TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

606/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[redacted]

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Rossella D'Addato

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/03/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

DONATO BOETTO

CF:BTTDNT60T21G674N
con studio in PINEROLO (TO) VIA CHIAPPERO 32
telefono: 012175193
fax: 0121375412
email: info@studioboetto.it
PEC: donato.boetto@geopec.it

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

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

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 606/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a NONE Via Diodata Saluzzo 33, della superficie commerciale di **84,05** mq per la quota di:

- 31/60 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 29/60 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In uso alla signora [redacted] nata a [redacted] ivi residente (allegato EI_606_2021_ 10) ed alla sorella [redacted] non ivi residente in dipendenza di scrittura privata non registrata nè trascritta datata 27/02/2012 dai signori [redacted] (tutti debitori) allegato EI_606_2021_ 12 ; nella stessa i predetti signori concedono di abitare l'appartamento vita natural durante alle sorelle suscritte . Trattasi di una porzione di fabbricato inserito in un vecchio contesto di casa di corte con entrostante terreno ad uso ed utilizzo esclusivo di vecchia costruzione elevato a due piani fuori terra con struttura portante in muratura, orizzontamenti misti in latero cemento (voltine) , balcone in pietra , tetto di legno con copertura in elementi laterizi (coppi). Si accede all'immobile tramite accesso carraio dalla via Diodata Saluzzo.

L'immobile in oggetto si sviluppa su due piani fuori terra ed è parte integrante di un complesso residenziale di origine rurale (fotogramma n.02).

Esso, infatti, è definibile come porzione di cascina costituita da una manica lunga che, sul fronte, segue l'asse viario cittadino mentre verso l'interno si apre su un cortile comune.

L'immobile è così comporto:

Piano terra (1^ f.t.)

Dall'androne (fotogrammi n. 01 - 03) si entra nel cortile che da accesso al piano terra costituito da un soggiorno - cucina, un disimpegno che immette al bagno.

Il soggiorno con angolo cottura è illuminato naturalmente da due serramenti di legno con vetro camera e persiane esterne in buono stato di conservazione, una porta finestra dalla quale si accede al locale, e una finestra (fotogramma n. 08).

Le pareti sono finite ad intonaco civile e decorate con idropittura per interni e la parete che ospita l'angolo cottura è rivestita da piastrelle di dimensioni cm. 30x30 di colore beige sino ad un'altezza di mt. 1,60 (fotogramma n. 07).

La pavimentazione è costituita da piastrelle in simil cotto (dim. cm. 40x40 cm.) con posa a 45 gradi; con lo stesso materiale corre la zoccolatura a perimetro.

A soffitto sono a vista le travi di legno alternate a voltini in mattoni intonacati che sorreggono il solaio.

Dalla parete dell'angolo cottura si apre la porta del disimpegno, (fotogramma n. 09) ambiente di ridotte dimensioni le cui pareti sono rivestite da piastrelle (dim. cm. 30x30) sino a un'altezza di mt. 2,00.

A terra corre la stessa pavimentazione del soggiorno.

Il bagno, aeroilluminato da una finestra in legno con vetrocamera e persiane esterne, accoglie una vasca a seduta, un water, un lavandino e la lavatrice; a parete c'è il boiler elettrico (fotogrammi n. 10 – 10 bis).

Tutte le pareti sono rivestite in piastrelle del tutto simili a quelle del disimpegno.

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

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

A soffitto sono presenti le travi a vista alternate a voltini in mattoni intonacati.

Piano primo (2^f.t.)

L'accesso al piano superiore è consentito solamente mediante il vano scala in uso comune con l'unità abitativa adiacente; vi si accede dalla porta che si apre in soggiorno, e dopo due rampe di scale (fotogrammi n. 11 – 12) si entra nella camera, ampia e illuminata naturalmente da tre finestre in legno e persiane esterne, due delle quali in affaccio sul ballatoio verso il cortile e una in affaccio su via Diodata Saluzzo (fotogramma n. 15).

Le pareti sono intonacate e decorate con idropittura per interni così come il soffitto voltato.

La pavimentazione uguale per tutto il piano è costituita da piastrelle in simil cotto posate a 45 gradi (dim. cm. 40x40).

Da questa prima stanza si accede alla seconda (foto n. 16) attraversando un ampio disimpegno che da accesso anche al bagno di piano; questa è di dimensioni ridotte rispetto alla prima ed è illuminata da una sola finestra in affaccio su via sempre in legno e oscurata esternamente da persiane.

Il bagno (fotogramma n. 17) aeroilluminato da una finestra lignea in affaccio sul ballatoio, è completo di vaso con sedile, bidet, lavabo e piatto doccia con box in platica; tutte le pareti sono rivestite in piastrelle cm. 30x30 sino ad un'altezza di mt. 2,00.

Dal disimpegno si accede infine al ballatoio mediante una porta finestra in legno completa di persiane esterne, il quale corre lungo tutta la parete esterna del piano affacciandosi sul cortile.

La superficie di camminamento è costituita da lastre di pietra tipo Luserna sorrette da mensole dello stesso materiale (fotogramma n. 19) con balaustra in semplici bacchette verticali di ferro (fotogramma n.20).

Il tetto è costituito da un'orditura in legno a due falde inclinate e doppia copertura in coppi.

La caldaia (non funzionante) è posta esternamente nell'androne carraio.

L'area della corte comune di fruizione esclusiva all'unità in oggetto è delimitata da una precaria recinzione e dai confini irregolari (fotogramma n. 05) che riprendono, di massima, la particella catastale.

Essa, destinata a verde privato, si presenta come un'area incolta e abbandonata.

In prossimità del lato lungo del giardino insite una tettoia dal perimetro irregolare versante in condizioni statiche e manutentive decisamente precarie (fotogramma n. 04). La stessa non risulta autorizzata ne sanabile.

L'androne d'ingresso, sul quale insistono al piano superiore camera 2 bagno e disimpegno, non risulta di pertinenza esclusiva dell'immobile anche se è completamente occupato da oggetti e arredi dismessi e accatastati dalla proprietà (fotogramma n. 3); a terra la pavimentazione a porfido si estende sino al camminamento che funge da marciapiede di accesso agli ambienti a piano terra.

La compartimentazione degli spazi esterni ha trasformato l'androne in un accesso esclusivo all'immobile in oggetto.

Il prospetto su strada è ad intonaco civile decorato con pittura per esterni così come quello che si affaccia sul cortile-giardino.

Nel complesso l'immobile si presenta in mediocri condizioni; la mole di oggetti e arredi dismessi e accatastati in ogni dove e non permette la quotidiana opera manutentiva degli spazi.

Inoltre la distribuzione degli ambienti e la loro accessibilità priva di soluzione di continuità rendono l'immobile di difficile lettura.

In ultimo l'immobile non è allacciato all'acquedotto comunale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di PT mt., 3,00/2,74 - P. Primo mt. 2,55.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 2308 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 406,71 Euro, indirizzo catastale: Via Diodata Saluzzo 37, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 18/02/2010 pratica n. TO0101514 in atti dal 18/02/2010 COSTITUZIONE (n. 1300.1/2010)

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

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

Coerenze: via Diodata Saluzzo, altra ui, cortile comune, il fabbricato B, altra ui.
La data di nascita di [redacted]; occorrerà sia prodotto foglio osservazione per correzione in banca dati agenzia delle entrate. Il civico numero dell'indirizzo catastale è errato (corretto numero 33); anche per questo occorrerà sia presentato il foglio osservazione per la correzione dell'errore.

