



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 475/2021



PROCEDURA PROMOSSA DA:

FA.MA.AR.CO. S.P.A.



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

dott.ssa Simona Gambacorta



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 29/08/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Giorgio Tarditi

CF: TRDGRG63E18G674M

con studio in PINEROLO (TO) VIA SANTORRE DI SANTAROSA 3

telefono: 3357045348

email: tarditi.giorgio.architetto@gmail.com

PEC: g.tarditi@architettitorinopec.it



tecnico incaricato: Giorgio Tarditi

Pagina 1 di 13



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 475/2021

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a SCALENGHE, della superficie commerciale di **1.596,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appezzamento di terreno agricolo è formato da due particelle per una complessiva superficie catastale di **mq 1.596** pari a **circa 0,42 giornate piemontesi**, che formano un unico corpo, attualmente identificate a Catasto Terreni del Comune di Scalenghe (TO) come segue:

- fg. 17 n. 50 di mq. 655 (qualità seminativo arborato);
- fg. 17 n. 51 di mq. 941 (qualità seminativo arborato);

Il terreno, in classe 3[^] di capacità d'uso dei suoli: "suoli con alcune limitazione che riducono la scelta e la produzione delle culture agrarie", presenta una giacitura pianeggiante, con forma planimetrica rettangolare e distante circa 1,5 km dall'abitato del Comune di Scalenghe.

Alla data del sopralluogo il terreno si presentava incolto.

Urbanisticamente il terreno ricade in area agricola del PRGC vigente.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 50 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato - classe 3, superficie 655, reddito agrario 3,89 €, reddito dominicale 5,75 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01.06.1976
Coerenze: a nord Fg. 17 n. 52, ad est Fg. 17 n. 51, a sud Fg. 17 n. 217 e ad ovest Fg. 17 n 49
- foglio 17 particella 51 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato classe 3, superficie 941, reddito agrario 5,59 €, reddito dominicale 8,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01.06.1976
Coerenze: a nord Fg. 17 n. 52 e n. 53, ad est Fg. 17 n. 57, a sud Fg. 17 n. 217 e ad ovest Fg. 17 n 50

B terreno agricolo a SCALENGHE, della superficie commerciale di **1.857,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno agricolo è ubicato nel Comune di Scalenghe (TO) ed è attualmente identificato a Catasto Terreni come segue:

- fg. 29 n. 40 (qualità seminativo) di **mq. 1.857 pari a circa 0,49 giornate piemontesi**;

Il terreno, in classe 3[^] di capacità d'uso dei suoli "suoli con alcune limitazione che riducono la scelta e la produzione delle culture agrarie", presenta una giacitura pianeggiante, con forma planimetrica rettangolare e distante circa 2,5 km dall'abitato del Comune di Scalenghe.

Alla data del sopralluogo il terreno risultava coltivato a sorgo.

Urbanisticamente il terreno ricade in area agricola del PRGC vigente.



Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 40 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo - classe 2, superficie 1857, reddito agrario 12,47 €, reddito dominicale 19,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di var. del 15.12.2007 prot. n. TO0915301 in atti dal 15.12.2007 - trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 214814.1/2007)
Coerenze: a nord Fg. 29 n. 42, ad est Fg. 29 n. 39, a sud Fg. 29 n. 27 e 28 e ad ovest Fg. 29 n. 41



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.453,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.523,95
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.923,95
Data della valutazione:	29/08/2024

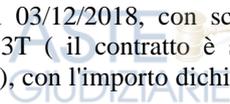


3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo i terreni risultano occupati da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo durata 15 annate agrarie circa, stipulato il 03/12/2018, con scadenza il 30/11/2033, registrato il 07/12/2018 a Pinerolo ai nn. 5358 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di Euro 4.000,00 canone annuo.

Si segnala che il contratto di affitto fondi e immobili rustici comprende anche altri immobili e terreni non oggetto della presente procedura esecutiva e che il canone annuo indicato in Euro 4.000,00 riguarda tutti i terreni e immobili inclusi nel contratto di affitto.

