TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

175/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

XX

DEBITORE:

YY

GIUDICE:

Dott.ssa Paola Demaria

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/06/2024

TECNICO INCARICATO:

PATRIZIA ROSATI

con studio in TORINO (TO) corso Cosenza 22
telefono: 0115281686
email: patriziarch.rosati@libero.it
PEC: patrizia.rosati@architettitorinopec.it

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

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 175/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Fabbricato di civile abitazione in Cumiana (TO), strada Ravera nl.14, della superficie commerciale complessiva di mq **47,** di proprietà di YY in seguito identificata oltre come meglio specificato.

Unità residenziale al piano terreno pertinenza ad uso cucina e piano primo, con accesso da cortile comune, composto da angolo cottura, soggiorno, bagno e balcone in comune.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati - **Foglio: 4 Particella: 220 Sub.: 1** categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 180,76, indirizzo catastale: strada Ravera 14 Piano T-1.
- Intestato a YY nato a Torino il 27/06/1964 – c.f. ……..

  proprietà per 1/1

Coerenze:

- al piano terreno: mappali 221 e 541 (costituenti ulteriori porzioni del fabbricato) a due lati Contrapposti, altra unità immobiliare della porzione, parti comuni e strada comunale (distaccata da un piccolo tratto di cortile) ai restanti lati;

- al piano primo: mappali 221 e 541 suddetti, strada comunale (distaccata dal piccolo cortile antistante) e cortile retrostante ai restanti lati.

B

Terreni in Cumiana (TO), Borgata Ravera, identificati come meglio specificato.

- Catasto Terreni - **Foglio: 4 Particella: 186** 1 classe 1, consistenza 220 mq Rd. 0,45 Ra 0,14
- Catasto Terreni - **Foglio: 4 Particella: 125** 1 classe 5, consistenza 349 mq Rd. 0,22 Ra 0,25
- Catasto Terreni - **Foglio: 4 Particella: 185** 1 classe 1, consistenza 742 mq Rd. 0,46 Ra 0,54

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

PUNTO A

Consistenza commerciale complessiva unità residenziale:	**47 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 40.000,00**

PUNTO B

Consistenza commerciale complessiva terreni:	**1.311 m²**
Valore di Mercato dei terreni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€. 2.513,00
Valore di vendita giudiziaria dei terreni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	**€. 2.500,00**

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

Data della valutazione: **18/06/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il sopralluogo è avvenuto in data 28/05/2024 alla presenza del custode incaricato del Ifir Piemonte IVG e dell'esecutato che ha permesso l'accesso all'unità residenziale dichiarando di non risiedervi. L'unità immobiliare è risultata in buono stato manutentivo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità colpiscono il bene oggetto di pignoramento e sono da cancellare totalmente.

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.
Oneri di cancellazione quantificati, in via esclusivamente indicativa e non esaustiva, come segue:
- per la trascrizione del pignoramento € 200,00 di imposta ipotecaria + € 59,00 imposto di bollo + € 35,00 tassa ipotecaria = totale € 294,00 cadauna
- per l'iscrizione di ipoteche volontarie da mutuo di una banca = € 35,00 tassa ipotecaria.
- per le ipoteche giudiziarie e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata. Poiché l'ipoteca possa essere cancellata, i costi da sostenere sonodi 94€ di oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuna.***

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria, iscritta il 02/04/2008 a Pinerolo ai nn. 3115/511, a favore di ZZ , con sede in ……..– c.f. ……..proprietà per la quota 1/1, contro YY – c.f. ……..- proprietà per la quota 1/1, derivante da atto notarile pubblico per concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Piglione Francesco di Torino in data 11/03/2008 rep. 57964/31698. A margine della suindicata ipoteca si rileva annotamento di surrogazione ai sensi dell'art. 120 quater comma 3, del dlgs 385/93 nn. 4923/410 del 23/07/2014 con il quale subentra XX.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Trascrizione di **pignoramento** in data 18/03/2024 a Pinerolo ai nn. 2154/1738, a favore di XX con sede in Roma – c.f. 09339391006 – proprietà per la quota 1/1, contro YY – c.f. ……..- proprietà per la quota 1/1 derivante da atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili – Corte d'Appello di Torino (TO) c.f. 80082530017 in data 20/02/2024 rep. 4059.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Trascrizione in data 06/10/2006 a Pinerolo ai nn. 9950/6635 **atto di compravendita** a rogito Notaio Bonito Giandomenico Repertorio 16692/2516 del 26/09/2006 a favore YY – c.f. ……..- proprietà per la quota 1/1 contro AA c.f. ……..e BB c.f. ……..