- foglio 24 particella 2308 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe Unica, consistenza 30 mq, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: Via Diodata Saluzzo 37, piano: Terreno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Proprietà foglio 24 numero 257, cortile comune foglio 27 numero 2308 sub. 1 a tre lati.
  La data di nascita di [redacted]; occorrerà sia prodotto foglio osservazione per correzione in banca dati agenzia delle entrate. Il civico numero dell'indirizzo catastale è errato (corretto numero 33); anche per questo occorrerà sia presentato il foglio osservazione per la correzione dell'errore.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.
[redacted] **tettoia**, composto da unico locale.
Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 2308 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe Unica, consistenza 30 mq, indirizzo catastale: Via Diodata Saluzzo 37, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Altra proprietà foglio 27 numero 257, Il cortile comune foglio 27 numero 2308 sub 1 a tre lati

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**84,05 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**6,27 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 33.486,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 30.623,70**
Data della valutazione:	**06/03/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

La signora [redacted] attuale occupante dell'immobile e ivi residente (vedasi allegato certificato di residenza) ha consegnato copia di scrittitra privata datata 27/02/2012 (non registrata nè trascritta) allegata alla presente nella quale i signori [redacted] concedono di abitare l'appartamento vita natural durante alle sorelle [redacted] da verifiche e ricerche effettuate presso l'agenzia delle entrate di Pinerolo non si è riscontrata la presenza di eventuali registrazioni. Si rimanda al G.E. in merito alla sua validità.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Censo, Livello, Uso Civico

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

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

Dalle verifiche effettuate presso il Commissariato per gli Usi Civici del Tribunale di Torino e sul sito della Regione Piemonte, nonché dalle visure catastali lo scrivente riferisce che i mappali in esame non appaiono gravati da usi civici.

Verifica Legge 178/2020 articolo 1 art. 376 : non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376,377,378 della Legge 178/2020.

Percolosità geomorfologica media Classe IIB

Il Comune di None è classificato con grado 3A. (I Comuni inseriti in questa zona possono essere soggetti a scuotimenti modesti)

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

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

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

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

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

SCRITTURA PRIVATA DI ASSENSO DEL CONFINANTE , stipulata il 13/07/2011 , registrata il 13/07/2011 a PINEROLO ai nn. 3736, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA REGISTRATA .
ASSENSO ALLA PROPRIETA' CONFINANTE PER LA COSTRUZIONE DI UN PORTICATO DI COLLEGAMENTO TRA L'AUTORIMESSA E L'ABITAZIONE

Convenzione edilizia , stipulata il 18/09/2007 a firma di Notaio Roberto MARTINO ai nn. 23882/14473 di repertorio, trascritta il 01/10/2007 a Pinerolo ai nn. 10002/6618, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale stipulata il 15/05/2020 a firma Tribunale ordinario di Cuneo rep. 616/2020 trascritta il 07/06/2021 a Agenzia Entrate - Territorio - Pinerolo ai nn. 5076/586 , a favore [redacted] contro [redacted], derivante da decreto ingiuntivo numero 616/2020 del 15805/2020 RG 1052/2020. Importo Ipoteca €166.000,00 - Importo capitale € 92.718,50. La formalità colpisce anche altri immobili oggetto della presente procedura.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/07/2021 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 9700 di repertorio, trascritta il 23/08/2021 a Agenzia Entrate - Territorio - Pinerolo ai nn. 7929/6289, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.
Il pignoramento notificato il 20/07/2021 riporta erroneamente la data di nascita di [redacted]
La relativa trascrizione è corretta. Premesso che la cancellazione delle sopra descritte formalità avverrà a cura della procedura esecutiva ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, per quanto concerne alla quantificazione degli oneri di cancellazione, da informazioni assunte personalmente alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo si riferisce in estrema sintesi che: Costi di cancellazione delle Formalità pregiudizievoli. Nel caso in esame sono oggetto di cancellazione totale, in caso di aggiudicazione, n. 1 pignoramento , n. 1 ipoteca giudiziale i cui relativi costi per la

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

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d853161103

cancellazione comprendono i seguenti oneri, attualmente ammontanti a: Cancellazione Pignoramento (n° 1 formalità) - Imposta ipotecaria = Euro 200,00 Imposta di bollo = Euro 59,00 Tassa ipotecaria = Euro 35,00 TOTALE Euro 294,00 Domanda giudiziale (n° 1 formalità) - Imposta ipotecaria = Euro 200,00 Imposta di bollo = Euro 59,00 Tassa ipotecaria = Euro 35,00 TOTALE Euro 294,00 TOTALE complessivo Euro 588,00 I sopraindicati conteggi dovranno comunque essere verificati ed aggiornati dal Delegato alla vendita incaricato al momento della vendita. A tale importo si dovrà verosimilmente aggiungere il compenso da corrispondere al professionista incaricato alla cancellazione, in questa sede non esattamente quantificabile ma che in via del tutto indicativo e con le riserve del caso viene approssimativamente segnalato nella somma di € 600,00, comprensivo degli oneri di legge. Somma, eventualmente, diversa potrà essere indicata dal professionista delegato alla vendita. Tali formalità dovranno essere cancellate a cura della procedura ma con oneri posti a carico dell'aggiudicatario.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

1. Atto di vendita a rogito notaio ORTALI del 03/04/1986 rep. 46251/9018 : [redacted] su: None via Diodata Saluzzo numero 35 costituito da **fabbricato rurale di vecchissima costruzione, totalmente da ristrutturare,** composto di due vani al piano terra, tre vani al piano primo con stalla, tettoia, cortile e piccola porzione di orto, catasto terreni **foglio 27 numero 255 F.R. are 9,55** - numero 254 Seminativo arborato are 5,04.
2. Dichiarazione di successione in morte di [redacted] dichiarazione numero 83/796 trascritta a Pinerolo il 24/11/1999 numeri 8291/5716, tra l'altro, quota di 1/3 su None catasto terreni foglio 27 numeri 255 - 254; [redacted]
3. Atto di vendita a rogito notaio Ortali del 10/03/1998 rep. 126772/23754 trascritto a Pinerolo il 06/04/1998 numeri 2021/1626 registrato a Pinerolo il 10/03/1988 numero 126772 - da [redacted] che acquistavano in comunione legale dei beni.

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

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

4. RIEPILOGO FINALE PROPRIETA': [redacted]

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 29/30, in forza di Atto di compravendita (dal 10/03/1988), con atto stipulato il 10/03/1988 a firma di Notaio Giancarlo ORTALI ai nn. 126772/23754 di repertorio, registrato il 27/03/1998 a PINEROLO ai nn. 686, trascritto il 06/04/1988 a Pinerolo ai nn. 2021/1626.
Venditori: [redacted] - Diritti di comproprietà di 3/10 su None appezzamento di terreno agricolo con entrostante f.r. con accesso dalla via Diodata Saluzzo 33 di vecchissima costruzione, comprendente un fabbricato di abitazione, stalla, tettoie, cortile e piccola porzione di orto, fg. 27 numero 1043 s.a. (con entrostanti tettoie) are 1.92; numero 1044 f.r. are 3,34; numero 1589 s. are 0,85 ; numero 254 s.a. (con entrostanti stalla e cortile) are 5,04; numero 255 f.r. are 9,56 .