Il sopralluogo è stato eseguito in data 31.07.2024 alla presenza del Sig. *** DATO OSCURATO *** in qualità di erede e di legale rappresentante della " *** DATO OSCURATO *** " con sede in *** DATO OSCURATO *** in Via *** DATO OSCURATO *** - partita iva *** DATO OSCURATO *** - affittuaria dei terreni.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In base alle risultanze condotte dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, con aggiornamento al 02.07.2024, e alla relazione notarile del 05.08.2021 allegata al fascicolo, gli immobili oggetto della presente





relazione risultano gravati dalle formalità pregiudizievoli di seguito riportate.

Si precisa che le cancellazioni da eseguirsi, saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario e dovranno riferirsi esclusivamente ai terreni oggetto della presente perizia identificati a C.T. al fg. 17 n. 50 - n. 51 e fg. 29 n. 40 del Comune di Scalenghe (TO).

Si fornisce pertanto, in modo approssimativo, il costo degli oneri per la cancellazione delle formalità che sarà fornito all'aggiudicatario con maggior precisione dal professionista Delegato:

- cancellazione n°1 pignoramento: € 294,00;
- cancellazione n°2 ipoteche volontarie (mutui): € 35,00 x 2 = € 70,00;
- cancellazione ipoteca Agenzia delle Entrate - Riscossione: € 35,00;
- cancellazione n° 2 ipoteche giudiziali: € 35,00 + € 59,00 + imposta ipotecaria pari allo 0,5% calcolata sul minor valore tra ammontare del credito e prezzo di aggiudicazione.

Sulla base di quanto sopra si è ipotizzato un valore pari ad € 600,00.

Censo, livello, uso civico

Dalla verifica eseguita sulla piattaforma digitale "Sistema Piemonte – Usi civici Regione Piemonte" è emerso che le particelle non risultano essere gravate da censo, livello o uso civico.

Presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio)

Trattasi di terreni agricoli non soggetti alla legge 178/2020.

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Limitazioni d'uso indicati all'art. 6 del Regolamento regionale n. 15 del 11 dicembre 2006 Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61).

La formalità è riferita solamente a terreno fg. 29 n. 40.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca , stipulata il 24/03/2022 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn. 9361/11022 di repertorio, iscritta il 25/03/2022 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 2564/346, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 331.058,78.

Importo capitale: 165.529,39.

L'ipoteca colpisce anche altri beni, quindi dovrà essere cancellata solo parzialmente con riferimento ai beni oggetto della presente.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/08/2020 a firma di Tribunale di Cuneo ai nn. 1175 di repertorio, iscritta il 18/05/2021 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 4440/510, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.



Importo ipoteca: 20.000,00.

Importo capitale: 9.731,00.

L'ipoteca colpisce anche altri beni, quindi dovrà essere cancellata solo parzialmente con riferimento ai beni oggetto della presente.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 15/12/2020 a firma di Tribunale di Cuneo ai nn. 1567/2020 di repertorio, iscritta il 19/03/2021 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 2349/249, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 130.000,00.

Importo capitale: 64.260,66.

L'ipoteca colpisce anche altri beni, quindi dovrà essere cancellata solo parzialmente con riferimento ai beni oggetto della presente.



ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 15/07/2013 a firma di Notaio Rebuffo Marcello ai nn. 8942/7023 di repertorio, iscritta il 17/07/2013 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 5324/503, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 120.000,00.

Importo capitale: 60.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

L'ipoteca colpisce anche altri beni, quindi dovrà essere cancellata solo parzialmente con riferimento ai beni oggetto della presente. Annotazione scrittura privata autenticata in data 23/06/2016 Notaio Rebuffo Marcello rep n. 12958/10077 - trascritta in data 02/08/2016 ai nn. 5388/571 - restrizione di beni in Scalenghe fg. 7 (immobili non inerente la presente perizia).

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 18/07/2008 a firma di Notaio Rebuffo Marcello ai nn. 57459/18463 di repertorio, iscritta il 24/07/2008 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 6971/1195, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia mutuo .

Importo ipoteca: 680.000,00.

