



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 978/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/02/2026

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

STEFANO MOSSO

CF:MSSSFN75P12L219F

con studio in TORINO (TO) via Baveno, 23/E

telefono: 0117727403

email: info3dr@gmail.com

PEC: stefano.mosso@pec.it



tecnico incaricato: STEFANO MOSSO

Pagina 1 di 63





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 978/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a NONE LOCALITA' CASCINETTA RONZA 8, della superficie commerciale di **210,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile ad uso residenziale su due livelli, per il 75% ristrutturato. Composto da zona giorno, bagno, ingresso, locale di sgombero e locale tecnico al piano terra, al piano primo n°3 camere, locale di sgombero e bagno. L'immobile è preesistente e in zona agricola. Sup. Lorda 211 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 39 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CASCINETTA RONZA n. 8, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2014 Pratica n. TO0487663 in atti dal 25/11/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 364434.1/2014)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2023.

B appartamento a NONE LOCALITA' CASCINETTA RONZA 8, della superficie commerciale di **146,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile ad uso residenziale su due livelli, per il 95% ristrutturato. Composto da soggiorno, bagno, lavanderia, cucina e cantina al piano terra, al piano primo n°2 camere, L'immobile è preesistente e in zona agricola. Sup. Lorda 147 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 39 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 121 mq, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CASCINETTA RONZA n. 8, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2023.

C appartamento a NONE LOCALITA' CASCINETTA RONZA 8, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

U.i.u. composta da soggiorno living con zona cucina, due camere e bagno aventi l'accesso dalla zona giorno. Sup. Cat. 94 mq

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 39 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 94 mq, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CASCINETTA RONZA n. 8, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 20/08/2025 Pratica n. TO0360053 in atti dal 21/08/2025



VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 360053.1/2025)

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.

D azienda agraria a NONE LOCALITA' CASCINETTA RONZA 8, della superficie commerciale di **7.979,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il complesso è costituito da un insieme eterogeneo di fabbricati strumentali, realizzati in epoche diverse a partire dai primi del '900 fino al 2011. Include strutture essenziali per l'attività quali una stalla di ampie dimensioni con annessa sala mungitura, una vasca per i liquami, un vasto silos a trincea, oltre a tettoie, magazzini e ricoveri per mezzi e scorte, tutti regolarmente autorizzati. Lo stato di manutenzione generale è buono.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 39 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 13.165,20 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CASCINETTA RONZA n. 8, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 21/08/2025 Pratica n. TO0361012 in atti dal 22/08/2025 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 361012.1/2025)
-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

E Terreno di pertinenza ai subalterni 3, 4, 13, 14 a NONE LOCALITA' CASCINETTA RONZA 8, della superficie commerciale di **8.499,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'area in esame, identificata catastalmente come Bene Comune Non Censibile (sub. 11), costituisce la corte rurale a servizio di tutte le unità immobiliari presenti sulla particella. La sua funzione prevalente è quella di area di manovra per i mezzi agricoli legati all'attività del compendio D/10 (sub. 14), garantendo al contempo l'accesso alle unità abitative.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 39 sub. 11 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: localita' cascinetta ronza 8, piano: T

Il terreno presenta , un'orografia pianeggiante

F terreno agricolo a NONE LOCALITA' CASCINETTA RONZA 8, della superficie commerciale di **198.619,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 3 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 146778, reddito agrario 833,85 €, reddito dominicale 1.288,68 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/12/1976
Coerenze: f. 5 map. 120, f. 5 map. 121, f. 8 map. 27, f. 8 map. 34, f. 8 map. 42, f. 8 map. 43, f.8 map. 39, f. 8 map. 52, f. 8 map. 4, Strada Vicinale da None a Beinasco (via San Ponzio)
- foglio 8 particella 4 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 3, superficie 1200, reddito agrario 6,82 €, reddito dominicale 10,54 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 16/03/2007 Pratica n. TO0223879 in atti dal 16/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 64517.1/2007)
Coerenze: f. 8 map. 3, f.8 map.52, Strada Vicinale da None a beinasco (via San Ponzio)
- foglio 8 particella 52 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 48899, reddito agrario 277,80 €, reddito dominicale 429,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,





derivante da FRAZIONAMENTO del 29/07/2011 Pratica n. TO0556042 in atti dal 29/07/2011 presentato il 28/07/2011 (n. 556042.1/2011)

Coerenze: f. 8 map. 4, f. 8 map. 3, f. 8 map. 39, Strada Vicinale da Volvera a Moncalieri (via San Ponzio), Strada Vicinale da None a Beinasco (via San Ponzio)

- foglio 8 particella 42 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 1742, reddito agrario 9,90 €, reddito dominicale 15,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 08/05/2009 Pratica n. TO0271567 in atti dal 08/05/2009 (n. 271567.1/2009)
- Coerenze: f. 8 map. 34, f. 8 map. 39, f. 8 map. 43, f. 8 map. 3

Il terreno presenta , un'orografia Pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: Seminativo Classe 3

G terreno agricolo a NONE LOCALITA' CASCINETTA RONZA 8, della superficie commerciale di **242,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 4 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo 1, superficie 242, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 16/03/2007 Pratica n. TO0223879 in atti dal 16/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 64517.1/2007)

Coerenze: f. 8 map. 3, f. 8 map. 52, Strada Vicinale da None a beinasco (via San Ponzio)

Il terreno presenta , un'orografia Pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: Pascolo Classe 1

H terreno agricolo a NONE LOCALITA' CASCINETTA RONZA 8, della superficie commerciale di **2.985,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 55 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arboreo 3, superficie 2985, reddito agrario 16,96 €, reddito dominicale 26,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 29/07/2011 Pratica n. TO0556042 in atti dal 29/07/2011 presentato il 28/07/2011 (n. 556042.1/2011)

Il terreno presenta , un'orografia Pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: Seminativo Arborato Classe 3

I terreno agricolo a NONE LOCALITA' CASCINETTA RONZA 8, della superficie commerciale di **23.741,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 20 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 23741, reddito agrario 134,87 €, reddito dominicale 208,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2007 Pratica n. TO0887533 in atti dal 14/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 187987.1/2007)

Coerenze: Strada Vicinale da Volvera a Moncalieri (via San Ponzio), Canale Gora del Mulino, f. 10 map. 23, f. 10 map. 83, f. 10 map. 22, f. 10 map. 19, f. 7 map. 50

Il terreno presenta , un'orografia Pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: Seminativo Classe 3

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	242.516,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.975.930,09
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.827.000,00
Data di conclusione della relazione:	24/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Si segnala la presenza di un Comodato d'Uso Gratuito per i seguenti immobili:

- f.8 part. 39 sub. 03, categoria A/03, classe 01, Rendita €. 383,47;
- f.8 part. 39 sub. 04, categoria A/03, classe 01, Rendita €. 278,89;
- f.8 part. 39 sub. 14, categoria D/10, Rendita €. 13.165,20 (ex f.8 part.39 sub.05; ex f.8 part. 39; ex f.8 part.39 sub.08).

Registrato presso l'A.d.E. DPT0 UT Pinerolo come Atto privato n. 1356 Serie 3X, il 04/12/2024 con durata dal 08/11/2024 al 30/12/2045.

*** DATO OSCURATO *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

*** DATO OSCURATO ***

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

servitù: acquedotto coattivo, stipulata il 10/07/1998 , trascritta il 11/07/1998 a Pinerolo ai nn. 4003/4919, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a C.T F.8 part.1le 5,4,3

servitù: metanodotto coattivo, stipulata il 06/12/1989 a firma di Not. C.A. Migliardi ai nn. 147215 di repertorio, registrata il 13/09/1991 a Milano ai nn. 21305, trascritta il 01/10/1991 a Pinerolo ai nn. 5153/6778, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a C.T. F.10 part. 20

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.**4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:**

atto di asservimento dell'area sita nel comune NONE identificata al Foglio 8 part.le 3, 4, 52, 39, 42, 55 della superficie di mq. 43.721,20, stipulato il 05/12/1995 a firma di Not. Giancarlo Ortali ai nn. 111288 di repertorio, trascritto il 16/12/1995 a Pinerolo ai nn. 6641/8225, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione di vincolo.

La formalità è riferita solamente a F. 8 part.le 3, 4, 52, 39, 42, 55 (ex Foglio 8 part.le 3, 4, 5, 6, 7, 8, 25).

Allegato alla concessione edilizia 52/95 del 22/02/1996

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO TRA VIVI, stipulata il 05/12/1995 a firma di Not. Giancarlo Ortali ai nn. 111288 di repertorio, trascritta il 16/12/1995 a Pinerolo ai nn. 6641/8225, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione di vincolo.

La formalità è riferita solamente a Foglio 8 part.le 5, 7, 8 delle opere oggetto di concessione edilizia 52/95 del 22/02/1996.

Vincolo della destinazione agricola

ATTO TRA VIVI, stipulata il 27/11/2002 a firma di Not. Mauro Paschetta ai nn. 75830 di repertorio, trascritta il 18/12/2002 a Pinerolo ai nn. 7648/10439, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE.

La formalità è riferita solamente a C.U. F.8 part.39 sub.14 corpo C1 realizzato con P.d.C. 40/2002 del 22/01/2003.

Vincolo della destinazione agricola

ATTO TRA VIVI, stipulata il 10/07/2008 a firma di Not. Mauro Paschetta ai nn. 102206/8598 di repertorio, trascritta il 18/07/2008 a Pinerolo ai nn. 4888/6813, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE.

La formalità è riferita solamente a C.U. F.8 part.39 sub.13 (ex F.8 part.43) realizzato con P.d.C. 5/2008 del 12/03/2008.

Vincolo della destinazione agricola

ATTO TRA VIVI, stipulata il 12/09/1987 a firma di Not. Giancarlo Ortali ai nn. 55517 di repertorio, trascritta il 25/09/1987 a Pinerolo ai nn. 4750/5861, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO.

La formalità è riferita solamente a F.8 Part. 39 sub. 14 corpo H realizzato con la C.E. n. 17/87 del 05/10/1987.

Vincolo della destinazione agricola

ATTO TRA VIVI, stipulata il 05/09/1989 a firma di Not. Giovanni Marinone ai nn. 13394 di repertorio, trascritta il 06/09/1989 a Pinerolo ai nn. 4690/6163, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DI VINCOLO.

La formalità è riferita solamente a C.U. F.8 part.39 sub.14 corpi D2, D4, A realizzato con la C.E. 84/89 del 24/05/1993 .

Vincolo della destinazione agricola

ATTO TRA VIVI, stipulata il 30/07/2010 a firma di Not. Mauro Paschetta ai nn. 103752/9914 di repertorio, trascritta il 05/08/2010 a Pinerolo ai nn. 4817/6729, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE.

La formalità è riferita solamente a C.U. F.8 part.39 sub. 14 corpo G realizzato con P.d.C. 20/2010 del 31/05/2010.



Vincolo della destinazione agricola



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 14/03/2002 a firma di Not. Perotti Giorgio ai nn. 244465 di repertorio, iscritta il 18/03/2002 a Pinerolo ai nn. 322/2265, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 1460000.

Importo capitale: 730000.

Durata ipoteca: 25.

La formalità è riferita solamente a C.T. F.8 part.lle 3, 4, 5, 6, 7, 8, 25; C.T. F.10 part. 20

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 11/12/2008 a firma di Not. Alberto Ocelli ai nn. 64645 di repertorio, iscritta il 24/12/2008 a Pinerolo ai nn. 1303/11437, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Surrogazione ai sensi dell'art.8 comma 2 del D.L. 7/2007.

La formalità è riferita solamente a Iscrizione 322/2265 del 18/03/2002

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/12/2008 a firma di Not. Ocelli Alberto ai nn. 64346/35523 di repertorio, iscritta il 30/12/2008 a Pinerolo ai nn. 2110/11537, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 400000.

Importo capitale: 200000.

Durata ipoteca: 25.

La formalità è riferita solamente a C.F. F.8 part. 39 sub. 1, sub. 2; C.T. F.8 part.lle 3, 4, 5, 6, 7, 8, 38; C.T. F.10 part.20

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/03/2010 a firma di Not. Marinone Giovanni ai nn. 52205/15724 di repertorio, iscritta il 16/03/2010 a Pinerolo ai nn. 387/2125, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: 1800000.

Importo capitale: 900000.

Durata ipoteca: 25.

La formalità è riferita solamente a C.T. F.8 part.lle 3, 4, 5, 6, 7, 8, 42; C.T. F.10 part.20; C.F. F.8 part.39 sub. 1, sub. 2

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/12/2010 a firma di Not. Marinone Giovanni ai nn. 52711/16153 di repertorio, iscritta il 23/12/2010 a Pinerolo ai nn. 1716/10090, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 600000.

Importo capitale: 300000.

Durata ipoteca: 25.

La formalità è riferita solamente a C.F. F.8 part. 39 sub.1, sub. 2; C.T. F.8 part.lle 3, 4, 5, 6, 7, 8, 42; C.F. F.8 part. 39

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/09/2011 a firma di Not. Marinone Giovanni ai nn. 53242/16603 di repertorio, iscritta il 22/09/2011 a Pinerolo ai nn. 1118/7445, a favore di *** DATO



OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 600000.

Importo capitale: 300000.

Durata ipoteca: 25.

La formalità è riferita solamente a C.F. F.8 part. 39 sub. 1, sub. 2; C.F. F.8 part. 43; C.F. F.8 part. 39 sub. 3, sub. 4, sub. 5, sub. 6, sub. 7, sub. 8, sub. 9, sub. 10; C.T. F.8 part. 3, 4, 42, 52, 55; C.T. F.10 part. 20

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/01/2013 a firma di Not. Molino Giuseppe ai nn. 3579/2589 di repertorio, iscritta il 07/02/2013 a Pinerolo ai nn. 64/909, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 500000.

Importo capitale: 250000.