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 29/30, in forza di Atto di acquisto (dal 10/03/1988), con atto stipulato il 10/03/1998 a firma di Notaio Giancarlo ORTALI ai nn. 126772/23754 di repertorio, registrato il 27/03/1998 a pINEROLO ai nn. 686, trascritto il 06/04/1988 a Pinerolo ai nn. 2021/1626.
Venditori: [redacted] - Diritti di comproprietà di 3/10 su None appezzamento di terreno agricolo con entrostante f.r. con accesso dalla via Diodata Saluzzo 33 di vecchissima costruzione, comprendente un fabbricato di abitazione, stalla, tettoie, cortile e piccola porzione di orto, fg. 27 numero 1043 s.a. (con entrostanti tettoie) are 1.92; numero 1044 f.r. are 3,34; numero 1589 s. are 0,85 ; numero 254 s.a. (con entrostanti stalla e cortile) are 5,04; numero 255 f.r. are 9,56 .

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/30, in forza di Dichiarazione di successione di [redacted] registrato il 21/02/1998 a Ufficio registro Pinerolo ai nn. 83/796, trascritto il 24/11/1999 a Pinerolo ai nn. 8291/5716

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non risultano titoli edilizia ed elaborati grafici raffiguranti le suddivisioni interne al piano primo e secondo. Il fabbricato è sicuramente ante 1 settembre 1967, ma la realizzazione delle partizioni interne e dei bagni è visivamente seguente. I titoli edilizi riportati nell'atto di provenienza rogito notaio Giancarlo ORTALI del 10/03/1998 rep. 126772/23754 sono riferiti **ad altri fabbricati non oggetto della presente procedura.** La tettoia nel cortile (struttura di legno) non risulta autorizzata. Non è sanabile e dovrà essere rimossa.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Non sono state reperite pratiche edilizie con elaborati planimetrici grafici tali da identificare l'immobile. L'unico titolo è l'autorizzazione per sistemazione facciate a cui non sono allegati elaborati grafici.

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

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DGR 93-25089 del 17-05-1993 - ultima variante "Variante 4" Delibera C.C. numero 48 del 28/12/2020, l'immobile ricade in zona I- Aree di nuovo impianto e di completamento . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 26 nta

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Cronistoria catastale:

Note: l'odierno identificativo catastale (catasto fabbricati foglio 27 numero 2308) deriva , dal catastro terreni, dall'**originario foglio 27 numero 255** Fabbricato rurale are 9,56 (vedasi estratto di mappa del 04/03/1980 allegato).

Catasto Terreni Impianto sino al 22/04/1999 Foglio 27 numero 255 mq. 956

Dal 21/05/1999 Verifica straordinaria del 22/04/1999 in atti dal 22/04/1999 numero prot. 105.1/1999 foglio 27 numero 255 mq. 1.975 (sono stati variati /soppressi i numeri 1044 – 258 – 257 – 251 – 1043 – 254).

Dal 21/05/2008 Frazionamento prot. TO0328987 in atti 21/05/2008 data 21/05/2008 numero 328987.1/2008 foglio 27 numero 2.191 mq. 613 (sono stati variati/soppressi i numeri 2195 - 2196 - 2193 - 2197 - 2192 - 255 - 251 – 2194).

Dal 11/02/2010 Frazionamento prot. TO0085040 in atti 11/02/2010 del 10/02/2010 numero 85040.2/2010 foglio 27 numero 2.304 mq. 583 (sono stati variati/soppressi i numeri 2305 - 2306 - 2307 - 2191 – 2194).

Dal 11/02/2010 Tipo mappale prot. TO0085040 in atti 11/02/2010 del 10/02/2010 numero 85040.2/2010 foglio 27 numero 2.308 mq. 583 (sono stati variati/soppressi i numeri 2304 - 2309 - 2305).

Dal 11/02/2010 Tipo mappale prot. TO0085040 in atti 11/02/2010 del 10/02/2010 numero 85040.2/2010 foglio 27 numero 2.308 mq. 595 (sono stati variati/soppressi i numeri 2306 - 2309 – 2307).

Dal 15/04/2013 Frazionamento prot. TO0141998 in atti 15/04/2013 del 15/04/2013 numero 141998.1/2013 foglio 27 numero 2.458 mq. 168 (sono stati variati/soppressi i numeri 2457 – 2308).

Catasto fabbricati Impianto: foglio 27 numero 2308 sub 5 sub 7 derivano da:

Dal 18/02/2010 alla data odierna: costituzione del 18/02/2010 pratica TO0101514 in atto dal 18/02/2010 vengono costituiti i foglio 27 numero 2308 subalterno 5 – subalterno 7

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risultano titoli edilizia ed elaborati grafici raffiguranti le suddivisioni interne al piano primo e secondo. Il fabbricato è sicuramente ante 1 settembre 1967, ma la realizzazione delle partizioni interne e dei bagni è sicuramente seguente. I titoli edilizi riportati nell'atto di provenienza rogito notaio Giancarlo ORTALI del 10/03/1998 rep. 126772/23754 sono riferiti ad altri fabbricati non oggetto della presente procedura. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA ai sensi art. 6-bis Dpr 380/2001 numero 380

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione : €.1.000,00
- Costi professionista comprensivi di cassa prevdienza, Iva, diritti municipali . (Non vincolante per lo scrivente).: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Locali abitativi

CRITICITÀ: BASSA

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

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

Sono state rilevate le seguenti difformità: La tettoia (struttura di legno) non risulta autorizzata. Non è sanabile e dovrà essere rimossa. (normativa di riferimento: Dpr 380/2001)
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Demolizione e maltimento legname e copertura (Costo stimato non vincolante per lo scrivente): €.700,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