Importo capitale: 340.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

L'ipoteca colpisce anche altri beni, quindi dovrà essere cancellata solo parzialmente con riferimento ai beni oggetto della presente. Annotazione scrittura privata autenticata in data 28/11/2011 Notaio Rebuffo Marcello rep n. 6533/5199 - trascritta in data 29/12/2011 ai nn. 9945/1223 - restrizione di beni in Scalenghe fg. 16 (immobile non inerente la presente perizia). Annotazione scrittura privata autenticata in data 17/06/2013 Notaio Rebuffo Marcello rep n. 8831/6943 - trascritta in data 09/07/2013 ai nn. 5126/797 - restrizione di beni in Scalenghe fg. 1 (immobile non inerente la presente perizia). Annotazione scrittura privata autenticata in data 23/06/2016 Notaio Rebuffo Marcello rep n. 12958/10077 - trascritta in data 02/08/2016 ai nn. 5387/570 - restrizione di beni in Scalenghe fg. 7 (immobile non inerente la presente perizia).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/05/2021 a firma di Ufficiali Giudiziari presso UNEP ai nn. 6634/2021 di repertorio, trascritta il 01/07/2021 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 5948/4717, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili - atto esecutivo o cautelare.

Il pignoramento colpisce anche altri beni, quindi dovrà essere cancellata solo parzialmente con riferimento ai beni oggetto della presente.





4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si segnala che l'attuale proprietario *** DATO OSCURATO *** è deceduto a Cavour in data 25.01.2024 (si allega certificato di morte) e alla data odierna non risulta ancora presentata la denuncia di successione.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 29/10/1999 a firma di Notaio Ortali Giancarlo ai nn. 139859/26066 di repertorio, registrato il 17/11/1999 a Pinerolo ai nn. 2737, trascritto il 17/11/1999 a Pinerolo ai nn. 7996/5487.

Il titolo è riferito solamente a terreni individuati a Catasto Terreni al Fg. 17 n. 50 e n. 51.

Nell'atto di compravendita all'art. 3 viene citato quanto segue: "... L'immobile sopradescritto è stato compravenduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trova ed in quello di diritto in cui è pervenuto ed è stato fino ad oggi posseduto dalla parte venditrice in virtù del titolo e del possesso, con tutti i relativi diritti, accessori, azioni, ragioni, accessioni, servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato, con i passaggi soliti, come fino ad ora praticati..."

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/06/2007), con atto stipulato il 07/06/2007 a firma di Notaio Ortali Giancarlo ai nn. 199961/35878 di repertorio, registrato il 26/06/2007 a Pinerolo ai nn. 2443, trascritto il 27/06/2007 a Pinerolo ai nn. 6418/4140.

Il titolo è riferito solamente a terreno individuato a Catasto Terreni al Fg. 29 n. 40 oltre ad altri beni non oggetto della presente perizia.

Nell'atto di compravendita all'art. 3 viene citato quanto segue: "... L'immobile sopradescritto è stato compravenduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trova ed in quello di diritto in cui è pervenuto ed è stato fino ad oggi posseduto dalla parte venditrice in virtù del titolo e del possesso, con tutti i relativi diritti, accessori, azioni, ragioni, accessioni, servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato, con i passaggi soliti, come fino ad ora praticati. La parte venditrice garantisce che non esistono confinanti, affittuari o mezzadri aventi diritto di prelazione ai sensi delle leggi n. 590/1965 e n. 817/1971..."

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 10/03/1922 fino al 07/02/1955), con atto stipulato il 10/03/1922 a firma di Notaio Luigi Carlo Bussi, trascritto il 27/05/1922.

Il titolo è riferito solamente a terreno individuato a Catasto Terreni al Fg. 29 n. 40 oltre ad altri beni non oggetto della presente perizia





*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di divisione (dal 08/02/1955 fino al 30/12/1972), con atto stipulato il 08/02/1955, trascritto il 07/03/1955 ai nn. 651/571.

Il titolo è riferito solamente a terreno individuato a Catasto Terreni al Fg. 29 n. 40 oltre ad altri beni non oggetto della presente perizia

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (dal 31/12/1972 fino al 04/07/1978), registrato il 14/04/1973 ai nn. 62 vol. 470, trascritto il 15/06/1973 ai nn. 4314/3799.