La formalità è riferita solamente a C.F. F.8 part. 39 sub. 1, sub. 2; C.F. F.8 part. 43; C.F. F.8 part. 39 sub. 3, sub. 4, sub. 5, sub. 6, sub. 7, sub. 8, sub. 9, sub. 10; C.T. F.8 part. 3, 4, 42, 52, 55; C.T. F.10 part. 20

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 12/12/2014 a firma di Not. Stucchi Federica ai nn. 884/705 di repertorio, iscritta il 16/12/2014 a Pinerolo ai nn. 919/8071, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3200000.

Importo capitale: 1600000.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a C.F. F.8 part. 39 sub. 3, sub. 4, sub. 12, sub. 1, sub. 2, sub. 5, sub. 6, sub. 7, sub. 8, sub. 9, sub. 10; C.F. F.8 part. 43; C.T. F.8 part. 3, 4, 42, 52, 55; C.T. F.10 part. 20

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/10/2020 a firma di Tribunale di Cuneo ai nn. 1303/2020 di repertorio, iscritta il 15/01/2021 a Pinerolo ai nn. 41/338, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 700000.

Importo capitale: 616719,93.

La formalità è riferita solamente a C.F. F.8 part. 39 sub. 1, sub. 2; C.F. F.8 part. 43; C.F. F.8 part. 39 sub. 3, sub. 4, sub. 5, sub. 6, sub. 7, sub. 8, sub. 9, sub. 10; C.T. F.8 part. 3, 4/AA, 4/AB; C.T. F.10 part. 20; C.T. F.8 part. 42, 52, 55

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/03/2002 a firma di Not. Perotti Giorgio ai nn. 244465 di repertorio, iscritta il 10/03/2022 a Pinerolo ai nn. 265/1989, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Finanziamento.

Importo ipoteca: 1460000.

Importo capitale: 730000.

Durata ipoteca: 25.

La formalità è riferita solamente a C.T. F.10 part. 20; C.T. F.8 part. 3, 4, 42, 52, 5/PAR, 6/PAR, 43, 25/Par, 39, 43; C.F. F.8 part. 39 sub. 1, sub. 2; C.F. F.8 part. 39 sub. 5, sub. 6, sub. 7, sub. 8, sub. 9, sub. 10; C.F. F.8 part. 39 sub. 3, sub. 4, sub. 11, sub. 12

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/06/2024 a firma di Tribunale di Cuneo ai nn. 579 di repertorio, iscritta il 01/07/2024 a Pinerolo ai nn. 581/5436, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 25000.



Importo capitale: 17190,80.

La formalità è riferita solamente a C.T. F.10 part. 20; C.T. F.8 part. Ite 3, 4, 42, 52, 55, 55, 39, 43; C.F. F.8 part.39 sub. 5, sub. 6, sub. 7, sub. 8, sub. 9, sub. 10; C.F. F.8 part. 39 sub. 1, sub. 2; C.F. F.8 part. 39 sub. 11, sub. 12, sub. 3, sub. 4; C.F. F.8 part. 43

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/03/2002 a firma di Not. Giorgio Perotti ai nn. 244465 di repertorio, iscritta il 10/03/2022 a Pinerolo ai nn. 265/1989, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 1460000.

Importo capitale: 730000.

Durata ipoteca: 25.

La formalità è riferita solamente a C.T. F.10 part.20; C.T. F.8 part. Ite 3, 4, 42, 52, 55, 43, 39; C.F. F.8 part. Ite 43; C.F. F.8 part. Ite 39 sub. 1, sub. 2; C.F. F.8 Part. Ite 39 sub. 5, sub. 6, sub. 7, sub. 8, sub. 9, sub. 10; C.F. F.8 part. Ite 39 sub. 3; C.F. F.8 part. Ite 39 sub. 4; C.F. F.8 part. Ite 39 sub. 11; C.F. F.8 part. 39 sub. 12.

Annotazione a Iscrizione 322/2265 del 18/03/2002

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/12/2024 a firma di U.N.E.P-Tribunale di Torino ai nn. 28168 di repertorio, trascritta il 23/12/2024 a Pinerolo ai nn. 8410/10375, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a C.T. F.8 part. Ite 3, 4, 42, 52, 55; C.T. F.10 part.20; C.T. F.8 part.39, 43; C.F. F.8 part.39 sub. 1, 2; C.F. F.8 part.39 sub. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12; C.F. F.8 part.39

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO TRA VIVI, stipulata il 02/02/2015 a firma di Not. Mauro Paschetta ai nn. 107908/13344 di repertorio, trascritta il 11/02/2015 a Pinerolo ai nn. 799/991, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE.

La formalità è riferita solamente a ad opere non realizzate ma autorizzate con P.d.C. 6/14 del 05/01/2014 .

Vincolo della destinazione agricola

ATTO TRA VIVI, stipulata il 30/06/2015 a firma di Not. Federica Stucchi ai nn. 1007/802 di repertorio, trascritta il 01/07/2015 a Pinerolo ai nn. 3322/4261, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE.

La formalità è riferita solamente a opere autorizzate con P.d.C 4/2015 del 01/05/2015 ma non realizzate..

Vincolo della destinazione agricola

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





Millesimi condominiali:

1000

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Accettazione tacita di eredità (dal 14/09/2011), trascritto il 22/09/2011 a Pinerolo ai nn. 7444/5367.

Il titolo è riferito solamente a C.T. F. 8 part.lle 3, 4, 52, 55; C.T. F. 10 part. 20; C.F. F. 8 part. 39 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10; C.F. F. 8 part.lle 43 e 42.

Attuali: C.T. F. 8 part.lle 3,4, 52, 55; C.T. F. 10 part.20 C.F. F. 8 part. 39 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10; C.F. F. 8 part.lle 43 e 42 (dopo l'aggiornamento effettuato dallo scrivente gli immobili al C.F. sostituiti dai seguenti riferimenti catastali: F. 8 part. 39 sub. 3, 4, 13, 14).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 26/02/1982 fino al 26/01/2001), con atto stipulato il 26/02/1982 a firma di Not. Giovanni Battista PICCO ai nn. 78839 di repertorio, trascritto il 13/03/1982 a Pinerolo ai nn. 1335/1673.

Il titolo è riferito solamente a C.T. F. 8 pat.lle 3, 4, 5, 6, 7, 8, 25; C.T. F. 10 part. 20.

Attuali: C.T. F. 8 part.lle 3, 4, 52, 39, 55, 43, 42; C.T. F. 10 part. 20 (dopo l'aggiornamento effettuato dallo scrivente le particelle 43 è stata fusa alla particella 39)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 26/02/1982 fino al 26/01/2001), con atto stipulato il 26/02/1982 a firma di Not. Giovanni Battista PICCO ai nn. 78839 di repertorio, trascritto il 13/03/1982 a Pinerolo ai nn. 1335/1673.

Il titolo è riferito solamente a C.T. F. 8 pat.lle 3, 4, 5, 6, 7, 8, 25; C.T. F. 10 part. 20.

Attuali: C.T. F. 8 part.lle 3,52,39,55,43,42; C.T. F. 10 part.20 (dopo l'aggiornamento effettuato dallo scrivente le particelle 43 è stata fusa alla particella 39)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 26/02/1982 fino al 26/01/2001), con atto stipulato il 26/02/1982 a firma di Not. Giovanni Battista PICCO ai nn. 78839 di repertorio, trascritto il 13/03/1982 a Pinerolo ai nn. 1335/1673.

Il titolo è riferito solamente a C.T. F. 8 pat.lle 3, 4, 5, 6, 7, 8, 25; C.T. F. 10 part. 20.

Attuali: C.T. F. 8 part.lle 3, 4, 52, 39, 55, 43, 42; C.T. F. 10 part. 20 (dopo l'aggiornamento effettuato dallo scrivente le particelle 43 è stata fusa alla particella 39)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 26/01/2001 fino al 27/01/2011), trascritto il 13/10/2003 a Pinerolo ai nn. 6328/8684.

Il titolo è riferito solamente a C.T. F. 8 pat.lle 3, 4, 5, 6, 7, 8, 25; C.T. F. 10 part. 20.

Attuali: C.T. F. 8 part.lle 3,52,39,55,43,42; C.T. F. 10 part.20 (dopo l'aggiornamento effettuato dallo scrivente le particelle 43 è stata fusa alla particella 39)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 26/01/2001 fino al 27/01/2011), trascritto il 13/10/2003 a Pinerolo ai nn. 6328/8684.

Il titolo è riferito solamente a C.T. F. 8 pat.lle 3, 4, 5, 6, 7, 8, 25; C.T. F. 10 part. 20.

Attuali: C.T. F. 8 part.lle 3, 4, 52, 39, 55, 43, 42; C.T. F. 10 part. 20 (dopo l'aggiornamento effettuato dallo scrivente le particelle 43 è stata fusa alla particella 39)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 27/01/2011



fino al 14/09/2011), trascritto il 11/10/2011 a Pinerolo ai nn. 5688/7883.

Il titolo è riferito solamente a C.T. F. 8 part. lle 3, 4, 52, 55; C.T. F. 10 part. 20; C.F. F. 8 part. 39 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10; C.F. F. 8 part. lle 43 e 42.

Attuali: C.T. F. 8 part. lle 3, 4, 52, 55; C.T. F. 10 part. 20 C.F. F. 8 part. 39 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10; C.F. F. 8 part. lle 43 e 42 (dopo l'aggiornamento effettuato dallo scrivente gli immobili al C.F. sostituiti dai seguenti riferimenti catastali: F. 8 part. 39 sub. 3, 4, 13, 14).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Al fine del mandato ricevuto lo scrivente ha eseguito un rilievo topografico al fine di regolarizzare la mappa terreni e la corretta identificazione del u.i.u. precedentemente identificata al C.U. f. 8 particella 39 subalterno 05, in quanto, da una verifica effettuata dell'ufficio territorio e risultata non corrispondente allo stato dei luoghi.

Tale operazione ha comportato la necessità di fondere la particella 39 con la particella 43, il che ha portato alla necessità della modifica dell'identificativo catastale all'urbano dell'u.i.u. al f. 8 part. 43 col nuovo identificativo al C.U. f. 8 part. 39 sub. 13.

Il corretto rilievo dei corpi di fabbrica, delle tettoie, dei silos a torre e vasche per liquami ha permesso di sopprimere l'u.i.u. al f. 8 part. 39 sub. 5 (erroneamente rappresentata) e costituire la nuova u.i.u. al F.8 part. 39 subalterno 14 completo delle strutture mancanti. L'operazione ha comportato un nuovo ricalcolo della rendita catastale dell'u.i.u. che, essendo una categoria catastale D/10 ed avendo identificato delle nuove strutture ha comportato una valutazione del valore di costo per la determinazione della rendita catastale più alta, la variazione della rendita in aumento.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. Pratica n. 105/1983**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento fabbricato rurale, presentata il 14/10/1983 con il n. 6601 di protocollo, rilasciata il 17/09/1984 con il n. 105 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F. 8 part. 8 - Ampliamento tettoia ricovero macchine agricole al C.U. F. 8 part. 39 sub. 14 corpo G oggetto di modifiche con pratiche successive.

Concessione edilizia **N. Pratica n. 52/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova stalla e annessi, presentata il 10/04/1985 con il n. 2395 di protocollo, rilasciata il 02/05/1985 con il n. 52 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a C.T. F. 8 part. 5 - Creazione stalla, silos a trincea, concimaia e tettoia. Successivamente oggetti a modifiche autorizzate.

Concessione edilizia **N. Pratica n. 17/87** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di creazione e chiusura di tettoia ad uso agricolo, presentata il 19/02/1988 con il n. 1500 di protocollo, rilasciata il 29/04/1988 con il n. 17 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F. 8 part. 8 - Creazione tettoia chiusa al C.U. F. 8 part. 39 sub. 14 corpo H parziale.

Concessione edilizia **N. Pratica n. 66/89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione rurale uso stalla, presentata il 05/06/1989 con il n. 6003 di protocollo, rilasciata il 15/06/1989 con il n. 66 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F. 8 part. 5, 8, 7 - Costruzione stalla superato dalle pratiche successive.

Concessione edilizia **N. Pratica n. 84/89** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione rurale uso Stalla bovini e sala mungitura, presentata il

28/06/1989 con il n. 7044 di protocollo, rilasciata il 15/09/1989 con il n. 84 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F. 8 part. lle 5, 7, 8 - Creazione della stalla al C.U. F. 8 part. 39 sub. 14 corpo D2, di sal amungitura D4, di vasca liquami A, creazione di silos a trincea.

Il progetto prevedeva un recinto esterno tra la stalla e il silos a trincera, oggi questo spazio è stato coperto con una tettoia leggera identificando il corpo D1 del sub. 14 della part. 39 al f. 8.

Concessione edilizia **N. Pratica n. 134/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di nuova recinzione, presentata il 27/10/1990 con il n. 10659 di protocollo, rilasciata il 05/02/1991 con il n. 134 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Creazione della recinzione a Nord della part. 39 del f.8 e ad Est dello stesso, il resto è variato con le pratiche successive.

Autorizzazione edilizia **N. Pratica n. 63A/92**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Installazione bombolone GPL su battuto di cemento e recinzione, presentata il 06/05/1992 con il n. 4889 di protocollo, rilasciata il 01/06/1992 con il n. 63A/92 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F. 8 part. 25 - Installazione di serbatoio GPL per fornitura del gas alle u.i.a. al C.F. F. 8 part. 39 sub. 3, 4, 12 (il sub. 12 è un B.C.N.C. destinato a centrale termica).

Allo stato del sopralluogo il serbatoio risulta difforme dall'autorizzato in quanto interrato e non su battuto.

Concessione edilizia **N. Pratica n. 52/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova tettoia ad uso agricolo e nuovo silos a trincea per trinciato di mais, presentata il 03/07/1995 con il n. 8315 di protocollo, rilasciata il 22/02/1996 con il n. 52 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F. 8 part. lle 5, 7, 8 - Creazione della tettoia al C.U. F. 8 part. 39 sub. 14 corpo M, modifiche al corpo G superate da pratiche successive..