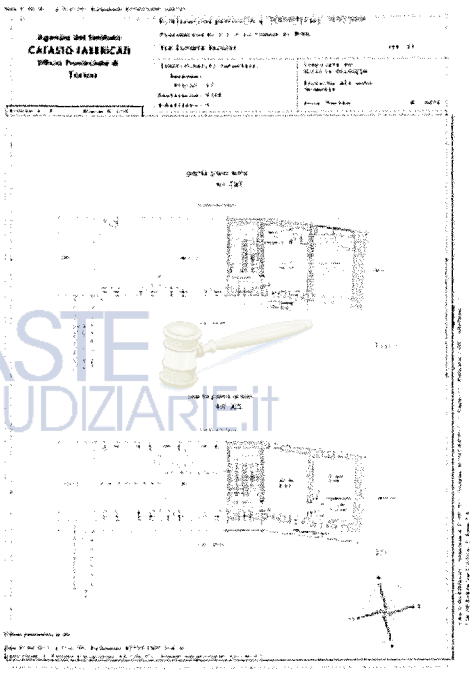
Sono state rilevate le seguenti difformità: data nascita e cf [redacted] coniugi in comunione legale proprietari per 29/30. Cronistoria catastale: Catasto Terreni Impianto sino al 22/04/1999 Foglio 27 numero 255 mq. 956 Dal 21/05/1999 Verifica straordinaria del 22/04/1999 in atti dal 22/04/1999 numero prot. 105.1/1999 foglio 27 numero 255 mq. 1.975 (sono stati variati /soppressi i numeri 1044 – 258 – 257 – 251 – 1043 – 254). Dal 21/05/2008 Frazionamento prot. TO0328987 in atti 21/05/2008 data 21/05/2008 numero 328987.1/2008 foglio 27 numero 2.191 mq. 613 (sono stati variati/soppressi i numeri 2195 - 2196 - 2193 - 2197 - 2192 - 255 - 251 – 2194). Dal 11/02/2010 Frazionamento prot. TO0085040 in atti 11/02/2010 del 10/02/2010 numero 85040.2/2010 foglio 27 numero 2.304 mq. 583 (sono stati variati/soppressi i numeri 2305 - 2306 - 2307 - 2191 – 2194). Dal 11/02/2010 Tipo mappale prot. TO0085040 in atti 11/02/2010 del 10/02/2010 numero 85040.2/2010 foglio 27 numero 2.308 mq. 583 (sono stati variati/soppressi i numeri 2304 - 2309 - 2305). Dal 11/02/2010 Tipo mappale prot. TO0085040 in atti 11/02/2010 del 10/02/2010 numero 85040.2/2010 foglio 27 numero 2.308 mq. 595 (sono stati variati/soppressi i numeri 2306 - 2309 – 2307). Dal 15/04/2013 Frazionamento prot. TO0141998 in atti 15/04/2013 del 15/04/2013 numero 141998.1/2013 foglio 27 numero 2.458 mq. 168 (sono stati variati/soppressi i numeri 2457 – 2308). Catasto fabbricati Impianto: foglio 27 numero 2308 sub 5 sub 7 derivano da: Dal 18/02/2010 alla data odierna: costituzione del 18/02/2010 pratica TO0101514 in atto dal 18/02/2010 vengono costituiti i foglio 27 numero 2308 subalterno 5 – subalterno 7
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Foglio osservazione - costo del professionista comprensivi cpc ed Iva - non vincolante per lo scrivente: €.300,00

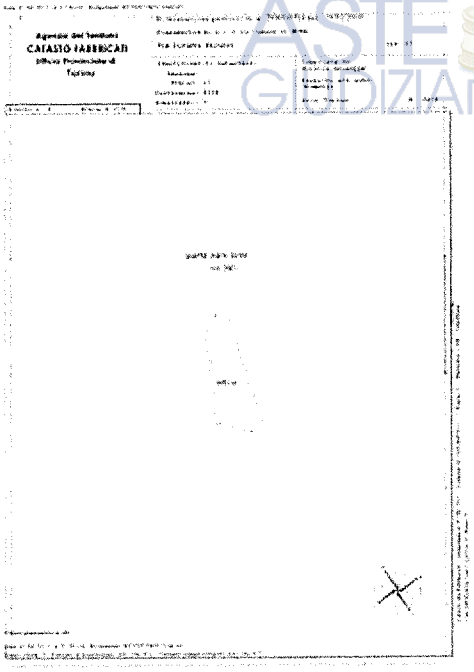
Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni
Questa situazione è riferita solamente a Entrambe le particelle subalterni 5 - 7 .
Data nascita e cf [redacted]

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

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



Planimetria catastale in atti



Planimetria catastale in atti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ BASSA

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Con la premessa che in questa sede nulla è dato sapere sull'esistenza o meno della certificazione che attesti la conformità degli impianti alla normativa vigente, dalla ricognizione visiva si può dire, ovviamente con le dovute riserve, che, complessivamente, gli impianti non presentano difformità. Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti DM 37/08 . In ogni caso, rimarranno a carico dell'aggiudicatario oneri e spese per eventuali ripristini totali o parziali dei luoghi all'originaria consistenza, qualora le autorità comunali ne dovessero fare richiesta. (normativa di riferimento: Decreto Ministero Sviluppo Economico n. 37 del 22 01/2008 Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della L. n. 248 del 2005 (attività installazione installazione impianti all'interno degli edifici). (normativa di riferimento: DM 37/08) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) secondo il DM. 37/08 redatta da un tecnico abilitato come un'impiantista o dal responsabile di un'impresa abilitata che esercita almeno da 5 anni. La dichiarazione deve essere supportata da accertamenti e sopraluoghi atti a verificare la effettiva rispondenza dell'impianto alla normativa. (normativa di riferimento: DM 37/08 e smi)
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

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

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) secondo il DM. 37/08 - importo indicativo e non vincolante per lo scrivente:: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni
Questa situazione è riferita solamente a Impianto riscaldamento

CRITICITA' BASSA

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Con la premessa che in questa sede nulla è dato sapere sull'esistenza o meno della certificazione che attesti la conformità degli impianti alla normativa vigente, dalla ricognizione visiva si può dire, ovviamente con le dovute riserve, che, complessivamente, gli impianti non presentano difformità. Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti DM 37/08 . In ogni caso, rimarranno a carico dell'aggiudicatario oneri e spese per eventuali ripristini totali o parziali dei luoghi all'originaria consistenza, qualora le autorità comunali ne dovessero fare richiesta. (normativa di riferimento: Decreto Ministero Sviluppo Economico n. 37 del 22 01/2008 Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della L. n. 248 del 2005 (attività installazione installazione impianti all'interno degli edifici). (normativa di riferimento: DM 37/08) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) secondo il DM. 37/08 redatta da un tecnico abilitato come un'impiantista o dal responsabile di un'impresa abilitata che esercita almeno da 5 anni. La dichiarazione deve essere supportata da accertamenti e sopraluoghi atti a verificare la effettiva rispondenza dell'impianto alla normativa. (normativa di riferimento: DM 37/08 e smi)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Redazione di dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) secondo il DM. 37/08 - importo indicativo e non vincolante per lo scrivente:: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 guirni
Questa situazione è riferita solamente a Impianto idralico

CRITICITA' BASSA

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Con la premessa che in questa sede nulla è dato sapere sull'esistenza o meno della certificazione che attesti la conformità degli impianti alla normativa vigente, dalla ricognizione visiva si può dire, ovviamente con le dovute riserve, che, complessivamente, gli impianti non presentano difformità. Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti DM 37/08 . In ogni caso, rimarranno a carico dell'aggiudicatario oneri e spese per eventuali ripristini totali o parziali dei luoghi all'originaria consistenza, qualora le autorità comunali ne dovessero fare richiesta. (normativa di riferimento: Decreto Ministero Sviluppo Economico n. 37 del 22 01/2008 Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della L. n. 248 del 2005 (attività installazione installazione impianti all'interno degli edifici). (normativa di riferimento: DM 37/08) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) secondo il DM. 37/08 redatta da un tecnico abilitato come un'impiantista o dal responsabile di un'impresa abilitata che esercita almeno da 5 anni. La dichiarazione deve essere supportata da accertamenti e sopraluoghi atti a verificare la effettiva rispondenza dell'impianto alla normativa. (normativa di riferimento: DM 37/08 e smi)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Redazione di dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) secondo il DM. 37/08 - importo indicativo e non vincolante per lo scrivente:: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni
Questa situazione è riferita solamente a Impianto elettrico

[redacted]

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

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

BENI IN NONE VIA DIODATA SALUZZO 33

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a NONE Via Diodata Saluzzo 33, della superficie commerciale di **84,05** mq per la quota di:

- 31/60 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 29/60 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In uso alla signora [redacted] allegato EI_606_2021_ 12 ; nella stessa i predetti signori concedono di abitare l'appartamento vita natural durante alle sorelle suscritte . Trattasi di una porzione di fabbricato inserito in un vecchio contesto di casa di corte con entrostante terreno ad uso ed utilizzo esclusivo di vecchia costruzione elevato a due piani fuori terra con struttura portante in muratura, orizzontamenti misti in latero cemento (voltine) , balcone in pietra , tetto di legno con copertura in elementi laterizi (coppi). Si accede all'immobile tramite accesso carraio dalla via Diodata Saluzzo.