Il titolo è riferito solamente a terreno individuato a Catasto Terreni al Fg. 29 n. 40 oltre ad altri beni non oggetto della presente perizia.

Si precisa quanto segue: - MORELLO Pietro (figlio erede); - MORELLO Margherita (moglie usufruttuaria)

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (dal 05/07/1978 fino al 20/04/2003), trascritto il 01/12/1980 a Pinerolo ai nn. 7335/6133.

Il titolo è riferito solamente a terreno individuato a Catasto Terreni al Fg. 29 n. 40 oltre ad altri beni non oggetto della presente perizia.

Riunione di usufrutto a seguito della morte di Morello Margherita.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 21/04/2003 fino al 07/06/2007), registrato il 20/10/2003 a Pinerolo ai nn. 19/885, trascritto il 19/11/2003 a Pinerolo ai nn. 10041/7296.

Il titolo è riferito solamente a terreno individuato a Catasto Terreni al Fg. 29 n. 40 oltre ad altri beni non oggetto della presente perizia

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. -

Sui terreni agricoli oggetto della presente perizia non sono presenti opere/manufatti edilizi e nemmeno risultano istanze in corso per l'ottenimento di titoli edilizi abitativi.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n. 60/480 del 01.10.1985, l'immobile ricade in zona E - aree destinate ad uso agricolo - Art. 34 - "AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO (E)" delle Norme Tecniche di Attuazione.

Regolamento Regionale 15/R/2006 vigente, in forza di delibera D.D. n°82/A1/604B/2022 del 15.03.2022. Reg. Regionale 15/R/2006 Definiz. di area di salvaguardia dei pozzi costituenti i due campi-pozzi denominati "Le prese" e "Sbarrè" ubicati in Comune di Scalenghe e gestite da Società Metropolitana Acque Torino, l'immobile ricade in zona di Rispetto Allargata con i vincoli e limitazioni d'uso indicati all'art. 6 del Regolamento regionale n. 15 del 11 dicembre 2006 Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61). Il titolo è riferito solamente al terreno fg. 29 n. 40.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Trattasi di terreno agricolo ineditato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



terreno agricolo a SCALENGHE, della superficie commerciale di **1.596,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appezzamento di terreno agricolo è formato da due particelle per una complessiva superficie catastale di **mq 1.596** pari a **circa 0,42 giornate piemontesi**, che formano un unico corpo, attualmente identificate a Catasto Terreni del Comune di Scalenghe (TO) come segue:

- fg. 17 n. 50 di mq. 655 (qualità seminativo arborato);
- fg. 17 n. 51 di mq. 941 (qualità seminativo arborato);

Il terreno, in classe 3^a di capacità d'uso dei suoli: "suoli con alcune limitazione che riducono la scelta e la produzione delle culture agrarie", presenta una giacitura pianeggiante, con forma planimetrica rettangolare e distante circa 1,5 km dall'abitato del Comune di Scalenghe.

Alla data del sopralluogo il terreno si presentava incolto.

Urbanisticamente il terreno ricade in area agricola del PRGC vigente.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 50 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato - classe 3, superficie 655, reddito agrario 3,89 €, reddito dominicale 5,75 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01.06.1976
Coerenze: a nord Fg. 17 n. 52, ad est Fg. 17 n. 51, a sud Fg. 17 n. 217 e ad ovest Fg. 17 n 49
- foglio 17 particella 51 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato classe 3, superficie 941, reddito agrario 5,59 €, reddito dominicale 8,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01.06.1976
Coerenze: a nord Fg. 17 n. 52 e n. 53, ad est Fg. 17 n. 57, a sud Fg. 17 n. 217 e ad ovest Fg. 17 n 50



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Terreni individuati catastalmente al fg. 17 n. 50 e n. 51

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreni agricoli individuati a Catasto	1.596,00	x	100 %	=	1.596,00
Terreni al fg. 17 n. 50 e n. 51					
Totale:	1.596,00				1.596,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il più probabile valore unitario del bene è stato individuato attraverso:

- ricerche di mercato sul valore dei terreni agricoli presso imprenditori del settore agricolo della zona;

tecnico incaricato: Giorgio Tarditi

Pagina 9 di 13

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



- consultazione dei VAM della Commissione Provinciale Espropri della Città Metropolitana di Torino riferiti all'anno 2023 e validi per l'anno 2024:
 - regione agraria n°16 - qualità: seminativo arborato - valore agricolo Euro/Ha: 37.322 (Euro/mq 3,73).