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Vincoli derivanti da usi civici, censo o livello: non riscontrati per gli immobili oggetto di pignoramento (ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata Comune di Cumiana il 17.06.24).

Parti comuni: si precisa che la porzione di fabbricato ha diritto al cortile comune e alla scala e al ballatoio comuni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

YY – c.f. [redacted] proprietà per la quota 1/1e in forza di atto di compravendita a rogito notaio dott. BONITO GIANDOMENICO Repertorio 16692/2516 stipulato in data 26/09/2006, trascritto il 06/10/2006 a Pinerolo ai nn. 9950/6635, contro AA c.f. ……..per la quota 1/2 e BBc.f. …….. per la quota 1/2.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

dal 23/01/1988 fino al 26/09/2006 - AA c.f. …….. per la quota 1/2 e BB c.f. …….. per la quota 1/2

in forza di atto compravendita a rogito Notaio Ortali Giancarlo di Torino in data 23/01/1988 rep. 58484/11004 trascritto a Pinerolo in data 19/02/1988 ai nn. 1233/1043 contro CC nata a Amorosi il 15/06/1927– **TERRENI** Fg.4 Part.125; Fg.4 Part.185; Fg.4 Part.186.

dal 19/01/1985 fino al 26/09/2006 - AA c.f. …….. per la quota 1/2 e BB c.f. …….. per la quota 1/2

in forza di atto compravendita a rogito Notaio Aldo Scarabosio di Pinerolo in data 19/01/1985 rep. 45594/12485 trascritto a Pinerolo in data 06/02/1985 ai nn. 716/637 contro DD nato a Torino il 28/07/1947, EE nato a Vezza d'Alba il 11/01/1925, FF nato a Vezza d'Alba il 03/07/1920, GG nata a Vezza d'Alba il 20/01/1927– **IMMOBILE** Fg.4 Part.200 Sub.1.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

UNITA' RESIDENZIALE

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia n.90/2014 del 28.04.14, intestata a YY, per opere interne a firma ing. Lafranceschina Felice

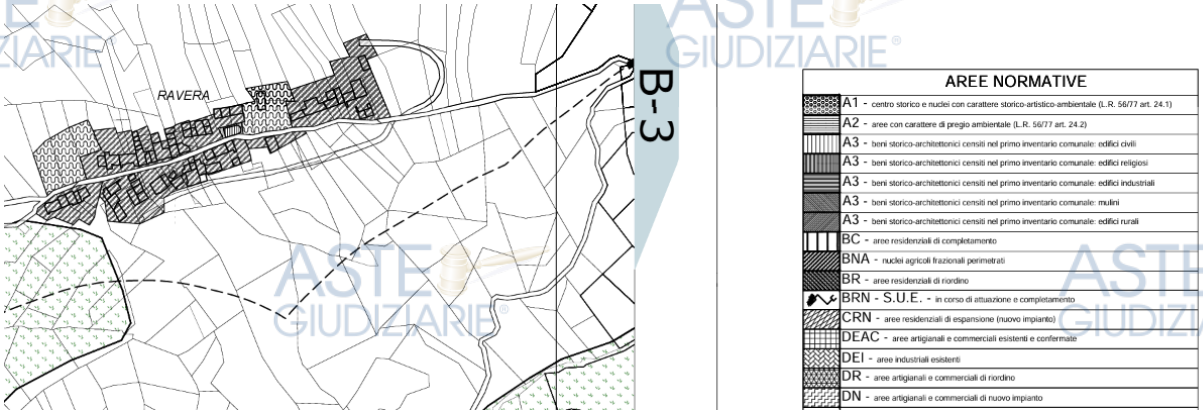
Pratica edilizia n.117/2004 del 26.05.04, intestata a [redacted], per manutenzione straordinaria a firma geom. Caminiti Domenico

Dalle ricerche eseguite dalla scrivente non è presente il certificato di **abitabilità**, peraltro non necessario nel periodo ante 1967.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG – secondo il piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in Zona BNA Nuclei agricoli frazionali perimetrati.