L'immobile in oggetto si sviluppa su due piani fuori terra ed è parte integrante di un complesso residenziale di origine rurale (fotogramma n.02).

Esso, infatti, è definibile come porzione di cascina costituita da una manica lunga che, sul fronte, segue l'asse viario cittadino mentre verso l'interno si apre su un cortile comune.

L'immobile è così comporto:

Piano terra (1^ f.t.)

Dall'androne (fotogrammi n. 01 - 03) si entra nel cortile che da accesso al piano terra costituito da un soggiorno - cucina, un disimpegno che immette al bagno.

Il soggiorno con angolo cottura è illuminato naturalmente da due serramenti di legno con vetro camera e persiane esterne in buono stato di conservazione, una porta finestra dalla quale si accede al locale, e una finestra (fotogramma n. 08).

Le pareti sono finite ad intonaco civile e decorate con idropittura per interni e la parete che ospita l'angolo cottura è rivestita da piastrelle di dimensioni cm. 30x30 di colore beige sino ad un'altezza di mt. 1,60 (fotogramma n. 07).

La pavimentazione è costituita da piastrelle in simil cotto (dim. cm. 40x40 cm.) con posa a 45 gradi; con lo stesso materiale corre la zoccolatura a perimetro.

A soffitto sono a vista le travi di legno alternate a voltini in mattoni intonacati che sorreggono il solaio.

Dalla parete dell'angolo cottura si apre la porta del disimpegno, (fotogramma n. 09) ambiente di ridotte dimensioni le cui pareti sono rivestite da piastrelle (dim. cm. 30x30) sino a un'altezza di mt. 2,00.

A terra corre la stessa pavimentazione del soggiorno.

Il bagno, aeroilluminato da una finestra in legno con vetrocamera e persiane esterne, accoglie una vasca a seduta, un water, un lavandino e la lavatrice; a parete c'è il boiler elettrico (fotogrammi n. 10 – 10 bis).

Tutte le pareti sono rivestite in piastrelle del tutto simili a quelle del disimpegno.

A soffitto sono presenti le travi a vista alternate a voltini in mattoni intonacati.

Piano primo (2^f.t.)

L'accesso al piano superiore è consentito solamente mediante il vano scala in uso comune con

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

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

l'unità abitativa adiacente; vi si accede dalla porta che si apre in soggiorno, e dopo due rampe di scale (fotogrammi n. 11 – 12) si entra nella camera, ampia e illuminata naturalmente da tre finestre in legno e persiane esterne, due delle quali in affaccio sul ballatoio verso il cortile e una in affaccio su via Diodata Saluzzo (fotogramma n. 15).

Le pareti sono intonacate e decorate con idropittura per interni così come il soffitto voltato.

La pavimentazione uguale per tutto il piano è costituita da piastrelle in simil cotto posate a 45 gradi (dim. cm. 40x40).

Da questa prima stanza si accede alla seconda (foto n. 16) attraversando un ampio disimpegno che da accesso anche al bagno di piano; questa è di dimensioni ridotte rispetto alla prima ed è illuminata da una sola finestra in affaccio su via sempre in legno e oscurata esternamente da persiane.

Il bagno (fotogramma n. 17) aeroilluminato da una finestra lignea in affaccio sul ballatoio, è completo di vaso con sedile, bidet, lavabo e piatto doccia con box in platica; tutte le pareti sono rivestite in piastrelle cm. 30x30 sino ad un'altezza di mt. 2,00.

Dal disimpegno si accede infine al ballatoio mediante una porta finestra in legno completa di persiane esterne, il quale corre lungo tutta la parete esterna del piano affacciandosi sul cortile.

La superficie di camminamento è costituita da lastre di pietra tipo Luserna sorrette da mensole dello stesso materiale (fotogramma n. 19) con balaustra in semplici bacchette verticali di ferro (fotogramma n.20).

Il tetto è costituito da un'orditura in legno a due falde inclinate e doppia copertura in coppi.

La caldaia (non funzionante) è posta esternamente nell'androne carraio.

L'area della corte comune di fruizione esclusiva all'unità in oggetto è delimitata da una precaria recinzione e dai confini irregolari (fotogramma n. 05) che riprendono, di massima, la particella catastale.

Essa, destinata a verde privato, si presenta come un'area incolta e abbandonata.

In prossimità del lato lungo del giardino insite una tettoia dal perimetro irregolare versante in condizioni statiche e manutentive decisamente precarie (fotogramma n. 04). La stessa non risulta autorizzata ne sanabile.

L'androne d'ingresso, sul quale insistono al piano superiore camera 2 bagno e disimpegno, non risulta di pertinenza esclusiva dell'immobile anche se è completamente occupato da oggetti e arredi dismessi e accatastati dalla proprietà (fotogramma n. 3); a terra la pavimentazione a porfido si estende sino al camminamento che funge da marciapiede di accesso agli ambienti a piano terra.

La compartimentazione degli spazi esterni ha trasformato l'androne in un accesso esclusivo all'immobile in oggetto.

Il prospetto su strada è ad intonaco civile decorato con pittura per esterni così come quello che si affaccia sul cortile-giardino.

Nel complesso l'immobile si presenta in mediocri condizioni; la mole di oggetti e arredi dismessi e accatastati in ogni dove e non permette la quotidiana opera manutentiva degli spazi.

Inoltre la distribuzione degli ambienti e la loro accessibilità priva di soluzione di continuità rendono l'immobile di difficile lettura.

In ultimo l'immobile non è allacciato all'acquedotto comunale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di PT mt.. 3,00/2,74 - P. Primo mt. 2,55.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 2308 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 406,71 Euro, indirizzo catastale: Via Diodata Saluzzo 37, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 18/02/2010 pratica n. TO0101514 in atti dal 18/02/2010 COSTITUZIONE (n. 1300.1/2010)
  Coerenze: via Diodata Saluzzo, altra ui, cortile comune, il fabbricato B, altra ui.
  La data di nascita di [redacted] occorrerà sia prodotto foglio osservazione per correzione in banca dati agenzia delle entrate. Il civico numero dell'indirizzo catastale è errato (corretto numero 33); anche per questo occorrerà sia

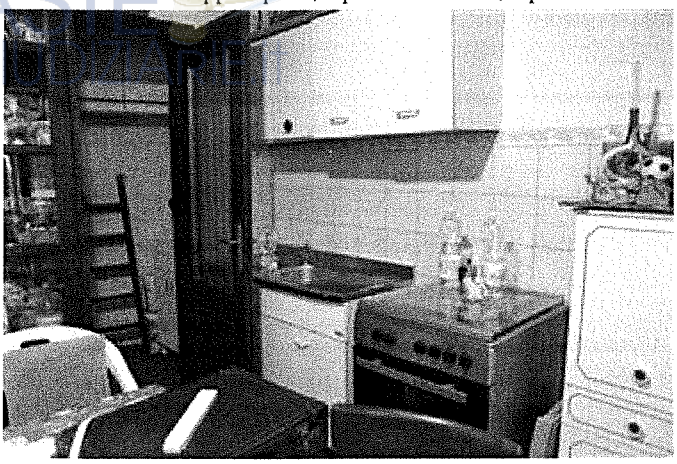
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

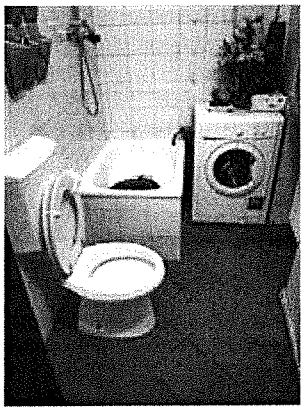
presentato il foglio osservazione per la correzione dell'errore.