Difformità rispetto all'esistente della tettoia (corpo M), la superficie coperta è minore rispetto alla licenziata.

Autorizzazione edilizia **N. Pratica n. 40A/00**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manufatti in cemento per irrigazione, presentata il 14/06/2000 con il n. 7931 di protocollo, rilasciata il 31/05/2001 con il n. 40A/2000 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F. 8 part. 3, 4, 5 - creazione di canale irriguo.

Permesso di costruire (D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) **N. Pratica n. 40/02 - SUAP 236/02**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di nuovo fabbricato ad uso ricovero macchine agricole, presentata il 13/06/2002 con il n. 7765 di protocollo, rilasciata il 19/02/2002 con il n. 40/02 di protocollo, agibilità del 13/01/2003 con il n. 40/02 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F. 8 part. 25 - Creazione di ricovero macchine agricole al C.U. F. 8 part. 39 sub. 14 corpo C1

Permesso di costruire (D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) **N. Pratica n. 5/08 - SUAP 54/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di nuova abitazione rurale, presentata il 23/04/2008 con il n. 5882 di protocollo, rilasciata il 25/07/2008 con il n. 5/2008 di protocollo, agibilità del 03/08/2011 con il n. 14/11 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F. 8 part. 38 - Creazione di unità abitativa libera sui lati ad un piano fuori terra ad uso residenziale al C.U. F. 8 part. 43 (ora C.F. F. 8 part. 39 sub. 13)

Denuncia di inizio attività (D.P.R. 380/2001) **N. Pratica n. 13/09**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione impianto mungitura, presentata il 10/02/2009 con il n. 2184 di protocollo, rilasciata il 10/04/2009 con il n. 13 di protocollo

Permesso di costruire (D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) **N. Pratica n. 17/10** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione ricovero scorte e macchine agricole, silos e locale tecnico, presentata il 26/08/2010 con il n. 107/2010 di protocollo, rilasciata il

23/03/2011 con il n. VPDC n. 17/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F. 8 part. 5 - Creazione della tettoia pesante al C.U. F. 8 part. 39 sub. 14 corpo L, ampliamento del silos a trincea realizzato con C.E. 134/90, creazione di locale tecnico (oggi ad uso ufficio) identificato al C.U. F. 8 part. 39 sub. 14 corpo D5

Permesso di costruire (D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) **N. Pratica n. 20/10 - SUAP 136/10**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento ricovero scorte e macchine agricole, presentata il 31/05/2010 con il n. 8272 di protocollo, rilasciata il 21/06/2011 con il n. 20/2010 di protocollo, agibilità del 24/06/2015 con il n. 10/2015 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F. 8 part. 7, 8 - Ampliamento del ricovero scorte e macchine agricole identificato al C.U. F. 8 part. 39 sub. 14 corpo G.

L'ampliamento è stato realizzato in modo difforme dall'autorizzato - la difformità è sanabile.

Permesso di costruire (D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) **N. Pratica n. 6/14 - SUAP 62/14**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione vasca per stoccaggio liquami e realizzazione d'impianto Pivot, presentata il 05/02/2014 con il n. 1363 di protocollo, rilasciata il 04/02/2015 con il n. 6/2014 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F. 8 part. 52, 3 - Prevedeva la creazione di una vasca di stoccaggio liquami sulla particella 52 ed un impianto Pivot per l'irrigazione della particella 3..

Opere non realizzate

Permesso di costruire (D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) **N. Pratica n. 4/15**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione tettoie aperte, presentata il 03/06/2015 con il n. 27757 di protocollo, rilasciata il 05/11/2015 con il n. 4/2015 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a F. 8 part. 39, 55 - Prevede la creazione di una nuova tettoia sulla particella 55 e una tettoia (più piccola) sulla part. 39..

Opere non eseguite

Segnalazione Certificata d'Inizio Lavori (D.P.R. 380/2001) **N. Pratica n. 1/2023**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edilizia, presentata il 31/01/2023 con il n. 1190 di protocollo, rilasciata il 31/01/2023 con il n. 1/2023 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobili al C.U. F.8 part. 39 sub. 3, sub. 4, sub. 14 corpo N.

Pratica ancora incorso. - Vi sono delle difformità rispetto al progetto presentato, essendo la pratica ancora in corso basterà aggiornare l'elaborato grafico entro il 31/01/2026, dopo sarà necessaria una S.C.I.A. in sanatoria.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera deliberazione del Consiglio Comunale n. 342 del 28.11.1988 approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 93-25089 del 17.05.1993 esecutiva dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 24 del 16.06.93, l'immobile ricade in zona Aree Agricole. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Foglio	Numero	Destinazioni urbanistiche e Vincoli all'edificabilità	%
8	3	Aree agricole (Art. 38 NTA)	100%
8	3	Fascia di rispetto stradale (Artt. 63 - 67 NTA)	5%
8	3	Classe I - Pericolosità geomorfologica bassa (Circ. PRG 7/LAP,	100%

		Art. 69.1 NTA)	
8	4	Aree agricole (Art. 38 NTA)	100%
8	4	Fascia di rispetto stradale (Artt. 63 - 67 NTA)	44%
8	4	Classe IIb - Pericolosità geomorfologica media (Circ. PRG 7/LAP, Art. 69.2 NTA)	3%
8	4	Classe I - Pericolosità geomorfologica bassa (Circ. PRG 7/LAP, Art. 69.1 NTA)	97%
8	39	Aree agricole (Art. 38 NTA)	100%
8	39	Fascia di rispetto stradale (Artt. 63 - 67 NTA)	6%
8	39	Classe IIb - Pericolosità geomorfologica media (Circ. PRG 7/LAP, Art. 69.2 NTA)	100%
8	42	Aree agricole (Art. 38 NTA)	100%
8	42	Classe IIb - Pericolosità geomorfologica media (Circ. PRG 7/LAP, Art. 69.2 NTA)	3%
8	42	Classe I - Pericolosità geomorfologica bassa (Circ. PRG 7/LAP, Art. 69.1 NTA)	97%
8	ex 43	Aree agricole (Art. 38 NTA)	100%
8	ex 43	Classe IIb - Pericolosità geomorfologica media (Circ. PRG 7/LAP, Art. 69.2 NTA)	46%
8	ex 43	Classe I - Pericolosità geomorfologica bassa (Circ. PRG 7/LAP, Art. 69.1 NTA)	54%
8	52	Aree agricole (Art. 38 NTA)	100%
Foglio	Numero	Destinazioni urbanistiche e Vincoli all'edificabilità	%
8	52	Fascia di rispetto stradale (Artt. 63 - 67 NTA)	17%
8	52	Fascia B di progetto - Piano dell'Assetto Idrogeologico (Art. 69.4 NTA)	Lato Sud

8	52	Classe IIb - Pericolosità geomorfologica media (Circ. PRG 7/LAP, Art. 69.2 NTA)	100%
8	55	Aree agricole (Art. 38 NTA)	100%
8	55	Fascia di inedificabilità posta a tutela del reticolo secondario per una profondità di 10 mt (Art. 68 NTA)	10%
8	55	Fascia di rispetto stradale (Artt. 63 - 67 NTA)	19%
8	55	Classe IIb - Pericolosità geomorfologica media (Circ. PRG 7/LAP, Art. 69.2 NTA)	100%
10	20	Aree agricole (Art. 38 NTA)	100%
10	20	Fascia di inedificabilità posta a tutela del reticolo secondario per una profondità di 10 mt (Art. 68 NTA)	5%
10	20	Fascia di rispetto stradale (Artt. 63 - 67 NTA)	17%
10	20	Fascia B di progetto - Piano dell'Assetto Idrogeologico (Art. 69.4 NTA)	Lato Sud
10	20	Classe IIb - Pericolosità geomorfologica media (Circ. PRG 7/LAP, Art. 69.2 NTA)	100%

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 (Testo Unico dell'Edilizia) e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a C.U. F. 8 part. 39 sub. 13

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Negli immobili in riferimento vi sono in corso dei lavori autorizzati con pratica S.C.I.A. n. 1/2023 avente come scadenza il 31/01/2026. Dal confronto con il progetto allegato alla pratica e il sopralluogo si sono notate delle difformità che, tuttavia potrebbero essere corrette in corso d'opera o rientrare nelle varianti in corso d'opera prevista per questo tipo di pratiche. Nel caso che la pratica decada per scadenza dei termini, sarà possibile sanare tutte le difformità effettuando una S.C.I.A. in sanatoria. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 (Testo Unico dell'Edilizia) e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

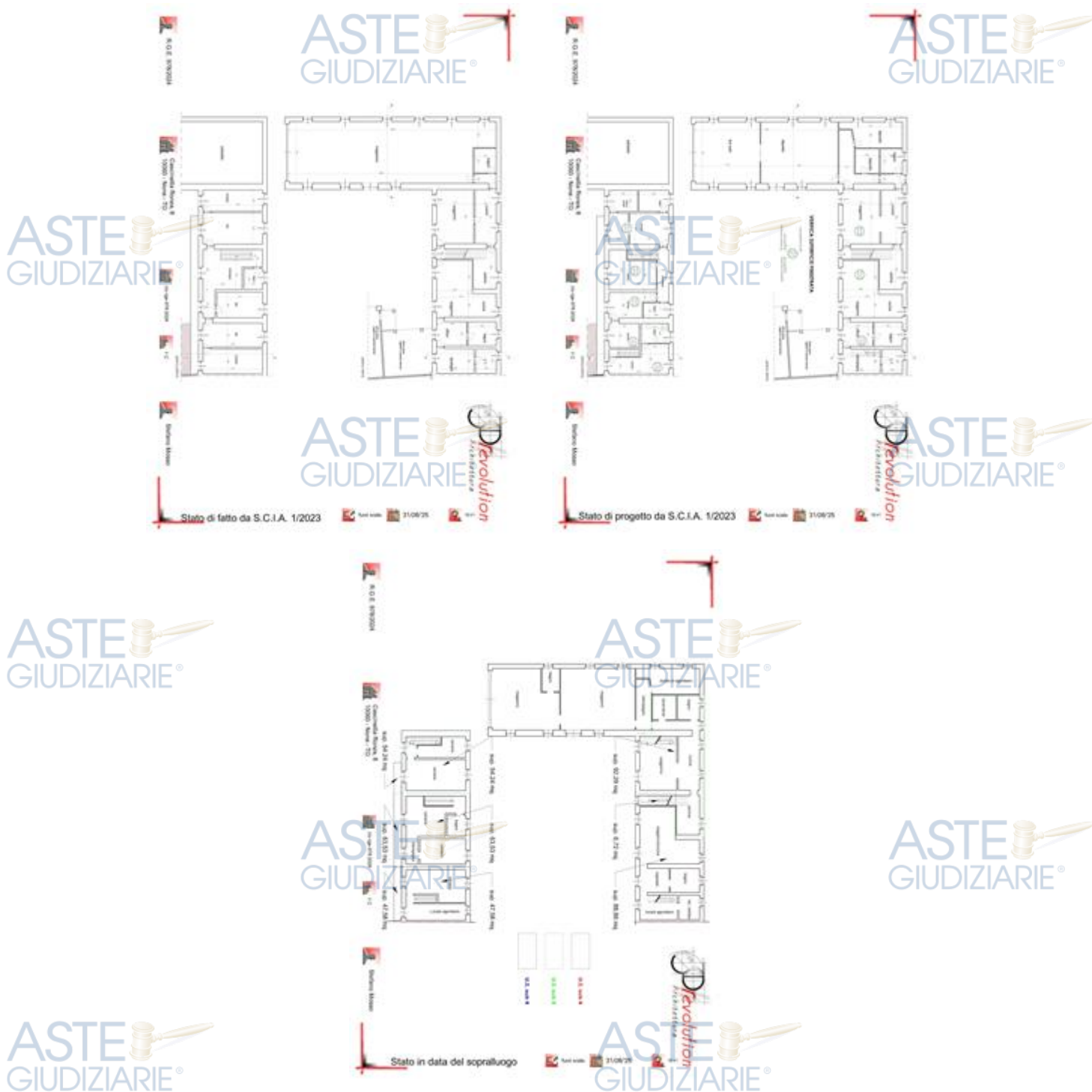
- Prestazioni professionali: €2.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Sanzione per lavori eseguiti in assenza o in difformità di S.C.I.A.: €.516,00
- Diritti di segreteria: €.67,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a C.U. F. 8 part. 39 sub. 3, sub. 4 e sub. 14 corpo H



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal rilievo eseguito e dal confronto con tutti i titoli

tecnico incaricato: STEFANO MOSSO

Pagina 16 di 63

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

autorizzativi reperiti presso il Comune di None si sono riscontrate molte difformità sia sulle opere autorizzate che la presenza di tettoie non autorizzate. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 (Testo Unico dell'Edilizia) e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria delle stesse.