Alla luce di quanto emerso dalle indagini di mercato e tenuto conto dei seguenti elementi:

- della zona di ubicazione ed esposizione;
- della dislocazione degli appezzamenti;
- delle difficoltà connesse all'accesso;
- della presenza di un contratto di affitto opponibile con scadenza il 30.11.2033;

Io scrivente ha ritenuto di individuare il valore unitario in **€/mq 4,20**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.596,00 x 4,20 = **6.703,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.703,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.703,20**

BENI IN SCALENGHE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a SCALENGHE, della superficie commerciale di **1.857,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno agricolo è ubicato nel Comune di Scalenghe (TO) ed è attualmente identificato a Catasto Terreni come segue:

- fg. 29 n. 40 (qualità seminativo) di **mq. 1.857 pari a circa 0,49 giornate piemontesi;**

Il terreno, in classe 3^a di capacità d'uso dei suoli "suoli con alcune limitazione che riducono la scelta e la produzione delle culture agrarie", presenta una giacitura pianeggiante, con forma planimetrica rettangolare e distante circa 2,5 km dall'abitato del Comune di Scalenghe.

Alla data del sopralluogo il terreno risultava coltivato a sorgo.

Urbanisticamente il terreno ricade in area agricola del PRGC vigente.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 40 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo - classe 2, superficie 1857, reddito agrario 12,47 €, reddito dominicale 19,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di var. del 15.12.2007 prot. n. TO0915301 in atti dal 15.12.2007 - trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 214814.1/2007)
- Coerenze: a nord Fg. 29 n. 42, ad est Fg. 29 n. 39, a sud Fg. 29 n. 27 e 28 e ad ovest Fg. 29 n 41



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo individuato a Catasto	1.857,00	x	100 %	=	1.857,00
Terreni al fg. 29 n. 40					
Totale:	1.857,00				1.857,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il più probabile valore unitario del bene è stato individuato attraverso:

- ricerche di mercato sul valore dei terreni agricoli presso imprenditori del settore agricolo della





zona;

- consultazione dei VAM della Commissione Provinciale Espropri della Città Metropolitana di Torino riferiti all'anno 2023 e validi per l'anno 2024:
 - regione agraria n°16 - qualità: seminativo - valore agricolo Euro/Ha: 36.290 (Euro/mq 3,63);

Alla luce di quanto emerso dalle indagini di mercato e tenuto conto dei seguenti elementi:

- della zona di ubicazione ed esposizione;
- della dislocazione degli appezzamenti;
- delle possibilità di dotazione irrigua derivabile dal Consorzio Irriguo "San Rocco";
- dei vincoli e limiti d'uso previsti all'art. 6 del Regolamento regionale n. 15 del 11 dicembre 2006 "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61)";
- della presenza di un contratto di affitto opponibile con scadenza il 30.11.2033;

lo scrivente ha ritenuto di individuare il valore unitario in **€/mq 4,75**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.857,00 x 4,75 = **8.820,75**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.820,75**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.820,75**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino (TO) - Territorio - Servizi catastali, ufficio del registro di Pinerolo (TO), ufficio del registro di Pinerolo (TO) - Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale I di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Pinerolo (TO) - Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico di Scalenghe (TO) - Sportello Unico per l'Edilizia

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

tecnico incaricato: Giorgio Tarditi

Pagina 12 di 13



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.596,00	0,00	6.703,20	6.703,20
B	terreno agricolo	1.857,00	0,00	8.820,75	8.820,75
				15.523,95 €	15.523,95 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 15.523,95**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 600,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14.923,95**

data 29/08/2024

il tecnico incaricato
Giorgio Tarditi