- foglio 24 particella 2308 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe Unica, consistenza 30 mq, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: Via Diodata Saluzzo 37, piano: Terreno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Proprietà foglio 24 numero 257, cortile comune foglio 27 numero 2308 sub. 1 a tre lati.
  La data di nascita di [redacted]; occorrerà sia prodotto foglio osservazione per correzione in banca dati agenzia delle entrate. Il civico numero dell'indirizzo catastale è errato (corretto numero 33); anche per questo occorrerà sia presentato il foglio osservazione per la correzione dell'errore.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.



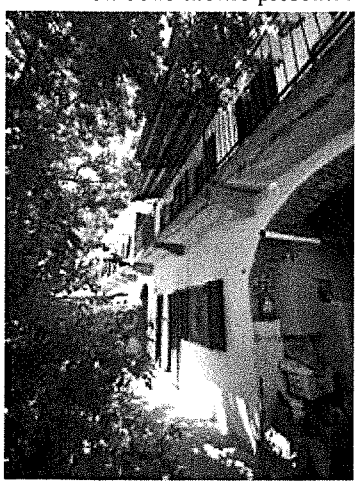
Vista cucina piano terreno



Vista del bagno piano terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Torino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista del fabbricato lato cortile

Vista della tettoia

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 10 km

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

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come precedentemente detto si accede all'immobile mediante cancello carraio di legno posto sulla via Diodata Saluzzo numero 33 che immette tramite un'androne carraio nel cortile ad uso esclusivo nel quale, sul lato sud -est è posizionato l'accessorio (tettoia) di cui a seguire. Dal cortile ad uso esclusivo si accedere direttamente all'unità immobiliare composta al piano terreno da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno ed un bagno. Sul lato a sinistra rispetto all'entrata (lato ovest) è posizionata un scala , comune con altra proprietà che accede al piano superiore. Al piano primo sono ubicate due camere , un disimpegno ed un bagno oltre ad un balcone / ballatoio sul lato sud. Le condizoni del fabbricato si cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto, nel suo complesso , sono da considerasi normali mentre le condizioni generali dell'immobile in oggetto sono mediocri sia per lo stato in cui si trova l'immobile, sia per la sua disposizione bilivello con scala di accesso al piano superiore comune a terzi soggetti. Si osserva inoltre come il riscaldamento sia non funzionannte e non sia presente allacciamento all'acquedotto. A quanto potuto riscontrare l'immobile è allacciato alla fognatura comunale. Quanto alla tettoia insistente sul lato sud del cortile comune è realizzata totalmente in legno con copertura in lamiera, risulta tamponata con pannelli di legno, pavimento in terra battuta, in mediocri condizioni e precario stato di conservazione, non è autorizzata e non è sanabile. L'immobile non è allacciato all'acquedotto comunale.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: legno realizzato in legno con apertura due battenti

infissi esterni: legno realizzati in legno

infissi interni: legno con specchiature realizzati in legno e vetri

manto di copertura: realizzato in laterizio - coppi con coibentazione in assente

pareti esterne: costruite in muratura/pietrame con coibentazione in non verificabile/non presente , il rivestimento è realizzato in Intonaco

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

portone di ingresso: legno realizzato in legno e vetro

protezioni infissi esterni: persiane ad ante realizzate in legno

rivestimento esterno: realizzato in piastrella di ceramica smaltata

scale: laterale comune con altri con rivestimento in marmo

Degli Impianti:

elettrico: Incassato sottotraccia non verificabile , la tensione è di 230 V conformità: Non verificabile (vedasi osservazioni sugli impianti)

gas: Incassato conformità: Non verificabile (vedasi osservazioni sugli impianti). CALDAIA NON FUNZIONANTE

idrico: conformità: Non verificabile (vedasi osservazioni sugli impianti)

idrico: IMMOBILE NON ALLACCIATO ALL'ACQUEDOTTO COMUNALE conformità:

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

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

IMMOBILE NON ALLACCIATO ALL'ACQUEDOTTO COMUNALE

Delle Strutture:

balconi: costruiti in Pietra

scale interne: Doppia rampa con pianerottolo realizzate in Marmo ; il servoscala è NO

copertura: A capanna costruita in Legno

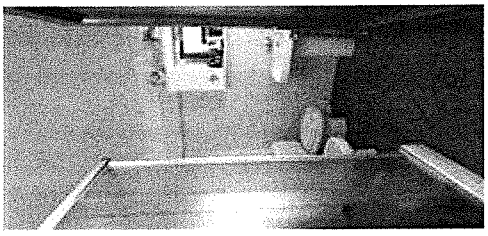
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione piano terreno primo	84,05	x	100 %	=	84,05
Totale:	**84,05**				**84,05**

Vista camera piano primo



Vista bagno piano primo

ACCESSORI:

tettoia, composto da unico locale.
Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 2308 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe Unica, consistenza 30 mq, indirizzo catastale: Via Diodata Saluzzo 37, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Altra proprietà foglio 27 numero 257, Il cortile comune foglio 27 numero 2308 sub 1 a tre lati

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Tettoia aperta - sedime	19,00	x	33 %	=	6,27
Totale:	**19,00**				**6,27**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si tratta della tipica porzione di fabbricato derivante dal frazionamento negli intercorsi della classica "casa a corte " Piemontese in più porzioni di unità abitative con cortile, di fatto ad uso esclusivo, ma

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

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

privo del titolo di proprietà esclusiva . Le sue dimensioni, la localizzazione bilivello (zona giorno al piano terreno e zona notte al piano primo), le condizioni accessorie e manutentive in cui si trova ,la comunione della scala di accesso al piano superiore con terzi ne comportano una riduzione di appetibilità commerciale . La tettoia nel cortile , per le sue condizioni, non ne aumenta di fatto il suo valore commerciale. Per la determinazione del valore attuale degli immobili in oggetto si ritiene opportuno applicare il metodo sintetico-comparativo in quanto maggiormente rappresentativo per questa valutazione. Per l'attribuzione del valore sono state prese in considerazione l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche intriseche ed estrinseche della zona , ivi compreso l'attuale stato manutentivo, conservativo, le finiture e dotazioni impiantistiche, la sussitenza di aventi vincoli e servitù attive e passive e dati metrici. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali e considerando l'andamento di mercato con particolaree riferito alle compravendite avvennte inel comune di NONE e zone limitrofe, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sulla base delle indagini di mercato svolte e quanto sopra riportato, si titiene che il valore unitario medio applicabile per gli immobili in oggetto sia quantificabile in € 500,00/mq. l'abitazione, ridotto a 1/3 per la tettoia.. L'abitazione risulta priva della certificazione di prestazione energetica (APE). Sarà cura dell'aggiudicatario procedere alla sua redazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	84,05	x	500,00	=	**42.025,00**
Valore superficie accessori:	6,27	x	500,00	=	**3.135,00**
					45.160,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 45.160,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 45.160,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, ufficio del registro di PINEROLO, conservatoria dei registri immobiliari di PINEROLO, ufficio tecnico di NONE, agenzie: TECNOCASA NONE - ALLASIA IMMOBILIARE NONE , osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE RICERCA ATTI DI VENDITA

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	84,05	6,27	45.160,00	45.160,00
				45.160,00 €	**45.160,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'immobile per la sua conformazione non è divisibile.