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

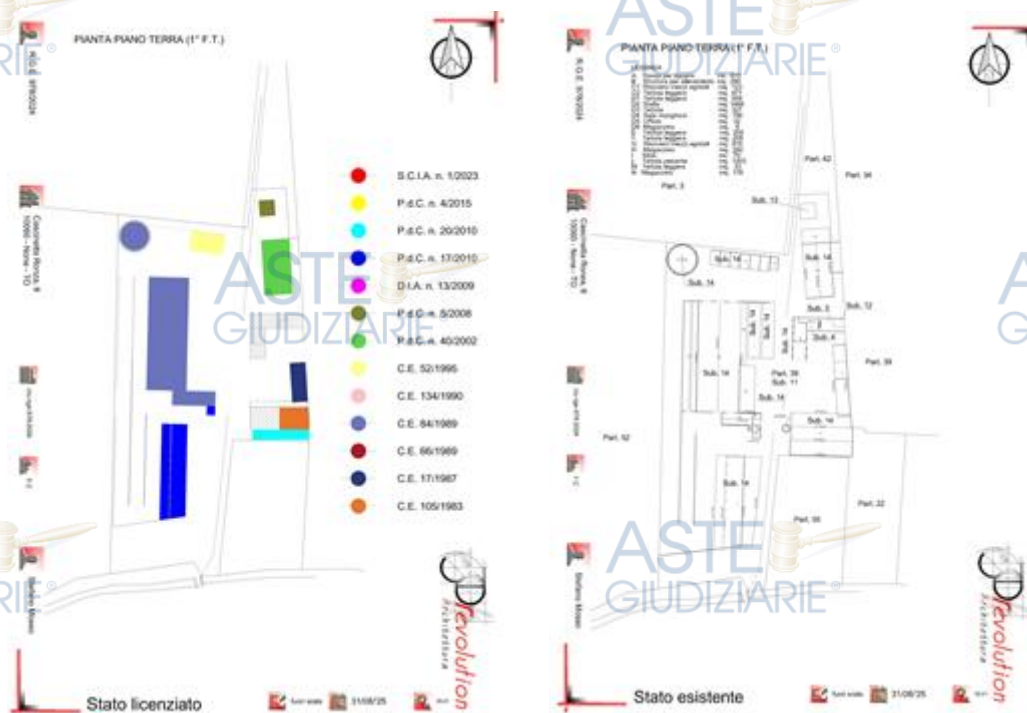
Costi di regolarizzazione:

- Sanzione: €7.084,00
- Prestazioni professionali: €4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a C.U. F. 8 part. 39 sub. 14.

Le difformità riscontrate sono interamente sanabili. La sanatoria NON COMPORTERÀ L'AGGIORNAMENTO CATASTALE, in quanto, nel corso della presente procedura, si è già proceduto all'aggiornamento sia al Catasto Terreni che al Catasto Urbano dell'attuale stato di fatto.



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

(normativa di riferimento: art. 29, comma 1-bis, della legge 52/1985, come modificato dal D.L. 78/2010 (convertito in L. 122/2010))

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a C.U. F. 8 part. 39 sub. 13

tecnico incaricato: STEFANO MOSSO

Pagina 18 di 63

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: A seguito dei lavori in corso le u.i.u risultano difformi da quanto dichiarato in catasto. (normativa di riferimento: art. 29, comma 1-bis, della legge 52/1985, come modificato dal D.L. 78/2010 (convertito in L. 122/2010))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale al solo Catasto Urbano.

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

Costi di regolarizzazione:

- Prestazione professionale: € 1.200,00
- Diritti di segreteria: € 210,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

Questa situazione è riferita solamente a C.U. F. 8 part. 39 sub. 3, sub. 4 e sub. 14 corpo H



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN NINE LOCALITA' CASCINETTA RONZA 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a NINE LOCALITA' CASCINETTA RONZA 8, della superficie commerciale di **210,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile ad uso residenziale su due livelli, per il 75% ristrutturato. Composto da zona giorno, bagno, ingresso, locale di sgombero e locale tecnico al piano terra, al piano primo n°3 camere, locale di sgombero e bagno. L'immobile è preesistente e in zona agricola. Sup. Lorda 211 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 39 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CASCINETTA RONZA n. 8, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2014 Pratica n. TO0487663 in atti dal 25/11/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 364434.1/2014)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2023.



ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista della facciata principale

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®



Zona cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®



Zona soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera 1 al primo piano

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'oggetto è una porzione immobiliare, denominata **Corpo A**, facente parte di uno stabile preesistente, verosimilmente edificato nei primi anni del '900 e identificato catastalmente sulla particella 39, foglio 8. Il **Corpo B** completa la struttura dell'edificio.

DESCRIZIONE DEI LIVELLI E CONSISTENZA ATTUALE

L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli fuori terra, dal piano terra al piano primo.

Piano Terra: L'ingresso avviene tramite un disimpegno che serve la zona giorno, concepita come un unico ambiente che integra cucina e soggiorno. Questo piano include inoltre un bagno e un ulteriore disimpegno da cui si accede alla scala interna che conduce al piano superiore.

Piano Primo: Il piano superiore, raggiungibile tramite la scala interna, è composto da un disimpegno, una camera da letto e un locale di sgombero.

PORZIONE ADIACENTE E PROSPETTIVE DI SVILUPPO

Una porzione immobiliare adiacente, evidenziata in colore violetto nella planimetria allegata "Stato in data del sopralluogo", si presenta allo **stato grezzo**, priva di serramenti e con lavorazioni in corso. Questa sezione, attualmente composta da due camere e un bagno, è accessibile tramite una scala indipendente dal piano terra.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Si precisa che, secondo il progetto allegato alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 1/2023, è previsto che questa porzione venga **scorporata** dal Corpo A per essere **accorpata** all'adiacente Corpo B, con l'obiettivo di ampliarne la superficie. **Allo stato attuale**, tuttavia, la porzione in questione risulta semplicemente **indipendente** dal Corpo A, mantenendo un proprio accesso autonomo.



Bagno al piano primo



Disimpegno al piano primo



Camera 2 al piano primo



Camera da letto al piano primo



Camera da letto al piano primo

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
-------------	-------------	--------	-------------

tecnico incaricato: STEFANO MOSSO

Pagina 22 di 63

Superficie lorda piano terreno (da sopralluogo)	89,00	x	100 %	=	89,00
Superficie lorda piano primo (da sopralluogo)	48,00	x	100 %	=	48,00
Balcone (da sopralluogo)	5,50	x	30 %	=	1,65
Superficie lorda attualmente attribuita al foglio 8 particella 39 sub. 3	70,00	x	100 %	=	70,00
Balcone attualmente attribuito al foglio 8 particella 39 sub. 3	7,50	x	30 %	=	2,25
Totale:	220,00				210,90



Ultimo stato in atti al Catasto Urbano



Stato alla data del sopralluogo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerata la natura specifica del bene (edificio storico in area agricola) e l'assenza di un mercato di comparazione diretto per immobili con le medesime caratteristiche, si adotta il **Metodo del Costo (Cost Approach)**. Questo procedimento è riconosciuto come il più appropriato dagli standard di valutazione per stimare immobili unici o per i quali il mercato non offre dati sufficienti.

La stima si basa sulla seguente formula fondamentale:

$$V = V_a + Cr - D$$



Dove:

- **V** = Più probabile valore di mercato dell'immobile.
- **Va** = Valore di mercato dell'area di pertinenza.
- **Cr** = Costo di ricostruzione a nuovo del fabbricato.
- **D** = Deprezzamento totale (per vetustà, stato e obsolescenza).

Fase 1: Stima del Valore dell'Area (Va)

Il valore dell'area di pertinenza deve essere stimato considerando che si tratta di una porzione di un lotto più grande, ora asservita in via esclusiva all'unità immobiliare in oggetto.

- **Fonte di Riferimento:** Il valore unitario è desunto dalla **Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)** dell'Agenzia delle Entrate per i "terreni agricoli" nel Comune di None, supportato dai **Valori Agricoli Medi (VAM)** provinciali.
- **Valore Unitario:** Si assume un valore di mercato medio per i terreni agricoli seminativi nella zona di **3,00 €/mq** (pari a 30.000 €/ettaro), un valore prudenziale e in linea con il mercato locale.
- **Superficie di Pertinenza Esclusiva:** L'area pertinenziale del complesso è identificata con il seguente identificativo catastale C.U. F. 8 part. 39 sub. 11 è verrà conteggiata come corpo aparte, pertanto si considera solo la superficie occupata dall'edificio, ossia, 96 mq
- **Calcolo Valore Area (Va):**
 - $Va = 96 \text{ mq} * 3,00 \text{ €/mq} = 288,00 \text{ €}$

Fase 2: Stima del Costo di Ricostruzione a Nuovo (Cr)

Si calcola il costo per realizzare oggi una porzione di fabbricato nuova, con le medesime dimensioni e caratteristiche, considerandola come parte di un edificio più grande (es. villetta a schiera di testa o centrale).

- **Fonte di Riferimento:** I costi parametrici sono basati sul **Prezzario per Opere Pubbliche della Regione Piemonte 2025 e sul Prezzario della Camera di Commercio di Torino**.
- **Costo Parametrico:** Il costo di costruzione per un'abitazione di tipo semi-indipendente non si discosta significativamente da quello di un'unità singola a livello parametrico. Si conferma un costo medio di **450,00 €/mc**.
- **Calcolo del Volume:** Ipotizzando un'altezza media interpiano di 3,00 metri:
 - $\text{Volume} = 211 \text{ mq} * 3,00 \text{ m} = 633 \text{ mc}$
- **Calcolo Costo di Ricostruzione Diretto:**
 - $\text{Costo Diretto} = 633 \text{ mc} * 450,00 \text{ €/mc} = 284.850,00 \text{ €}$
- **Costo di Ricostruzione Totale (Cr):** Aggiungendo le spese accessorie (tecniche, oneri, utile d'impresa), stimate forfettariamente al 25% del costo diretto:
 - $\text{Cr} = 284.850,00 \text{ €} * 1,25 = 356.062,50 \text{ €}$ (arrotondato a 356.000,00 €)

Fase 3: Stima del Deprezzamento (D)

Il calcolo del deprezzamento deve tenere conto della natura composita del bene: una struttura storica che ospita un intervento di ristrutturazione moderno e incompleto. La divisione in verticale non altera la logica del calcolo per componenti.

- **Scomposizione Analitica del Costo (Cr):**
 - Strutture portanti (muri perimetrali e di spina, fondazioni): 40%
 - Coperture e finiture esterne (facciate, infissi): 20%
 - Finiture interne (pavimenti, intonaci, ecc.): 25%
 - Impianti (elettrico, idro-sanitario, termico): 15%



• **Calcolo del Deprezzamento per Componente:**

- **Strutture Portanti:** Valore a nuovo = 356.000 € * 40% = 142.400 €. Le strutture originali del 1900, seppur consolidate durante la ristrutturazione, mantengono una vetustà fisica e un'obsolescenza funzionale massime. Si applica un **coefficiente di deprezzamento (Kd) dell'80%**.

■ Deprezzamento Strutture = 142.400 € * 80% = 113.920 €

- **Coperture e Finiture Esterne:** Valore a nuovo = 356.000 € * 20% = 71.200 €. Si assume che la ristrutturazione abbia comportato il loro completo rifacimento (tetto, facciate, infissi). La loro età effettiva è quasi nulla. Si applica un **Kd del 0%**.

■ Deprezzamento Esterni = 71.200 € * 0% = 0 €

- **Finiture Interne e Impianti:** Valore a nuovo (Finiture + Impianti) = 356.000 € * (25% + 15%) = 142.400 €. Poiché i lavori sono "in corso", queste componenti non sono né vecchie né complete. Il loro valore attuale non è quello del nuovo, ma quello corrispondente allo stato di avanzamento. Si stima un **deprezzamento per incompletezza pari al 50%** del valore a nuovo.

■ Deprezzamento Interni/Impianti = 142.400 € * 50% = 71.200 €

- **Calcolo Deprezzamento Totale (D):**

■ D = 113.920 € (Strutture) + 0 € (Esterni) + 71.200 € (Interni/Impianti) = **185.120,00 €** (arrotondato a **185.000,00 €**)

Sintesi del Più Probabile Valore di Mercato

Applicando la formula del metodo del costo con i valori calcolati:

• **V = Va + Cr - D**

• V = 288,00 € + 356.000,00 € - 185.000,00 € = 171.288,00 €

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene arrotondato a:

€ 171.000,00

(euro centosettantunomila/00)

La presente valutazione si basa sulle seguenti assunzioni:

- **Stato dei Lavori:** Il valore è strettamente legato allo stato di "cantiere aperto". La stima si riferisce al bene as-is, ovvero nello stato attuale di ristrutturazione incompleta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

171.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 171.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 171.000,00



BENI IN NONE LOCALITA' CASCINETTA RONZA 8

APPARTAMENTO

tecnico incaricato: STEFANO MOSSO

Pagina 25 di 63



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a NONE LOCALITA' CASCINETTA RONZA 8, della superficie commerciale di **146,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile ad uso residenziale su due livelli, per il 95% ristrutturato. Composto da soggiorno, bagno, lavanderia, cucina e cantina al piano terra, al piano primo n°2 camere, L'immobile è preesistente e in zona agricola. Sup. Lorda 147 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 39 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 121 mq, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CASCINETTA RONZA n. 8, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2023.



Cucina



Cucina, vista verso la cantina

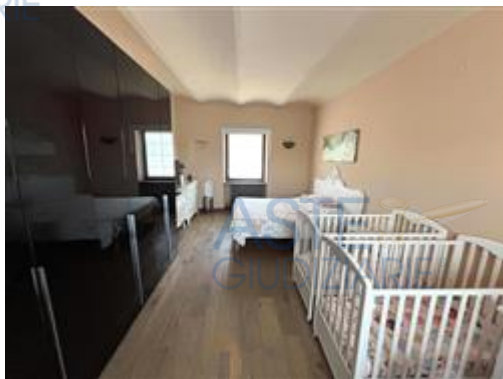


Soggiorno, con scala per accesso al piano primo.



Bagno

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Camera da letto al piano primo

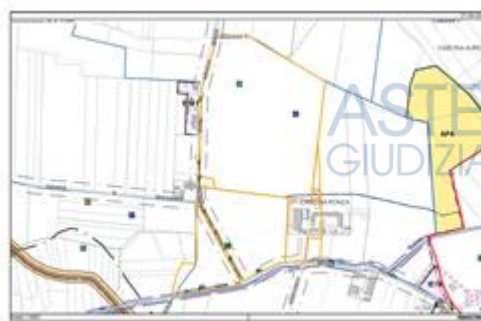
ASTE
GIUDIZIARIE®

Cameretta al piano primo

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. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

tecnico incaricato: STEFANO MOSSO

Pagina 27 di 63

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

La presente perizia ha per oggetto una porzione immobiliare denominata **Corpo B**, situata all'interno di uno stabile edificato presumibilmente all'inizio del XX secolo e identificato catastalmente sulla particella 39 del foglio 8. Tale porzione, insieme al **Corpo A**, costituisce l'intero immobile.