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



Foglio B/2 Tavole di Piano

Sono ammessi gli interventi edilizi specificati nell'Art. 11.2 delle N.T.A come da tabella che segue.

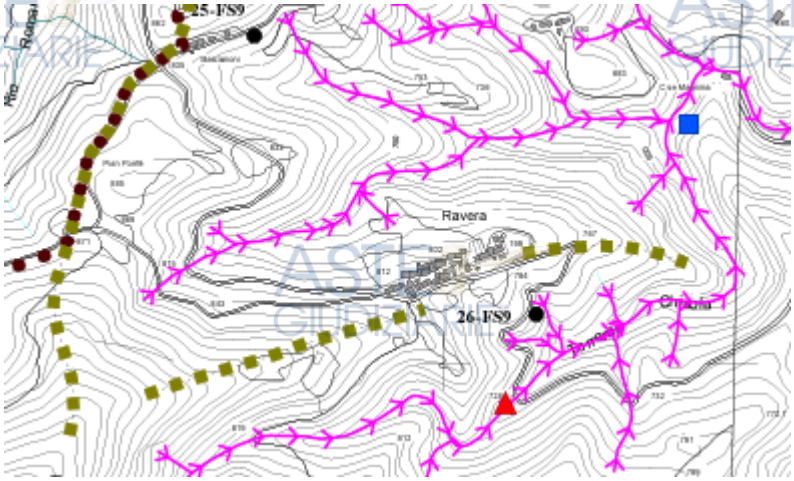
	11.2	ZONA DI PRGC	BNA

destinazioni	ex articolo 4
Destinazioni proprie	1-2a-3a-4a 5a-b, 7b
Destinazioni in atto ammissibili	6 a, c.

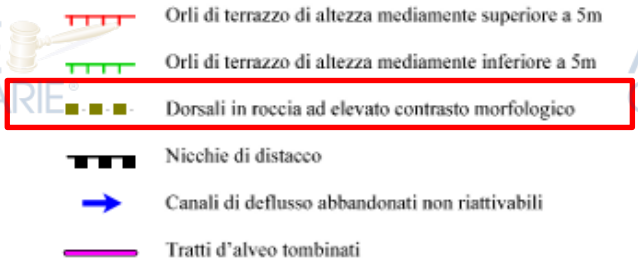
tipi di intervento	ammissibilità	
	Dest. proprie e ammissibili	Dest. improprie
Manutenzione ordinaria	SI	SI
Manutenzione straordinaria	SI	SI
Restauro e risanamento conservativo	SI	SI
Ristrutturazione di tipo "A"	SI	NO
Ristrutturazione di tipo "B"	SI	NO
IUT(20%) - Incremento una a tantum (20%)	SI	NO
UCIR - Utilizzo capacità insediativa residua	SI	NO
RVE - Recupero volumi esistenti	SI	NO
DBF - Demolizione Bassi Fabbricati con recupero pari superficie tramite sopraelevazione	SI	NO
DFE - Demolizione e ricostruzione fedele di edifici non recuperabili	SI	NO
Ampliamento	SI	NO
Sopraelevazione	SI	NO
Demolizione	SI	SI
Sostituzione edilizia	NO	NO
Nuova costruzione	NO	NO

Dalla lettura della tavola "Carta geomorfologica e dei dissesti" (Allegati tecnici P.R.G.C. - scala 1 : 5.000), approvata con la variante strutturale n. 1/2008 al P.R.G.C., risulta che l'immobile ricade in una zona con dorsali in roccia ad elevato contrasto morfologico.