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione: **€. 6.774,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 33.486,00**

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

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

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€. 1.674,30**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 1.188,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 30.623,70**

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

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

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 606/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno agricolo** a NONE, frazione Zona denominata " Campusant", della superficie commerciale di **3.260,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo localizzato in zona denominata "Campusant" posta nelle immediate vicinanze della via Beinasco, zona nord rispetto al concentrico dell'abitato di None, in prossimità del cimitero comunale. Ha forma trapezoidale con buona pezzatura , di limitata estensione e misurante superficie in giornate piemontesi pari a circa 85,56 tavole. Sono presenti una serie di essenze arboree spontanee (alberi e cespugli/rovi) sul confine dell'appezzamento. E' pianeggiante e alla data del sopraluogo era presente coltivazione a mais. Sul lato di giorno è presente un canale irriguo di buone dimensioni denominato "Bealera dei Calzolai".

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 378 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 3260, reddito agrario 21,05 €, reddito dominicale 33,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Mappali numeri 379 - 376 - canale irriguo - mappali 341 - 203 tiutti del foglio 24

Presenta una forma Trapezoidale, le seguenti sistemazioni agrarie: Mais, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Mais ,arboree: Non presenti ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**3.260,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 15.401,57**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 13.443,49**
Data della valutazione:	**06/03/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Coltivati direttamente dal debitore e suo nucleo famigliare

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

Censo, Livello, Uso Civico

Dalle verifiche effettuate presso il Commissariato per gli Usi Civici del Tribunale di Torino e sul sito della Regione Piemonte, nonché dalle visure catastali lo scrivente riferisce che i mappali in esame non appaiono gravati da usi civici.

Percolosità geomorfologica media Classe IIB

Il Comune di None è classificato con grado 3A. (I Comuni inseriti in questa zona possono essere soggetti a scuotimenti modesti)

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/05/2020 a firma di Tribunale ordinario di Cuneo ai nn. 616/2020 di repertorio, iscritta il 07/06/2021 a Agenzia Entrate - Territorio – Pinerolo ai nn. 5076/586, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo numero 616/2020 del 15/05/2020 RG 1502/2020 .
Importo ipoteca: € 166.000,00.
Importo capitale: € 92.718,50.
La formalità è riferita solamente a C.T. Foglio 14 particella 378 .
L'iscrizione colpisce altri beni oggetto della presente proceduta in capo a [redacted]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/07/2021 a firma di [redacted] nn. 9.700 di repertorio, trascritta il 23/08/2021 a Agenzia Entrate - Territorio – Pinerolo ai nn. 7929/6289, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.
Il pignoramento notificato il 20/07/2021 riporta erroneamente la data di nascita di [redacted]
La relativa trascrizione è corretta. Premesso che la cancellazione delle sopra descritte formalità avverrà a cura della procedura esecutiva ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, per quanto concerne alla quantificazione degli oneri di cancellazione, da informazioni assunte personalmente alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo si riferisce in estrema sintesi che: Costi di cancellazione delle Formalità pregiudizievoli. Nel caso in esame sono oggetto di cancellazione totale, in caso di aggiudicazione, n. 1 pignoramento , n. 1 ipoteca giudiziale i cui relativi costi per la cancellazione comprendono i seguenti oneri, attualmente ammontanti a: Cancellazione Pignoramento (n° 1 formalità) - Imposta ipotecaria = Euro 200,00 Imposta di bollo = Euro 59,00 Tassa ipotecaria = Euro 35,00 TOTALE Euro 294,00 Domanda giudiziale (n° 1 formalità) - Imposta ipotecaria = Euro 200,00 Imposta di bollo = Euro 59,00 Tassa ipotecaria = Euro 35,00 TOTALE Euro 294,00 TOTALE complessivo Euro 588,00 I sopraindicati conteggi dovranno comunque essere verificati ed aggiornati dal Delegato alla vendita incaricato al momento della vendita. A tale importo si dovrà verosimilmente aggiungere il compenso da corrispondere al professionista incaricato alla cancellazione, in questa

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

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

sede non esattamente quantificabile ma che in via del tutto indicativo e con le riserve del caso viene approssimativamente segnalato nella somma di € 600,00, comprensivo degli oneri di legge. Somma, eventualmente, diversa potrà essere indicata dal professionista delegato alla vendita. Tali formalità dovranno essere cancellate a cura della procedura ma con oneri posti a carico dell'aggiudicatario.

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 14/01/2008), con atto stipulato il 14/01/2008 a firma di PASCHETTA Mauro ai nn. 101798/8264 di repertorio, trascritto il 24/01/2008 a Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di Pinerolo ai nn. 803/603

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 14/01/2008), con atto stipulato il 14/01/2008 a firma di PASCHETTA Mauro ai nn. 101798/8264 di repertorio, trascritto il 24/01/2008 a Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di Pinerolo ai nn. 803/603

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, in forza di Atto di acquisto (dal 07/01/1984 fino al 14/01/2008), con atto stipulato il 07/01/1984 a firma di Notaio Giovanni MARINONE ai nn. 2222 di repertorio, registrato il 26/01/1984 a Pinerolo ai nn. 665, trascritto il 03/02/1984 a Pinerolo ai nn. 910/801.
Acquisto da [redacted] foglio 14 numero 340 (ex 191 subalterno b) seminativo are 38,76

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, in forza di Atto di acquisto (dal 07/01/1984 fino al 14/01/2008), con atto stipulato il 26/01/1984 a firma di Notaio Giovanni MARINONE ai nn. 2222 di repertorio, registrato il 26/01/1984 a Pinerolo ai nn. 665, trascritto il 03/02/1984 a Pinerolo ai nn. 910/801.
[redacted] foglio 14 numero 340 (ex 191 subalterno b) seminativo are 38,76

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

DESTINAZIONE DI PRGC: destinazione LI localizzazioni commerciali urbane non addensate 100% - EV Aree agricole di cornice dell'abitato 0,12% - S84 Aree per servizi pubblici 7,32% - S85 Aree per servizi pubblici 58,58% - Tratto di corso d'acqua 2,10% - Nastro o incrocio stradale 31,79% - Fascia di rispetto cimiteriale 90,85% - Fascia di inedificabilità posto a tutela del reticolo secondario per una profondità di metri 10 15,60% - Fascia di rispetto stradale 16,69% - Classe IIB pericolosità geomorfologica media - A*rt. 20 Sulle aree destinate a servizi, sulle quali*

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

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

*non risultano attuate le relative previsioni, **è consentita esclusivamente la coltivazione dei fondi.***