DESCRIZIONE DEI LIVELLI E CONSISTENZA ATTUALE

L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli.

Piano Terra: Comprende un soggiorno con una scala interna che conduce al piano superiore e una cucina. Dalla cucina si accede a una cantina e, attraverso un disimpegno, a un bagno e a una lavanderia.

Piano Primo: È composto da due camere da letto, raggiungibili tramite la scala interna del soggiorno.

VALUTAZIONE DELLO STATO DI FATTO E PROGETTO FUTURO

Si precisa che l'immobile si presenta **incompleto rispetto al progetto** allegato alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 1/2023. Secondo tale progetto, l'assetto planimetrico attuale sarà modificato per integrare una parte del piano primo dell'unità immobiliare adiacente (f.8 part.39 sub. 3).

In particolare, è prevista la **rimozione della scala interna** presente nel soggiorno del Corpo B. L'accesso al piano primo avverrà invece tramite la scala esistente tra le due unità immobiliari. L'intervento prevede inoltre l'annessione di alcuni locali del piano primo dell'unità f.8 part. 39 sub. 3 al Corpo B.

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
Superficie lorda piano terreno (da sopralluogo)	92,00	x	100 %	=	92,00
superficie lorda piano primo (da sopralluogo)	54,00	x	100 %	=	54,00
Balcone (da sopralluogo)	3,00	x	30 %	=	0,90
Totale:	149,00				146,90



Planimetria agli atti



Planimetria alla data del sopralluogo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Data la specificità del bene e l'assenza di un mercato di comparazione diretto, si conferma l'adozione del Metodo del Costo (Cost Approach) come procedura estimativa più idonea a determinarne il più probabile valore di mercato.

La formula di riferimento è:

$$V = V_a + Cr - D$$

SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE**FASE 1: STIMA DEL VALORE DELL'AREA (VA)**

Il valore dell'area di pertinenza viene stimato considerando unicamente la superficie coperta dal fabbricato, in coerenza con la metodologia applicata alla porzione adiacente.

- **Fonte di Riferimento:** Il valore unitario è desunto dalla **Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)** dell'Agenzia delle Entrate per i "terreni agricoli" nel Comune di None, supportato dai **Valori Agricoli Medi (VAM)** provinciali.
- **Valore Unitario:** Si conferma un valore di mercato medio per i terreni agricoli della zona pari a **3,00 €/mq**.
- **Superficie di Riferimento:** Si considera l'area di copertura (sedime) dell'immobile, pari a **92**



mq.

- **Calcolo Valore Area (Va):**

- $Va = 92 \text{ mq} * 3,00 \text{ €/mq} = 276,00 \text{ €}$

FASE 2: STIMA DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO (CR)

Si calcola il costo necessario per realizzare oggi una porzione di fabbricato nuova con le medesime dimensioni.

- **Fonte di Riferimento:** I costi parametrici sono basati sul **Prezzario per Opere Pubbliche della Regione Piemonte 2025** e sul **Prezzario della Camera di Commercio di Torino**.
- **Costo Parametrico:** Si conferma un costo di costruzione medio per edilizia residenziale di **450,00 €/mc**.
- **Calcolo del Volume:** Utilizzando la superficie totale di 121 mq e ipotizzando un'altezza media interpiano di 3,00 metri:
 - $\text{Volume} = 121 \text{ mq} * 3,00 \text{ m} = 363,00 \text{ mc}$
- **Calcolo Costo di Ricostruzione Diretto:**
 - $\text{Costo Diretto} = 363,00 \text{ mc} * 450,00 \text{ €/mc} = 162.900,00 \text{ €}$
- **Costo di Ricostruzione Totale (Cr):** Aggiungendo le spese accessorie (tecniche, oneri, utile d'impresa), stimate forfettariamente al 25% del costo diretto:
 - $\text{Cr} = 162.900,00 \text{ €} * 1,25 = 203.625,00 \text{ €}$ (arrotondato a 204.000,00 €)

FASE 3: STIMA DEL DEPREZZAMENTO (D)

Il deprezzamento viene calcolato con il medesimo approccio analitico della porzione adiacente, considerando lo stato di ristrutturazione incompleta.

- **Scomposizione Analitica del Costo (Cr):**
 - Strutture portanti (muri, fondazioni): 40%
 - Coperture e finiture esterne (facciate, infissi): 20%
 - Finiture interne (pavimenti, intonaci, ecc.): 25%
 - Impianti (elettrico, idro-sanitario, termico): 15%
- **Calcolo del Deprezzamento per Componente:**
 - **Strutture Portanti:** Valore a nuovo = $204.000 \text{ €} * 40\% = 81.600 \text{ €}$. Le strutture originali del 1900, pur consolidate, mantengono una vetustà fisica e funzionale massima. Si applica un **coefficiente di deprezzamento (Kd) dell'80%**.
 - $\text{Deprezzamento Strutture} = 81.600 \text{ €} * 80\% = 65.280 \text{ €}$
 - **Coperture e Finiture Esterne:** Valore a nuovo = $204.000 \text{ €} * 20\% = 40.800 \text{ €}$. Si assume che la ristrutturazione abbia comportato il loro completo rifacimento. La loro età effettiva è quasi nulla. Si applica un **Kd del 0%**.
 - $\text{Deprezzamento Esterni} = 40.800 \text{ €} * 0\% = 0 \text{ €}$
 - **Finiture Interne e Impianti:** Valore a nuovo (Finiture + Impianti) = $204.000 \text{ €} * (25\% + 15\%) = 65.280 \text{ €}$. Poiché i lavori sono "in corso", queste componenti non sono né vecchie né complete. Si stima un **deprezzamento per incompletezza pari al 10%** del valore a nuovo.
 - $\text{Deprezzamento Interni/Impianti} = 65.280 \text{ €} * 10\% = 6.528 \text{ €}$
- **Calcolo Deprezzamento Totale (D):**
 - $D = 65.280 \text{ € (Strutture)} + 0 \text{ € (Esterni)} + 6.528 \text{ € (Interni/Impianti)} = 71.808 \text{ €}$

SINTESI DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Applicando la formula del metodo del costo con i valori calcolati:

- $V = V_a + C_r - D$
- $V = 276,00 \text{ €} + 240.000,00 \text{ €} - 86.400,00 \text{ €} = 153.876,00 \text{ €}$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data della stima, viene arrotondato a:

€ 154.000,00

(euro centocinquantaquattromila/00)

Stato dei Lavori: Il valore è strettamente legato allo stato di "cantiere aperto". La stima si riferisce al bene as-is, ovvero nello stato attuale di ristrutturazione incompleta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **154.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 154.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 154.000,00**

BENI IN NONE LOCALITA' CASCINETTA RONZA 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a NONE LOCALITA' CASCINETTA RONZA 8, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

U.i.u. composta da soggiorno living con zona cucina, due camere e bagno aventi l'accesso dalla zona giorno. Sup. Cat. 94 mq

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 39 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 94 mq, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CASCINETTA RONZA n. 8, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 20/08/2025 Pratica n. TO0360053 in atti dal 21/08/2025 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 360053.1/2025)

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista esterna dell'immobile

ASTE
GIUDIZIARIE®



Zona giorno con vista della zona cucina, porta di accesso all'antibagno, porta di accesso alla prima camera.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Zona cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera 2

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera 1

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera 1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: STEFANO MOSSO

Pagina 32 di 63

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare destinata ad **abitazione del custode**, sita all'interno di un'area agricola è stata creata in virtù del Permesso di Costruire (P.d.C.) n. 5/2008 del 23/04/2008, e si presenta libera su tutti i fronti.

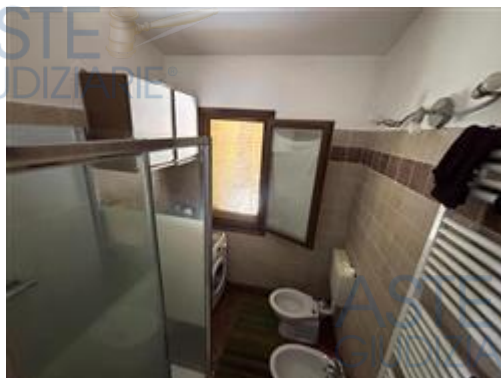
DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'immobile è caratterizzato da una **pianta regolare** e si sviluppa su un unico livello. L'accesso avviene direttamente nella zona giorno, un ambiente versatile che integra cucina e area living.

Composizione Interna:

- **Zona Giorno:** un open space con angolo cottura.
- **Zona Notte:** due camere da letto.
- **Servizi:** un bagno, accessibile tramite un disimpegno (antibagno) dalla zona giorno.

Le finiture interne sono di **tipo economico**, coerenti con la destinazione d'uso di abitazione di servizio.



Bagno



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
Casa custode	94,00	x	100 %	=	94,00
Totale:	94,00				94,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Anche in questo caso, data la localizzazione in area agricola che rende il mercato delle compravendite dirette poco significativo, si adotta il Metodo del Costo (Cost Approach) come procedura estimativa più oggettiva e conforme agli standard.

La formula di riferimento è:

$$V = Va + Cr - D$$

Sviluppo della Valutazione

Fase 1: Stima del Valore dell'Area (Va)

Il valore dell'area viene calcolato sulla base della sola superficie di sedime del fabbricato.

- **Fonte di Riferimento:** Il valore unitario è desunto dalla **Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)** dell'Agenzia delle Entrate per i "terreni agricoli" nel Comune di None, supportato dai **Valori Agricoli Medi (VAM)** provinciali.
- **Valore Unitario:** Si conferma un valore di mercato medio per i terreni agricoli della zona pari a **3,00 €/mq**.
- **Superficie di Riferimento:** Si considera l'area di copertura (sedime) dell'immobile, pari a **94 mq**.
- **Calcolo Valore Area (Va):**
 - $Va = 94 \text{ mq} * 3,00 \text{ €/mq} = 282,00 \text{ €}$

Fase 2: Stima del Costo di Ricostruzione a Nuovo (Cr)

Si calcola il costo necessario per realizzare oggi un fabbricato nuovo con le medesime dimensioni e caratteristiche.

- **Fonte di Riferimento:** I costi parametrici sono basati sul **Prezzario per Opere Pubbliche della Regione Piemonte 2025** e sul **Prezzario della Camera di Commercio di Torino**.
- **Costo Parametrico:** Si conferma un costo di costruzione medio per edilizia residenziale di **450,00 €/mc**.
- **Calcolo del Volume:**
 - $\text{Volume} = 94 \text{ mq} * 3,10 \text{ m} = 291,40 \text{ mc}$
- **Calcolo Costo di Ricostruzione Diretto:**
 - $\text{Costo Diretto} = 291,40 \text{ mc} * 450,00 \text{ €/mc} = 131.130,00 \text{ €}$
- **Costo di Ricostruzione Totale (Cr):** Aggiungendo le spese accessorie (tecniche, oneri, utile



d'impresa), stimate forfettariamente al 25% del costo diretto:

- $Cr = 131.130,00 \text{ €} \times 1,25 = 163.912,50 \text{ €}$ (arrotondato a 164.000,00 €)

Fase 3: Stima del Deprezzamento (D)

Il deprezzamento è calcolato considerando l'età effettiva del fabbricato e il normale degrado fisico delle sue componenti.

- **Età Effettiva:** L'immobile è stato realizzato nel 2011. Alla data della stima (2025), l'età effettiva è di **14 anni**.
- **Criterio di Calcolo:** Si applica il metodo lineare per componenti, calcolando un coefficiente di deprezzamento ($Kd = \text{Età Effettiva} / \text{Vita Utile}$) per ogni parte dell'edificio.
- **Scomposizione Analitica e Calcolo del Deprezzamento:**
- **Strutture Portanti (40% di Cr):** Valore a nuovo = 65.600 €. Vita Utile = 80 anni.
 - $Kd = 14 / 80 = 0,175$.
 - Deprezzamento Strutture = $65.600 \text{ €} \times 17,5\% = 11.480 \text{ €}$
- **Coperture e Finiture Esterne (20% di Cr):** Valore a nuovo = 32.800 €. Vita Utile = 30 anni.
 - $Kd = 14 / 30 = 0,467$.
 - Deprezzamento Esterni = $32.800 \text{ €} \times 46,7\% = 15.318 \text{ €}$
- **Finiture Interne (25% di Cr):** Valore a nuovo = 41.000 €. Vita Utile = 30 anni.
 - $Kd = 14 / 30 = 0,467$.
 - Deprezzamento Interni = $41.000 \text{ €} \times 46,7\% = 19.147 \text{ €}$
- **Impianti (15% di Cr):** Valore a nuovo = 24.600 €. Vita Utile = 25 anni.
 - $Kd = 14 / 25 = 0,560$.
 - Deprezzamento Impianti = $24.600 \text{ €} \times 56,0\% = 13.776 \text{ €}$
- **Calcolo Deprezzamento Totale (D):**
 - $D = 11.480 \text{ €} + 15.318 \text{ €} + 19.147 \text{ €} + 13.776 \text{ €} = 59.721,00 \text{ €}$ (arrotondato a 60.000,00 €)

Sintesi del Più Probabile Valore di Mercato

Applicando la formula del metodo del costo con i valori calcolati:

- $V = Va + Cr - D$
- $V = 282,00 \text{ €} + 164.000,00 \text{ €} - 60.000,00 \text{ €} = 104.282,00 \text{ €}$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data della stima, viene arrotondato a:

€ 104.000,00

(euro centoquattromila/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	104.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 104.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 104.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

BENI IN NONE LOCALITA' CASCINETTA RONZA 8

AZIENDA AGRARIA

DI CUI AL PUNTO D

azienda agraria a NONE LOCALITA' CASCINETTA RONZA 8, della superficie commerciale di **7.979,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il complesso è costituito da un insieme eterogeneo di fabbricati strumentali, realizzati in epoche diverse a partire dai primi del '900 fino al 2011. Include strutture essenziali per l'attività quali una stalla di ampie dimensioni con annessa sala mungitura, una vasca per i liquami, un vasto silos a trincea, oltre a tettoie, magazzini e ricoveri per mezzi e scorte, tutti regolarmente autorizzati. Lo stato di manutenzione generale è buono.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 39 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 13.165,20 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CASCINETTA RONZA n. 8, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 21/08/2025 Pratica n. TO0361012 in atti dal 22/08/2025 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 361012.1/2025)
-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

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

tecnico incaricato: STEFANO MOSSO

Pagina 36 di 63

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®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. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

stato di manutenzione:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è un'azienda agricola a destinazione zootecnica, situata in zona agricola nel territorio del Comune di None, in provincia di Torino. L'accesso alla proprietà avviene tramite la viabilità locale. Il contesto è tipicamente rurale, caratterizzato da terreni agricoli coltivati e da altri insediamenti produttivi sparsi.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA

Il compendio risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di None come un'unica unità immobiliare con categoria catastale **D/10** (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), identificata al **Foglio 8, Particella 39, Subalterno 14**, con una rendita catastale attribuita di € 13.165,20.