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



carta geomorfologica



Si fa osservare che il Comune ha un Progetto Preliminare della Variante Generale al Piano Regolatore Comunale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 21/12/2023.

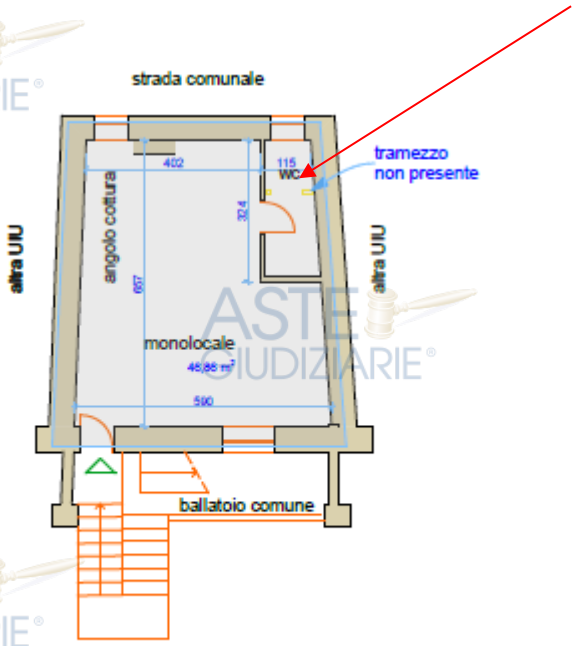
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si fa presente che gli importi stimati successivamente debbano intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, con possibilità di variazione in modo non preventivabile. Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

NON CONFORME: dal raffronto con la descrizione della pratica edilizia **n.90/2014 del 28.04.14** sono state riscontrate LIEVI difformità. Esse consistono nell'assenza del tramezzo che crea l'antibagno (vedasi Planimetria di Rilievo allegata).

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



PIANTA PIANO PRIMO

Sarà necessario eseguire le seguenti **opere**:

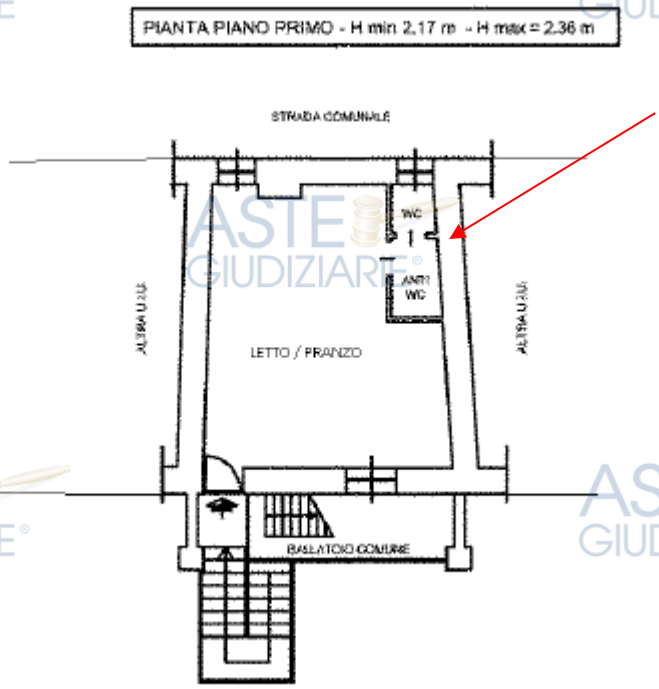
- Realizzazione di tramezzo e posa porta a soffietto, come indicato nella pratica comunale, con conseguente tinteggiatura

La **spesa** prevista si stima in **€ 500** e si potrà realizzare in circa 3 giorni di lavoro.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

NON CONFORME: dal raffronto con la planimetria catastale del 09/05/2014 sono state riscontrate le medesime difformità relative all'assenza della realizzazione del tramezzo dell'antibagno riscontrato nella pratica edilizia.