Il complesso è costituito da un insieme di fabbricati e manufatti, tutti ad un piano fuori terra, realizzati in epoche diverse e destinati a specifiche funzioni produttive e di servizio dell'azienda. Di seguito si descrivono analiticamente i singoli corpi di fabbrica regolarmente autorizzati.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI CORPI DI FABBRICA AUTORIZZATI

Tettoia Chiusa: Realizzata nel 1987 (C.E. 17/87), questa struttura di 183 mq con altezza media di 3,50 m si presenta come un ricovero chiuso, verosimilmente con struttura portante metallica o in c.a. e tamponamenti in muratura o pannelli. Lo stato di manutenzione è da considerarsi sufficiente, in relazione all'età e alla destinazione d'uso.

Stalla: Edificata nel 1989 (C.E. 84/89), è il fabbricato principale dell'allevamento. Si estende su una superficie di 1.488 mq con un'altezza media di 5,40 m. La tipologia costruttiva è quella tipica per stalle a stabulazione libera, con struttura portante in cemento armato prefabbricato o acciaio. Lo stato di conservazione è coerente con un utilizzo intensivo e continuativo nel tempo.

Sala Mungitura: Realizzata contestualmente alla stalla nel 1989 (C.E. 84/89), ha una superficie di 156 mq e un'altezza di 4,00 m. La struttura edile è stata oggetto di interventi successivi, come testimoniato dalla D.I.A. del 2009 per la sostituzione dell'impianto di mungitura. Le finiture interne sono specifiche per l'uso (es. piastrellature, superfici lavabili). La componente edile presenta uno stato di conservazione discreto, mentre l'impianto tecnologico è più recente.

Vasca Liquami: Manufatto a servizio dell'allevamento, realizzato nel 1989 (C.E. 84/89). Si tratta di una vasca circolare in cemento armato prefabbricato di 191 mq di superficie e 3,50 m di altezza, destinata allo stoccaggio dei reflui zootecnici. Lo stato di conservazione appare funzionale all'uso.

Ricovero Mezzi Agricoli: Edificato nel 2002 (C.E. 40/02), è un capannone di 471 mq con altezza media di 5,50 m, realizzato con una struttura in pannelli prefabbricati di cemento armato. Data l'epoca di costruzione relativamente recente, si presenta in un buono stato di manutenzione.

Tettoia Pesante: Realizzata nel 2011 (P.d.C. 17/10), è una tettoia di ampia superficie (720 mq) con altezza media di 5,00 m. La struttura è di tipo pesante, idonea al ricovero di macchinari e materiali ingombranti. Essendo di recente costruzione, si trova in ottimo stato.

Ricovero Scorte e Mezzi Agricoli: Fabbricato di origine storica (presumibilmente primo '900) di 815 mq e altezza media di 6,50 m. È stato oggetto di significative modifiche nel tempo, fino all'ultimo intervento autorizzato con P.d.C. del 2011. Presenta caratteristiche costruttive eterogenee, con parti vetuste e parti più recenti. Lo stato di conservazione è misto.

Ufficio: Piccolo corpo di fabbrica di 32 mq (h 3,00 m) realizzato nel 2011 (P.d.C. 17/10), annesso alle strutture produttive e destinato a funzioni amministrative. Si presenta in ottimo stato di manutenzione.

Magazzino: Edificio preesistente (data presunta 1900) di 178 mq con altezza media di 2,80 m. La struttura è in muratura portante tradizionale. Si presenta in uno stato di conservazione scadente, con evidenti segni di vetustà.

Silos a Trincea: Realizzato nel 2010 (P.d.C. 17/2010), è una platea con muri di contenimento in moduli prefabbricati di cemento armato, alta 3,50 m, che si estende su una superficie di 1.470 mq. È destinato allo stoccaggio di foraggi insilati e si presenta in buono stato.

MANUFATTI NON AUTORIZZATI

Durante il sopralluogo si è riscontrata la presenza di ulteriori manufatti non menzionati nei titoli edilizi forniti. Nello specifico:

Tettoie varie per una superficie complessiva di circa 1.954 mq.

Magazzini per una superficie di 78 mq.

Un silos a torre di 16 mq di base e altezza di 6 m.

Tali immobili, in quanto privi di titolo abilitativo, sono da considerarsi abusivi. Pertanto, costituiscono una passività per la proprietà, che dovrebbe farsi carico dei costi di un'eventuale sanatoria, in tale caso **non sarà necessario** operare l'aggiornamento catastale in quanto già effettuato nel corso della presente procedura.

CALCOLO DEI COSTI DI DEMOLIZIONE DEI MANUFATTI NON AUTORIZZATI

I prezzi indicati derivano dall'applicazione del Prezzario per le Opere Pubbliche della Regione Piemonte 2025 e del Prezzario della Camera di Commercio di Torino, fonti di riferimento ufficiale per le stime giudiziarie in questo distretto.

Analisi dei prezzi per la rimozione delle opere abusive

1. Demolizione di tettoie con struttura in metallo o legno

Il costo è stato calcolato per le strutture identificate come non autorizzate (circa 1.954 mq).

- **riferimento voce:** Demolizione di strutture in carpenteria metallica o intelaiature lignee eseguita a qualsiasi altezza.;
- **prezzo unitario applicato:** 28,50 €/mq per lo smontaggio e il calo a terra dei materiali.;
- **oneri di smaltimento:** 16,50 €/mq per il trasporto e il conferimento presso impianti di recupero o discariche autorizzate.;
- **totale unitario:** 45,00 €/mq.

2. Demolizione di magazzini in muratura

La valutazione riguarda i 78 mq di fabbricati non autorizzati.

- **riferimento voce:** Demolizione di murature in mattoni pieni o blocchi di cemento, comprensiva di asportazione di serramenti e impianti.;
- **prezzo unitario applicato:** 75,00 €/mq per l'abbattimento e la movimentazione meccanica.;
- **carico e trasporto:** 35,00 €/mq per la gestione dei rifiuti inerti verso centri di stoccaggio.;
- **totale unitario:** 110,00 €/mq.

3. Smontaggio di silos verticale a torre

La stima concerne il manufatto di 16 mq con altezza di 6 m (corrispondente a un volume di circa 72 mc).

- **riferimento voce:** Smontaggio di elementi tecnologici prefabbricati e silos in vetroresina o lamiera.;
- **prezzo applicato:** 4.500,00 € (importo a corpo desunto da indagini di mercato presso ditte specializzate operanti nella provincia di torino).;
- **componenti di costo:** include l'impiego di autogrù per il sollevamento, il sezionamento in situ dei componenti e la bonifica della platea di fondazione.

4. Spese accessorie e oneri della sicurezza

In linea con le stime parametriche previste per i cantieri di demolizione nel settore agricolo.

P.S.C. (piano di sicurezza e coordinamento): applicazione di una quota percentuale del 3% sull'importo netto dei lavori di demolizione.;

Spese tecniche e oneri di discarica: le aliquote comprendono già i costi di smaltimento differenziato per materiali quali metalli ferrosi e macerie edili;

Aggiornamento catastale pos-demolizione: in caso di rimozione dei manufatti, si renderà necessario un nuovo aggiornamento al catasto terreni (pregeo) e al catasto urbano (docfa) per sopprimere le volumetrie demolite. Il costo è stimato complessivamente tra onorari e tributi.

Sintesi degli oneri in capo all'aggiudicatario in caso di demolizione

Descrizione opera	Quantità	Prezzo unitario	Importo totale
Tettoie non autorizzate	1.954 mq	45,00 €/mq	87.930,00 €
Magazzini non autorizzati	78 mq	110,00 €/mq	8.580,00 €
Silos a torre	1 corpo	4.500,00 €/cad	4.500,00 €
Oneri sicurezza e PSC	3%	-	3.030,30 €
Aggiornamento catastale			3.040,00 €

Totale costi di rimozione

107.080,30 €

STATO DI MANUTENZIONE GENERALE E IMPIANTI

Il compendio, nel suo insieme, presenta uno stato di manutenzione eterogeneo, strettamente legato all'epoca di costruzione e alla destinazione d'uso dei singoli corpi di fabbrica. Tutte le strutture sono in buono/ottimo stato. Il complesso è dotato degli impianti essenziali per l'attività produttiva (elettrico, idrico).



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

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*ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vasca liquami (A)	191,00	x	100 %	=	191,00
Tettoia leggera (N)	227,00	x	100 %	=	227,00
Ricovero mezzi agricoli (C1)	471,00	x	100 %	=	471,00
Stalla (D2)	1.488,00	x	100 %	=	1.488,00
Sala mungitura (D4)	156,00	x	100 %	=	156,00
Ufficio (D5)	32,00	x	100 %	=	32,00
Magazzino (N)	178,00	x	100 %	=	178,00
Magazzino (H) solo la parte licenziata	183,00	x	100 %	=	183,00
Ricovero mezzi agricoli (G)	815,00	x	100 %	=	815,00
Tettoia pesante (L) solo la parte autorizzata	720,00	x	100 %	=	720,00
Silos a trincea	1.470,00	x	100 %	=	1.470,00
Struttura per allevamento (1°)	281,00	x	100 %	=	281,00

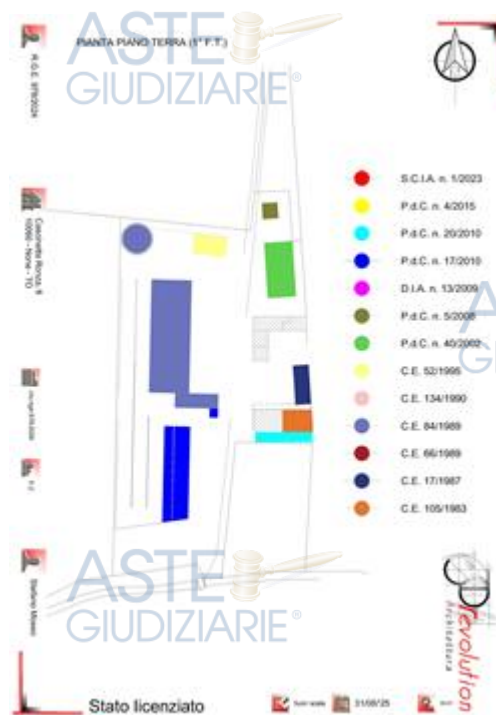
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: STEFANO MOSSO

Pagina 41 di 63

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Tettoia leggera (2°)	126,00	x	100 %	=	126,00
Tettoia leggera (3°)	508,00	x	100 %	=	508,00
Tettoia di alimentazione esterna. (4° e 6°)	636,00	x	100 %	=	636,00
Magazzino (5°)	70,00	x	100 %	=	70,00
Magazzino (7°)	8,00	x	100 %	=	8,00
Silos verticale (8°)	16,00	x	100 %	=	16,00
Tettoia pesante (9°)	403,00	x	100 %	=	403,00
Totale:	7.979,00				7.979,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Data la natura strumentale e specialistica dei fabbricati, per i quali non esiste un mercato di compravendita autonomo, si adotta il **Metodo del Costo** (*Cost Approach*) come unico procedimento di stima applicabile e conforme agli standard.

La formula di riferimento per ciascun corpo di fabbrica è:

$$V = Va + Cr - D$$

3. Sviluppo della Valutazione Analitica per Corpo di Fabbrica

Di seguito si procede alla stima di ogni singolo fabbricato autorizzato.

Fase 1: Stima del Valore dell'Area (Va)

Il valore dell'area (Va) è calcolato per ogni fabbricato sulla base della sua superficie di sedime.

- **Fonte di Riferimento:** Il valore unitario è desunto dalla **Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)** per i "terreni agricoli" nel Comune di None.
- **Valore Unitario:** Si conferma un valore di mercato medio per i terreni agricoli della zona pari a **3,00 €/mq**.

Fase 2: Stima del Costo di Ricostruzione a Nuovo (Cr)

tecnico incaricato: STEFANO MOSSO

Pagina 43 di 63

Il costo di ricostruzione (Cr) è calcolato utilizzando i costi parametrici desunti dai prezziari di riferimento.

- **Fonte di Riferimento:** **Prezzario Regione Piemonte 2025 e Prezzario CCIAA di Torino.**
- **Spese Accessorie:** Ai costi diretti viene applicata una maggiorazione del **25%** per includere spese tecniche, oneri e utile d'impresa.

Fase 3: Stima del Deprezzamento (D)

Il deprezzamento (D) è calcolato con il metodo lineare ($Kd = \text{Età Effettiva} / \text{Vita Utile}$), considerando vetustà e obsolescenza.