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



Estratto planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN CUMIANA STRADA RAVERA 14

UNITA' RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO **A**

Fabbricato di civile abitazione in Cumiana, Frazione Ravera, strada Ravera 14 della superficie commerciale complessiva di mq **47,** di proprietà di YY in seguito identificata oltre come meglio specificato.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati - **Foglio: 4 Particella: 220 Sub.: 1** categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 180,76, indirizzo catastale: strada Ravera n.14 Piano T-1

  Intestato a YY nato a Torino il 27/06/1964 – c.f. ……..

  proprietà per 1/1

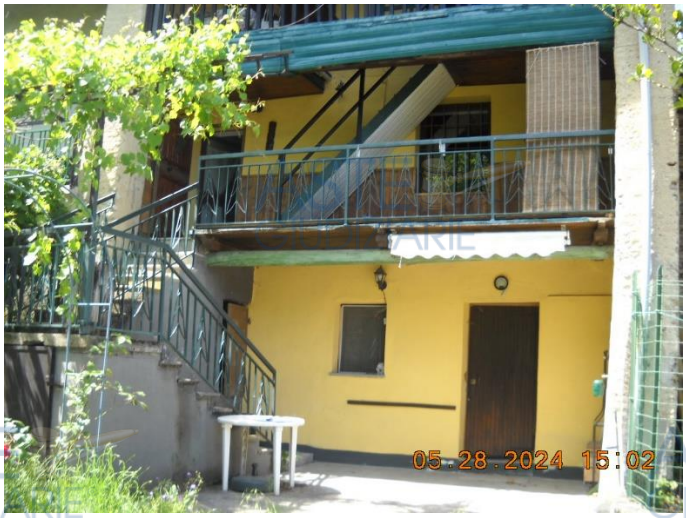


Foto 1

Foto 2

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato nel territorio di Cumiana, esterno al centro abitato. Si tratta di una frazione in prossimità di area boschiva. La frazione Ravera fa parte del comune di Cumiana, in provincia di Torino, è situata a 801 metri s.l.m. e dista 4,15 chilometri dal medesimo comune di Cumiana.

individuazione immobile nel comune di Cumiana

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare si presenta in stato di manutenzione **molto buono**, infatti l'immobile è stato oggetto di manutenzione straordinaria nel 2014. L'edificio è bifamiliare di tipo rurale, costruito di impianto settecentesco nella borgata, realizzato con struttura in pietra portante e finiture tipiche dell'epoca di costruzione, con facciata su strada ad intonaco, ringhiere della scala e del balconi in ferro. L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra, di cui al piano terreno locali ad uso cantina, al piano primo l'immobile monolocale oggetto del pignoramento e al piano secondo fuori terra altra unità residenziale.

L'unità immobiliare è accessibile da scala e ballatoio comune. Si compone di soggiorno con angolo cottura e bagno.

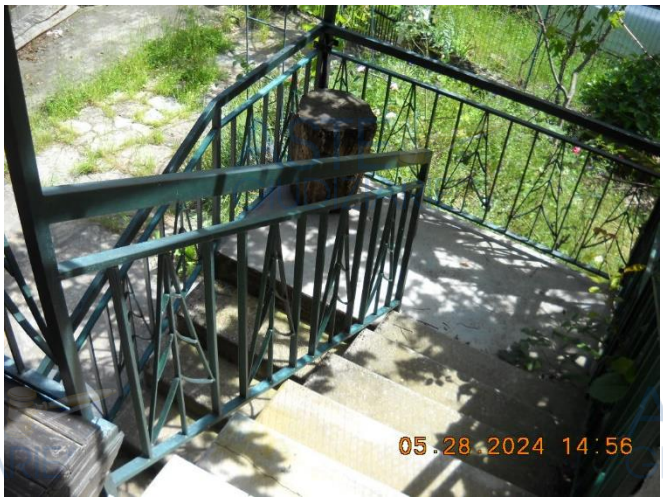


foto 7 scala condominiale

Tra le caratteristiche costruttive e di finitura si annoverano:

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

- ingresso porta-finestra in alluminio con vetro singolo, NO porta blindata
- serramenti esterni in legno con vetro singolo
- serramenti interni in legno;
- pavimenti piastrelle in gres simil cotto. La cucina dispone di fascia di rivestimento; il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica per circa 1,8 metri
- sanitari lavandino, wc, doccia in ceramica, attacco lavatrice.
- Riscaldamento con stufa a legna
- acqua calda sanitaria AUTONOMO. Boiler elettrico marca Titanium 30 litri
- impianto elettrico buono stato, no certificazioni
- impianto gas buono stato, no certificazioni
- impianto citofonico: NO
- impianto antifurto NO
- impianto di condizionamento NO

APE: L'immobile è privo di Attestato di Certificazione Energetica.