Tabella di Valutazione Analitica

Corpo di Fabbrica	Dati	Calcolo Valore Area (Va)	Calcolo Costo Ricostruzione (Cr)	Calcolo Deprezzamento (D)	Valore di Mercato Stimato (V)
Tettoia Chiusa (H)	1987, 183 mq, h 3,50m	183 mq * 3 €/mq = 549 €	Cr = 183 mq * 200 €/mq * 1,25 = 45.750 €	Età: 38 anni. Kd=63%. D = 45.750 € * 63% = 28.823 €	549 + 45.750 - 28.823 = 17.476 €
Stalla (D2)	1989, 1488 mq, h 5,40m, L. 60 m.	1488 mq * 3 €/mq = 4.464 €	Cr Edile = 651.000 €. + Cr Impianto = Stalla 397.902 €. + Elettrico/Ildrico 85.441 €. = 1.134.343 €.	Età: 36 anni. (Kds=51%). D = 1.134.343 * 51% = 578.515 €	4.464 + 1.134.343 - 578.515 = 560.292 €
Sala Mungitura (D4)	1989/2009, 156 mq, h 4,00m, 8+8 gruppi di mungitura	156 mq * 3 €/mq = 468 €	Cr Edile = 97.500 €. + Cr Impianto = Mungitura 182.468 €. + Vasca latte 89.096 €. = Cr 369.064 €.	Età Struttura: 36 anni (Kds=45%). Età Impianto: 16 anni (Kdi=40%). D = 97.500 x 45% + 271.564 x 40% = 152.500 €	468 + 369.064 - 152.500 = 217.032 €
Vasca Liquami (A)	1989, 191 mq, h 3,50m	Incorporata nel Cr	Volume: 668,5 mc. Cr = (100 mc * 117,28 €/mc + 200 mc * 86,84 €/mc + 368,5 mc * 350 €/mc) * 1,25 = 64.929 €	Età: 36 anni. Kd=45%. D = 64.929 € * 45% = 29.218 €	64.929 - 29.218 = 35.711 €
Ricovero Mezzi (C1)	2002, 471 mq, h 5,50m	471 mq * 3 €/mq = 1.413 €	Cr = 471 mq * 265 €/mq * 1,25 = 156.000 €	Età: 23 anni. Kd=33%. D = 156.000 € * 33% = 51.480 €	1.413 + 156.000 - 51.480 = 105.933 €

Corpo di Fabbrica

	Dati	Calcolo Valore Area (Va)	Calcolo Costo Ricostruzione (Cr)	Calcolo Deprezzamento (D)	Valore di Mercato Stimato (V)
Tettoia Pesante (L)	2011, 720 mq, h 5,00m	720 mq * 3 €/mq = 2.160 €	Cr = 720 mq * 200 €/mq * 1,25 = 180.000 €	Età: 14 anni. Kd=20%. D = 180.000 € * 20% = 36.000 €	2.160 + 180.000 - 36.000 = 146.160 €
Ricovero Scorte (G)	1900/2011, 815 mq, h 6,50m	815 mq * 3 €/mq = 2.445 €	Cr = 815 mq * 265 €/mq * 1,25 = 270.000 €	Età mista. Kd complessivo=75%. D = 270.000 € * 75% = 202.500 €	2.445 + 270.000 - 202.500 = 69.945 €
Ufficio	2011, 32 mq, h 3,00m	32 mq * 3 €/mq = 96 €	Volume: 96 mc. Cr = 96 mc * 450 €/mc * 1,25 = 54.000 €	Età: 14 anni. Kd=25%. D = 54.000 € * 25% = 13.500 €	96 + 54.000 - 13.500 = 40.596 €
Magazzino (N)	1900, 178 mq, h 2,80m	178 mq * 3 €/mq = 534 €	Cr = 178 mq * 265 €/mq * 1,25 = 59.000 €	Età > 100 anni. Kd=85%. D = 59.000 € * 85% = 50.150 €	534 + 59.000 - 50.150 = 9.384 €
Silos a Trincea	2010, 1470 mq, h 3,50m	Incorporata nel Cr	Volume: 5145 mc. Cr = (200 mc * 31,46 €/mc+ 4945 mc * 23,58 €/mc) * 1,25 = 153.618 €	Età: 15 anni. Kd=19%. D = 153.618 € * 19% = 29.187 €	153.618 - 29.187 = 124.431 €

4. Fabbricati non Autorizzati

Si rileva la presenza di **1.954 mq di tettoie, 78 mq di magazzini e un silos a torre di 16 mq (h 6m) non licenziati** dal Comune.

- Valore di Mercato:**

Corpo di Fabbrica	Dati	Calcolo Valore Area (Va)	Calcolo Costo Ricostruzione (Cr)	Calcolo Deprezzamento (D)	Valore di Mercato Stimato (V)
Struttura per allevamento (1°)	12 posti, 281 mq, h 2,10m	281 mq * 3 €/mq = 843 €	Cr = 12 posti * 4.200 €/posto * 1,25 =	Età: 5 anni. Kd=50%. D = 63.000 € * 50% =	843 + 63.000 - 31.500 =

tecnico incaricato: STEFANO MOSSO

Pagina 45 di 63

Corpo Fabbrica	di	Dati	Calcolo Valore Area (Va)	Calcolo Costo Ricostruzione (Cr)	Calcolo Deprezzamento (D)	Valore di Mercato Stimato (V)
				63.000 €	31.500 €	32.343 €
Tettoia leggera (2°)		126 mq, h 5,50m	126 mq * 3 €/mq = 378 €	Cr = 126 mq * 150 €/mq * 1,25 = 23.625 €	Età: 23 anni. Kd=33%. D = 23.625 € * 33% = 7.796 €	378 + 23.625 - 7.796 = 16.207 €
Tettoia leggera (3°)		508 mq, h 5,40m	508 mq * 3 €/mq = 1.524 €	Cr = 508 mq * 150 €/mq * 1,25 = 76.200 €	Età Struttura: 36 anni (Kd=51%). D = 76.200 x 51% = 38.862 €	1.524 + 76.200 - 38.862 = 38.862 €
Tettoia di alimentazione esterna. (4° e 6°)		220 mq + 208 mq x 2, h 3,00m	636 mq * 3 €/mq = 1.908 €	Cr = 636 mq * 445 €/mq * 1,25 = 353.775 €	Età: 36 anni. Kd=45%. D = 353.775 € * 45% = 159.199 €	1.908 + 353.775 - 159.199 = 196.484 €
Magazzino (5°)		1987, 70 mq, h 3,50m	70 mq * 3 €/mq = 210 €	Cr = 70 mq * 265 €/mq * 1,25 = 23.187 €	Età: 38 anni. Kd=51%. D = 23.187 € * 51% = 11.825 €	210 + 23.187 - 11.825 = 11.572 €
Magazzino (7°)		2011, 8 mq, h 3,00m	8 mq * 3 €/mq = 24 €	Cr = 8 mq * 265 €/mq * 1,25 = 2.650 €	Età: 14 anni. Kd=25%. D = 2.650 € * 25% = 622 €	24 + 2.650 - 622 = 2.052 €
Silos verticale (8°)		Area 12 mq, volume 72 mc, h 6 m	12 mq * 3 €/mq = 36 €	Cr = 72 mc * 383 €/mq * 1,25 = 27.576 €	Età: 6 anni. Kd=15%. D = 27.576 € * 15% = 4.136 €	36 + 27.576 - 4.136 = 23.476 €
Tettoia pesante (9°)		2011, 403 mq, h 3,00m	403 mq * 3 €/mq = 1.209 €	Cr = 403 mq * 200 €/mq * 1,25 = 100.750 €	Età: 14 anni. Kd=20%. D = 100.750 € * 20% = 20.150 €	1.209 + 100.750 - 20.150 = 81.809 €

5. Sintesi del Più Probabile Valore di Mercato

Il valore di mercato del compendio D/10 è dato dalla somma dei valori dei singoli corpi di fabbrica regolarmente autorizzati e non autorizzati.

Corpo di Fabbrica	Valore di Mercato Stimato (€)
-------------------	-------------------------------

**Corpo di Fabbrica****Valore di Mercato Stimato (€)**

Tettoia Chiusa (H)	17.476
Stalla (D2)	560.292
Sala Mungitura (D4)	217.032
Vasca Liquami (A)	35.711
Ricovero Mezzi (C1)	105.933
Tettoia Pesante (L)	146.160
Ricovero Scorte (G)	69.945

**Ufficio****Magazzino (N)**

Silos a Trincea	124.431
Struttura per allevamento (1°)	32.343
Tettoia leggera (2°)	16.207
Tettoia leggera (3°)	38.862
Tettoia di alimentazione esterna. (4° e 6°)	196.484
Magazzino (5°)	11.572
Magazzino (7°)	2.052
Silos verticale (8°)	23.488
Tettoia pesante (9°)	81.809

TOTALE**1.729.777**

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare D/10, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene arrotondato a:

€ 1.729.000,00*(euro unmilionesettecentoventinovemila/00)***CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **1.729.000,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.729.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.729.000,00**

tecnico incaricato: STEFANO MOSSO

Pagina 47 di 63





BENI IN NONE LOCALITA' CASCINETTA RONZA 8

TERRENO DI PERTINENZA AI SUBALTERNI 3, 4, 13, 14

DI CUI AL PUNTO E

Terreno di pertinenza ai subalterni 3, 4, 13, 14 a NONE LOCALITA' CASCINETTA RONZA 8, della superficie commerciale di **8.499,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'area in esame, identificata catastalmente come Bene Comune Non Censibile (sub. 11), costituisce la corte rurale a servizio di tutte le unità immobiliari presenti sulla particella. La sua funzione prevalente è quella di area di manovra per i mezzi agricoli legati all'attività del compendio D/10 (sub. 14), garantendo al contempo l'accesso alle unità abitative.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 39 sub. 11 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: localita' cascinetta ronza 8, piano: T

Il terreno presenta , un'orografia pianeggiante

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La superficie in oggetto è destinata ad essere in comune con tutti i subalterni su di essa presenti ed è individuata al Catasto Urbano al Foglio 8, Particella 39, subalterno 11, quale **Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.)** ai subalterni 3, 4, 13 (residenziali) e 14 (opificio agricolo D/10).

CARATTERISTICHE FISICHE E FUNZIONALI

Trattasi di un'ampia corte rurale che funge da fulcro distributivo per l'intero aggregato edilizio. La sua conformazione è quella di uno spazio aperto, con pavimentazione prevalentemente in battuto di ghiaia e parzialmente asfaltata nelle zone di maggior transito, idonea a sopportare il passaggio e la manovra di mezzi pesanti.

L'uso dell'area è, per la maggior parte, destinata ad **area di manovra dei mezzi agricoli**. Essa costituisce un elemento essenziale e strumentale per l'attività produttiva svolta nel compendio D/10 (sub. 14), garantendo l'accesso funzionale alla stalla, ai ricoveri attrezzi, ai silos e alle altre strutture aziendali. Oltre a questa funzione primaria, l'area garantisce altresì l'accesso pedonale e carrabile alle unità abitative identificate con i subalterni 3, 4 e 13.

Sebbene catastalmente definita come "bene comune", la sua funzione primaria e il suo utilizzo intensivo a servizio dell'attività agricola configurano di fatto un **"peso"** che grava sull'area stessa e, di conseguenza, sulle unità residenziali che vi si affacciano. Questa condizione è assimilabile, nei suoi effetti pratici, a una **servitù prediale** ai sensi dell'art. 1027 del Codice Civile, dove l'utilità principale è a favore del fondo dominante (l'azienda agricola).

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
Superficie particella 39 foglio 8	16.760,00	x	100 %	=	16.760,00
Superficie coperta del subalterno 3	96,00	x	-100 %	=	-96,00
Superficie coperta dal subalterno 4	92,00	x	-100 %	=	-92,00
Superficie coperta dal subalterno 13	94,00	x	-100 %	=	-94,00
Superficie coperta dal subalterno 14	7.979,00	x	-100 %	=	-7.979,00
Totale:	25.021,00				8.499,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'oggetto della stima è l'area comune identificata catastalmente come Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.), a servizio delle unità immobiliari residenziali (sub. 3, 4, 13) e del compendio produttivo D/10 (sub. 14).

Per sua natura, un B.C.N.C. non possiede un valore di mercato autonomo, in quanto non è un'entità liberamente commerciabile sul mercato. Il suo valore è intrinsecamente legato alle unità immobiliari che serve; è un valore **strumentale e complementare**, che si manifesta attraverso l'aumento di utilità (e quindi di valore) che conferisce ai beni principali.

METODOLOGIA DI STIMA ADOTTATA

tecnico incaricato: STEFANO MOSSO

Pagina 49 di 63

Considerando l'assenza di un mercato di comparazione diretto e il fatto che il valore delle singole unità immobiliari è già stato determinato con il *Cost Approach* escludendo quest'area, il procedimento più corretto per attribuire un valore a questa superficie è quello di stimarne il **valore di mercato come terreno**, per poi interpretarlo come **valore di contributo** all'intero complesso immobiliare.

Poiché le stime precedenti hanno considerato il valore dell'area (Va) per la sola quota coperta dai fabbricati, la presente valutazione ha lo scopo di "completare" la stima complessiva, attribuendo un valore alla superficie scoperta che, pur essendo comune, costituisce una componente patrimoniale dell'intero aggregato.

SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

Fase 1: Determinazione del Valore dell'Area

Il valore dell'area comune viene determinato sulla base della sua natura e destinazione d'uso prevalente, ovvero quella di terreno agricolo a servizio di un'azienda.