Accessori indiretti: CANTINA.

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

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

n.	CONSISTENZA	%	mq	mq
1	Alloggio	100%	46,86	42,07
2	Balconi, terrazze e simili	30%	0	0,00
3	30% dei balconi e terrazze scoperti fino a mq 25 - comunicanti	30%	0	0,00
	10% dei balconi e terrazze scoperti oltre mq 25 - comunicanti	*10%*	0	0,00
	15% dei balconi e terrazze scoperti fino a mq 25 - Non comunicanti	*15%*		
	5% dei balconi e terrazze scoperti fino a mq 25 - Non comunicanti	*5%*	0	0,00
4	35% dei patii e porticati	35%	0	0,00
5	60% delle verande	60%	0	0,00
6	10% area scoperta pertinenziale cortile (sup. 1)	10%	0	0,00
	2% area scoperta pertinenziale cortile (oltre sup. 1)	2%		
7	15% dei giardini di appartamento	15%	0	0,00
8	10% dei giardini di ville e villini (sup. 1)	10%	0	0,00
	2% dei giardini di ville e villini (oltre sup. 1)	2%	0	0,00
9	25% soffitte, cantine e simili - non comunicanti	25%	19	4,75
	50% soffitte, cantine e simili - comunicanti	*50%*	0	0,00
	Totale			**46,82**
	Totale con arrotondamento			**47,00**

Consistenza immobile arrotondata a **47 mq**.

QUESITO p.to 10) LEGGE DI BILANCIO

L'immobile non rientra nelle fattispecie della legge 178/2020 art.1 commi 376, 377 e 378.

VALUTAZIONE:

L'immobile è situato in zona perifrica, boschiva in una borgata rurale del Comune. Non sono reperibili immobili simili per superficie, caratteristiche costruttive e stato manutentivo. Anche le tabelle OMI non segnalano valutazioni per gli immobili esterni al centro abitato del comune di Cumiana. Il Borsino Iimmobiliare definisce quanto segue:

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

Pertanto la scrivente valuta l'immobile con il metodo monoparametrico, confrontando la stima di ad un immobile simile ma con qualità manutentive inferiori, considerando la valutazione indicativa del Borsino Immobiliare. Ne consegue quanto specificato:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare Casagold

Riferimento Annuncio: STRD – 08/06/2024

Indirizzo: Via Don Domenico Gaude 38 a Cumiana

Superfici principali e secondarie: 50 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: 33.000,00 pari a 660 Euro/mq

Riscaldamento: camino

Manutenzione: da ristrutturare

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare

Valore minimo abitazioni di tipo economico: 727,00 Euro/mq

Valore massimo: 1.004,00 Euro/mq

Note: Abitazioni di fascia media nel Comune

SUPERFICIE	mq	47,00
Valore massimo a nuovo €/mq		€ 1.000,00
Coefficienti correttivi		0,95
area esterna in comune	*1,06*	
età/uso/manutenzione	*0,9*	
Valutazione €/mq		€ 954,00
RIDUZIONE ASSENZA GARANZIA PER VIZI 10%		€ 4.400,00
VALORE DI MERCATO		€ 40.438,00
con arrotondamento:		
VALORE DI MERCATO		**€ 40.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 40.438,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 40.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

Spese di ripristino di cui al punto 8.1: **€. 500,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.000,00**

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

BENI IN CUMIANA BORGATA RAVERA

TERRENI

DI CUI AL PUNTO B

Terreni in Cumiana, Borgata Ravera, come meglio specificato.

Identificazione catastale:

- Catasto Terreni - **Foglio: 4 Particella: 125** qualità/classe SEMINATIVO 5, superficie 3 are 49 centiare (349 mq), reddito dominicale € 0,22 reddito agrario € 0,25

  Intestato a YY nato a Torino il 27/06/1964 – c.f. ……..

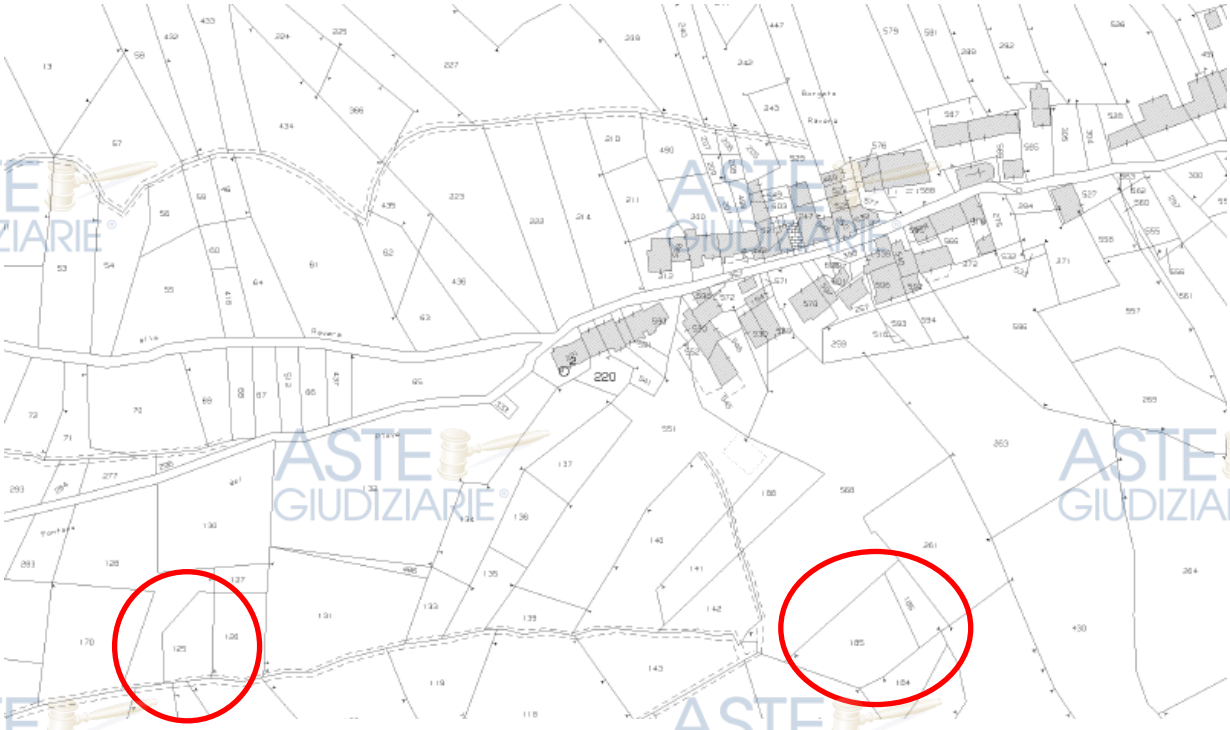
  proprietà per 1/1
- Catasto Terreni - **Foglio: 4 Particella: 185** qualità/classe SEMINATIVO 5, superficie 7 are 42 centiare (742 mq), reddito dominicale € 0,46 reddito agrario € 0,54

  Intestato a YY nato a Torino il 27/06/1964 – c.f. ……..

  proprietà per 1/1
- Catasto Terreni - **Foglio: 4 Particella: 186** qualità/classe CAST FRUTTO 1, superficie 2 are 20 centiare (220 mq), reddito dominicale € 0,45 reddito agrario € 0,14

  Intestato a YY nato a Torino il 27/06/1964 – c.f. ……..