- **Fonte di Riferimento:** Il valore unitario è desunto dalla **Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)** dell'Agenzia delle Entrate per la tipologia "terreni agricoli" nel Comune di None, che rappresenta il riferimento ufficiale per il valore di mercato.
- **Valore Unitario:** Si conferma il valore di mercato medio per i terreni agricoli della zona, pari a **3,00 €/mq**.
- **Superficie di Riferimento:** Si considera l'intera superficie del Bene Comune Non Censibile (sub. 11), che si ipotizza, sulla base delle mappe catastali, pari a 8.511 mq.
- **Calcolo del Valore dell'Area:**
 - Valore Area = 8.499 mq * 3,00 €/mq = 25.497,00 € arrotondato a 25.500,00 €

INTERPRETAZIONE ESTIMATIVA DEL VALORE

Il valore di € 25.500,00 non rappresenta un'entità a sé stante, ma il contributo economico complessivo che quest'area apporta alle diverse unità immobiliari che la utilizzano.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	25.500,00
-----------------	------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per comodato	-1.275,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 24.225,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 24.225,00

BENI IN NONE LOCALITA' CASCINETTA RONZA 8

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

terreno agricolo a NONE LOCALITA' CASCINETTA RONZA 8, della superficie commerciale di **198.619,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 3 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 146778, reddito agrario 833,85 €, reddito dominicale 1.288,68 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/12/1976
Coerenze: f. 5 map. 120, f. 5 map. 121, f. 8 map. 27, f. 8 map. 34, f. 8 map. 42, f. 8 map. 43, f.8 map. 39, f. 8 map. 52, f. 8 map. 4, Strada Vicinale da None a Beinasco (via San Ponzio)
- foglio 8 particella 4 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 3, superficie 1200, reddito agrario 6,82 €, reddito dominicale 10,54 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 16/03/2007 Pratica n. TO0223879 in atti dal 16/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 64517.1/2007)
Coerenze: f. 8 map. 3, f.8 map.52, Strada Vicinale da None a beinasco (via San Ponzio)
- foglio 8 particella 52 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 48899, reddito agrario 277,80 €, reddito dominicale 429,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 29/07/2011 Pratica n. TO0556042 in atti dal 29/07/2011 presentato il 28/07/2011 (n. 556042.1/2011)
Coerenze: f. 8 map. 4, f. 8 map. 3, f. 8 map. 39, Strada Vicinale da Volvera a Moncalieri (via San Ponzio), Strada Vicinale da None a Beinasco (via San Ponzio)
- foglio 8 particella 42 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 1742, reddito agrario 9,90 €, reddito dominicale 15,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 08/05/2009 Pratica n. TO0271567 in atti dal 08/05/2009 (n. 271567.1/2009)
Coerenze: f. 8 map. 34, f. 8 map. 39, f. 8 map. 43, f.8 map. 3

Il terreno presenta , un'orografia Pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: Seminativo Classe 3

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
F.8 Part.3 SEMINATIVO 3	146.778,00	x	100 %	=	146.778,00
F.8 Part.4 SEMINATIVO 3 PORZIONE AA	1.200,00	x	100 %	=	1.200,00
F.8 Part.52 SEMINATIVO 3	48.899,00	x	100 %	=	48.899,00
F.8 Part.42 SEMINATIVO 3	1.742,00	x	100 %	=	1.742,00
Totale:	198.619,00				198.619,00



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Valori Agricoli Medi (VAM) dei terreni riferiti all'anno 2023 e validi per l'anno 2024

Descrizione: Regione Agraria N°16

Indirizzo: Airasca, Buriasco, Campiglione Fenile, Castagnole Piemonte, Cavour, Cercenasco, Garzigliana, Lombriasco, Macello, None, Osasco, Osasio, Pancalieri, Piscina, Scalenghe, Vigone, Villafranca Piemonte, Virle Piemonte, Volvera.

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.290,00 pari a 3,63 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 198.619,00 x 3,63 = **720.986,97**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 720.986,97**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 720.986,97**

BENI IN NONE LOCALITA' CASCINETTA RONZA 8

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

terreno agricolo a NONE LOCALITA' CASCINETTA RONZA 8, della superficie commerciale di **242,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 4 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo 1, superficie 242, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 16/03/2007 Pratica n. TO0223879 in atti dal 16/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 64517.1/2007)

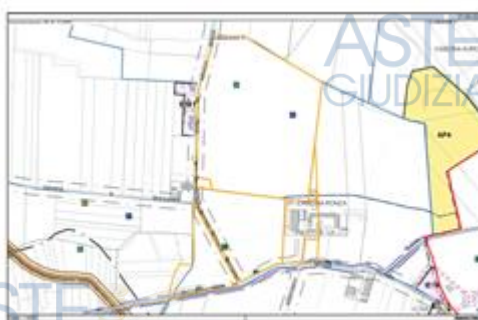
Coerenze: f. 8 map. 3, f.8 map.52, Strada Vicinale da None a beinasco (via San Ponzio)

Il terreno presenta , un'orografia Pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: Pascolo Classe 1



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
F.8 Part.4 PASCOLO 1	242,00	x	100 %	=	242,00
Totale:	242,00				242,00



tecnico incaricato: STEFANO MOSSO

Pagina 54 di 63





VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Valori Agricoli Medi (VAM) dei terreni riferiti all'anno 2023 e validi per l'anno 2024

Descrizione: Regione Agraria N°16

Indirizzo: Airasca, Buriasco, Campiglione Fenile, Castagnole Piemonte, Cavour, Cercenasco, Garzigliana, Lombriasco, Macello, None, Osasco, Osasio, Pancalieri, Piscina, Scalenghe, Vigone, Villafranca Piemonte, Virle Piemonte, Volvera.

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.129,00 pari a 0,41 Euro/mq



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 242,00 x 0,41 = 99,22



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 99,22

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 99,22

tecnico incaricato: STEFANO MOSSO

Pagina 55 di 63





BENI IN NONE LOCALITA' CASCINETTA RONZA 8

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO H

terreno agricolo a NONE LOCALITA' CASCINETTA RONZA 8, della superficie commerciale di **2.985,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 55 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arboreo 3, superficie 2985, reddito agrario 16,96 €, reddito dominicale 26,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 29/07/2011. Pratica n. TO0556042 in atti dal 29/07/2011 presentato il 28/07/2011 (n. 556042.1/2011)

Il terreno presenta , un'orografia Pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: Seminativo Arborato Classe 3

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

tecnico incaricato: STEFANO MOSSO

Pagina 56 di 63

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
F.8 Part.55 SEMINATIVO	2.985,00	x 100 % =	2.985,00
ARBORATO 3			
Totale:	2.985,00		2.985,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Valori Agricoli Medi (VAM) dei terreni riferiti all'anno 2023 e validi per l'anno 2024

Descrizione: Regione Agraria N°16

Indirizzo: Airasca, Buriasco, Campiglione Fenile, Castagnole Piemonte, Cavour, Cercenasco, Garzigliana, Lombriasco, Macello, None, Osasco, Osasio, Pancalieri, Piscina, Scalenghe, Vigone, Villafranca Piemonte, Virle Piemonte, Volvera.

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 37.322,00 pari a 3,73 Euro/mq

tecnico incaricato: STEFANO MOSSO

Pagina 57 di 63



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.985,00 x 3,73 = 11.134,05

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 11.134,05

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 11.134,05

BENI IN NONE LOCALITA' CASCINETTA RONZA 8

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO I

terreno agricolo a NONE LOCALITA' CASCINETTA RONZA 8, della superficie commerciale di **23.741,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 20 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 23741, reddito agrario 134,87 €, reddito dominicale 208,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2007 Pratica n. TO0887533 in atti dal 14/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 187987.1/2007)
Coerenze: Strada Vicinale da Volvera a Moncalieri (via San Ponzio), Canale Gora del Mulino, f. 10 map.23, f. 10 map. 83, f. 10 map.22, f. 10 map. 19, f. 7 map. 50

Il terreno presenta , un'orografia Pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: Seminativo Classe 3



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



tecnico incaricato: STEFANO MOSSO

Pagina 58 di 63



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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
F.10 Part.20 SEMINATIVO 3	23.741,00	x	100 %	=	23.741,00
Totale:	23.741,00				23.741,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

tecnico incaricato: STEFANO MOSSO

Pagina 59 di 63

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Valori Agricoli Medi (VAM) dei terreni riferiti all'anno 2023 e validi per l'anno 2024

Descrizione: Regione Agraria N°16

Indirizzo: Airasca, Buriasso, Campiglione Fenile, Castagnole Piemonte, Cavour, Cercenasco, Garzigliana, Lombriasco, Macello, None, Osasco, Osasio, Pancalieri, Piscina, Scalenghe, Vigone, Villafranca Piemonte, Virle Piemonte, Volvera.

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.290,00 pari a 3,63 Euro/mq



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23.741,00 x 3,63 = 86.179,83



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per servitù/vincoli	-8.617,98

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 77.561,85

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 77.561,85

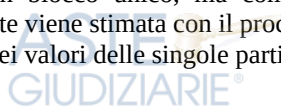
**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Visto che gli immobili ad uso residenziale e strumentale sono indissubilmente legati ai terreni e non hanno un mercato proprio, l'oggetto di stima non può essere distinto tra terreni e fabbricati, che questi siano ad uso residenziale o strumentale. Infatti, i fabbricati sono un "comodo" dei fondi, ovvero degli elementi che ne aumenta l'utilità e il valore, ma il cui valore è intrinsecamente legato a quello dei terreni che serve.

La procedura si articola quindi nella stima separata delle sue due componenti principali (terreni e fabbricati) con i metodi più appropriati per ciascuna, per poi sommarle in un giudizio di valore finale che rappresenta il più probabile valore di mercato dell'intera proprietà.

Secondo i principi dell'estimo e gli standard di valutazione nazionali (Codice delle Valutazioni Immobiliari) e internazionali (IVS), il metodo più appropriato per determinare il più probabile valore di mercato in questo scenario è il **Procedimento per Scomposizione Funzionale**, spesso definito anche **Metodo Misto**.

Questo approccio considera la proprietà non come un blocco unico, ma come un insieme di componenti funzionalmente distinte. Ciascuna componente viene stimata con il procedimento che le è più proprio, e il valore complessivo è dato dalla somma dei valori delle singole parti.



tecnico incaricato: STEFANO MOSSO

Pagina 60 di 63



BREVE DESCRIZIONE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Il processo si articola in tre fasi logiche:

FASE 1: STIMA DEI TERRENI AGRICOLI

Per questa componente, che possiede un mercato di riferimento, si adotta il **Procedimento Comparativo di Mercato (Market Comparison Approach)**.

- **Analisi di Mercato:** Si conduce un'indagine nel **Comune di None** e nelle aree limitrofe per reperire atti di compravendita recenti di terreni agricoli con caratteristiche agronomiche simili (qualità della coltura, giacitura, fertilità, ecc.).
- **Scelta del Parametro:** Il parametro di stima è il prezzo per unità di superficie, tipicamente l'ettaro (€/ha).
- **Correzione dei Dati:** Poiché i terreni di confronto non saranno mai identici a quello oggetto di stima, si applicano dei coefficienti di aggiustamento (o "punti di merito") per tenere conto delle differenze relative a caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali accessibilità, forma degli appezzamenti, disponibilità di acqua per l'irrigazione e qualità del suolo.
- **Risultato:** Si ottiene così il più probabile valore di mercato dei soli terreni.

FASE 2: STIMA DEI FABBRICATI RESIDENZIALI E STRUMENTALI

Per i fabbricati, data l'assenza di un mercato specifico, si adotta il **Procedimento a Costo (Cost Approach)**. Questo metodo determina il valore del bene in base a quanto costerebbe oggi riprodurlo, tenendo conto del suo stato attuale.

- **Costo di Ricostruzione a Nuovo:** Si calcola il costo necessario per costruire oggi fabbricati identici per dimensione, tipologia e materiali. Questo calcolo si effettua tramite un computo metrico estimativo o, più speditamente, utilizzando costi parametrici (€/mq) desunti da prezziari di riferimento o da indagini di mercato presso le imprese edili locali.
- **Calcolo del Deprezzamento:** Dal costo a nuovo si sottrae il deprezzamento per tenere conto della perdita di valore dovuta a:
 - **Vetustà:** Il deperimento fisico legato all'età e allo stato di manutenzione delle strutture e delle finiture.
 - **Obsolescenza:** La perdita di valore funzionale (es. impianti superati, distribuzione degli spazi non più efficiente) ed economica (fattori esterni che ne riducono l'utilità).
- **Risultato:** Si ottiene il valore attuale dei fabbricati, inteso come il loro contributo al valore complessivo della proprietà. La formula è: **Valore = Costo di Ricostruzione a Nuovo - Deprezzamento**.

FASE 3: SINTESI DEL VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO

Il più probabile valore di mercato dell'intera proprietà è dato dalla somma dei valori delle singole componenti, stimate con i procedimenti più idonei.

Valore di Mercato Totale = Valore dei Terreni (Fase 1) + Valore dei Fabbricati (Fase 2)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di None, ufficio del registro di Pinerolo, conservatoria dei registri immobiliari di Pinerolo, ufficio tecnico di None, osservatori del mercato immobiliare Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per i "terreni agricoli" nel Comune di None; Valori Agricoli Medi (VAM) provinciali., ed inoltre: Prezzario per Opere Pubbliche della Regione Piemonte 2025; Prezzario della Camera di Commercio di Torino



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:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	210,90	0,00	171.000,00	171.000,00
B	appartamento	146,90	0,00	154.000,00	154.000,00
C	appartamento	94,00	0,00	104.000,00	104.000,00
D	azienda agraria	7.979,00	0,00	1.729.000,00	1.729.000,00
E	Terreno di pertinenza ai subalterni 3, 4, 13, 14	8.499,00	0,00	24.225,00	24.225,00
F	terreno agricolo	198.619,00	0,00	720.986,97	720.986,97
G	terreno agricolo	242,00	0,00	99,22	99,22
H	terreno agricolo	2.985,00	0,00	11.134,05	11.134,05
I	terreno agricolo	23.741,00	0,00	77.561,85	77.561,85
				2.992.007,09 €	2.992.007,09 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 16.077,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 2.975.930,09****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali

€. 148.796,50

tecnico incaricato: STEFANO MOSSO

Pagina 62 di 63





spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €.**0,00**

Arrotondamento del valore finale: €.**133,58**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**2.827.000,00**

data 24/02/2026



il tecnico incaricato
STEFANO MOSSO