  proprietà per 1/1



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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato nel territorio di Cumiana, esterno al centro abitato. Si tratta di una frazione in prossimità di area boschiva. La frazione Ravera fa parte del comune di Cumiana, in provincia di Torino, è situata a 801 metri s.l.m. e dista 4,15 chilometri dal medesimo comune di Cumiana.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni sono in prossimità dell'unità residenziale ma difficilmente raggiungibili in quanto in area boschiva. Al momento del sopralluogo della CTU essi risultano incolti, non oggetto di contratto di locazione, pertanto la

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

qualità effettiva non corrisponde con quanto indicato nella visura catastale, ma sarebbe più appropriato indicare la classe Boschiva. La CTU non è riuscita ad accedere in prossimità del terreno Fg.4 Part. 125 in quanto il terreno non era accessibile e l'esecutato, che accompagnava la CTU e il tecnico Custode, non era in grado di riconoscere con precisione i terreni di proprietà nel sottobosco.

VALUTAZIONE:

Per la valutazione dei terreni la scrivente si avvale dei dati dell'Agenzia delle Entrate 2021, ultimi aggiornamenti, Regione agraria n.11.

Ufficio del territorio di TORINO

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2021

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale — *n.- del 25/11/2020*

Pubblicazione sul BUR — *n.- del -*

REGIONE AGRARIA N°: 11

COLLINE DI PINEROLO

Comuni di: BIBIANA, BRICHERASIO, BRUINO, CANTALUPA, CUMIANA, FROSSASCO, LUSERNA SAN GIOVANNI, LUSERNETTA, PINEROLO, PIOSSASCO, PRAROSTINO, ROLETTO, SANGANO, SAN SECONDO DI PINEROLO

REGIONE AGR/

COLLINE DEL P

Comuni di: ANDE, BROZOLO, BRUS, CASTIGLIONE T(, TORINESE, LAUF, MONTALDO TOR, PAVAROLO, PEC, MAURO TORINE, PO, SCIOLZE, VE

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Su 5%
BOSCO CEDUO	4627,00				3794,00	
BOSCO D`ALTO FUSTO	9087,00				9045,00	
BOSCO MISTO					7003,00	
CASTAGNETO DA FRUTTO	6937,00				4960,00	
FRUTTETO E PESCHETO	69554,00				58799,00	
INCOLTO PRODUTTIVO	1487,00				730,00	
ORTO	50236,00				52554,00	
ORTO IRRIGUO	53858,00				56308,00	
PASCOLO	1983,00				2044,00	
PASCOLO ARBORATO	4130,00				3938,00	
PASCOLO CESPUGLIATO	1818,00				1605,00	

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valo Agri (Eu
PIOPPETO (OLTRE 7 ANNI)	39196,00				37
PIOPPETO (0-3 ANNI)	25701,00				24
PIOPPETO (3-7 ANNI)	31345,00				29
PRATO	21643,00				18
PRATO ARBORATO	21643,00				18
PRATO IRRIGUO	26101,00	SI	SI		24
PRATO IRRIGUO ARBORATO	26101,00				24
SEMINATIVO	21643,00				18
SEMINATIVO ARBORATO	24287,00				18
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	27921,00				
SEMINATIVO IRRIGUO	26929,00				25

Visti i valori indicati nelle tabelle suesposte si valutano i terreni come segue:
Fg.4 Part.125 sup. 349 mq
Fg.4 Part.185 sup. 742 mq
(349+742)mq x 21643 €/10.000mq = **2361 €**

Fg.4 Part.186 sup. 220
220mq x 6937 €/10.000mq = **152 €**

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

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Valore di mercato dei terreni:	**€. 2.513,00**
Valore di vendita giudiziaria dei terreni	**€. 2.500,00**

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

Torino, 18.06.24

IL PERITO
arch. Patrizia Rosati

ALLEGATI:

1. Perizia privacy
2. Certificato di residenza
3. Documentazione fotografica
4. Disegno rilievo del 28/05/24
5. Visura catastale
6. Planimetria catastale
7. Atto di compravendita
8. Primo atto di acquisto
9. Verifica locazione Ag. Entrate
10. Elenco note ipocatastali
11. CILA n.90/2014

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