Pertanto l'immobile , mancando alla data odierna le previsione di cui all'art. 20 predetto, è a tutti gli effetti a destinazione AGRICOLA.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DGR 93-25089 del 17-05-1993 - ultima variante "Variante 4" Delibera C.C. numero 48 del 28/12/2020, l'immobile ricade in zona EV Aree agricole di cornice dell'ambito - S84-S85 Aree per servizi pubblici - L1 Localizzazione commerciali urbane non addensate . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 44 - 20 - 68 - 63 - 67 67 33.2 delle nta. NOTE: destinazione L1 localizzazioni commerciali urbane non addensate 100% - EV Aree agricole di cornice dell'abitato 0,12% - S84 Aree per servizi pubblici 7,32% - S85 Aree per servizi pubblici 58,58% - Tratto di corso d'acqua 2,10% - Nastro o incrocio stradale 31,79% - Fascia di rispetto cimiteriale 90,85% - fascia di inedificabilità posto a tutela del reticolo secondario per una profondità di metri 10 15,60% - fascia di rispetto stradale 16,69% - Classe IIB pericolosità geomorfologica media art. 20 Sulle aree destinate a servizi, sulle quali non risultano attuate le relative previsioni, è consentita esclusivamente la coltivazione dei fondi. . Vedasi certificato destinazione urbanistica allegato. NOTE art. 20 Sulle aree destinate a servizi, sulle quali non risultano attuate le relative previsioni, è consentita esclusivamente la coltivazione dei fondi.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRGC Vigente)
L'immobile risulta **conforme**..
Vedasi certificato destinazione urbanistica allegato.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN NONE, FRAZIONE ZONA DENOMINATA " CAMPUSANT"

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a NONE, frazione Zona denominata " Campusant", della superficie commerciale di **3.260,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

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

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo localizzato in zona denominata "Campusant" posta nelle immediate vicinanze della via Beinasco, zona nord rispetto al concentrico dell'abitato di None, in prossimità del cimitero comunale. Ha forma trapezoidale con buona pezzatura , di limitata estensione e misurante superficie in giornate piemontesi pari a circa 85,56 tavole. Sono presenti una serie di essenze arboree spontanee (alberi e cespugli/rovi) sul confine dell'appezzamento. E' pianeggiante e alla data del sopraluogo era presente coltivazione a mais. Sul lato di giorno è presente un canale irriguo di buone dimensioni denominato "Bealera dei Calzolai".

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 378 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 3260, reddito agrario 21,05 €, reddito dominicale 33,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Mappali numeri 379 - 376 - canale irriguo - mappali 341 - 203 tiutti del foglio 24

Presenta una forma Trapezoidale, le seguenti sistemazioni agrarie: Mais, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Mais ,arboree: Non presenti ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

Vista generale della localizzazione dell'immobile immobili

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo pianeggiante di buona fertilità -si valuta € 18.000/giornata piemontese	3.260,00	x	100 %	=	3.260,00
Totale:	**3.260,00**				**3.260,00**

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

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

L'appezzamento evidenziato su google maps. La linea è indicativa per identificare il mappale numero 378

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del bene viene effettuata sulla base di quanto esposto nella presente relazione peritale, in considerazione delle caratteristiche intrinseche (pedologia, consistenza, giacitura) ed estrinseche (regione agraria di appartenenza , accessibilità, dotazione di struttura), della sua situazione giuridica (conformità alla normativa urbanistica ed edilizia, presenza di servitù e/o vincoli), dell'andamento dei prezzi del mercato immobiliare, della disponibilità del bene. Inoltre, per stimare il valore di mercato dell'immobile, si ricorre al metodo sintetico che si basa sulla determinazione dei valore di mercato attraverso la comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona , e si è fatto uso dei valori agricoli medi per tipo di coltura forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare prodotto dall'Agenzia del Territorio relativi ai terreni compresi nella Regione Agraria 16- Basso Pellice (seminativo - Valore Agricolo (Euro/Ha) € 35.233,00 pari a € 13.423,77/ giornata piemontese).Nel caso si valuta a € 18.000/gta pari a circa € 4,73/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	3.260,00	x	4,73	=	**15.419,80**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	**importo**
Adeguamento del prezzo al valore giornata piemontese	-18,23

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.401,57**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.401,57**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del bene viene effettuata sulla base di quanto esposto nella presente relazione

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

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

peritale, in considerazione delle caratteristiche intrinseche (pedologia, consistenza, giacitura) ed estrinseche (regione agraria di appartenenza , accessibilità, dotazione di struttura), della sua situazione giuridica (conformità alla normativa urbanistica ed edilizia, presenza di servitù e/o vincoli), dell'andamento dei prezzi del mercato immobiliare, della disponibilità del bene. Inoltre, per stimare il valore di mercato dell'immobile, si ricorre al metodo sintetico che si basa sulla determinazione dei valore di mercato attraverso la comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona , e si è fatto uso dei valori agricoli medi per tipo di coltura forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare prodotto dall'Agenzia del Territorio relativi ai terreni compresi nella Regione Agraria 16- Basso Pellice (seminativo - Valore Agricolo (Euro/Ha) € 35.233,00 pari a € 13.423,77/ giornata piemontese).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, ufficio del registro di PINEROLO, conservatoria dei registri immobiliari di PINEROLO, ufficio tecnico di NONE, agenzie: TECNOCASA NONE - STUDIO ALLASIA NONE , osservatori del mercato immobiliare OMI - VALORI AGRICOLI MEDI IN ZONA - COLTIVATORI DIRETTI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	3.260,00	0,00	15.401,57	15.401,57
				15.401,57 €	**15.401,57 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'immobile per la sua conformazione e consistenza non è comodamente divisibile.

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 15.401,57**

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 spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 770,08**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.188,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 13.443,49**

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

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

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 606/2021

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno agricolo** a NONE, frazione Zona denominata " Deine", della superficie commerciale di **7.269,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di due appezzamenti o di terreno agricolo localizzati in zona denominata "Deine" posta nelle immediate vicinanze della via Torino (strada per Candiolo) , zona est rispetto al concentrico dell'abitato di None. Hanno entrambi forma rettangolare lineare comunale. Il mappale numero 106 è di limitata estensione (0,5866 tavole) mentre il mappale numero 114 ha una superficie maggiore (1,32 giornate piemontesi). Sono presenti una serie di essenze arboree spontanee (alberi e cespugli/rovi) sul confine a nord del mappale numero 106. Sono entrambi pianeggiante e alla data del sopraluogo era presente coltivazione a mais. Sul lato di notte del mappale numero 106 è presente un canale irriguo di buone dimensioni. Vista la loro posizione e l'adiacenza degli stessi si ritiene di conglobarli in unico lotto.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 106 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 2235, reddito agrario 16,16 €, reddito dominicale 26,55 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Mappali numeri 105 - 195 - 107 - 196 - 110 - 110 tutti del foglio 16, strada Provinciale
- foglio 16 particella 114 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 5034, deduzione 5980, reddito dominicale 3.640,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Mappali 114 - 117 strada interpoderale - mappali numero 121 - 115 - 116 tutti del foglio 16

Presenta una forma Rettangolari, i seguenti sistemi irrigui: Canale irriguo , le seguenti sistemazioni agrarie: Mais, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Mais ,arboree: Presenza di eesenze (salici) privi di alcun valore specifico ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**7.269,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 41.973,23**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 38.651,57**
Data della valutazione:	**06/03/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Censo, Livello, Uso Civico

Dalle verifiche effettuate presso il Commissariato per gli Usi Civici del Tribunale di Torino e sul sito della Regione Piemonte, nonché dalle visure catastali lo scrivente riferisce che i mappali in esame non appaiono gravati da usi civici.

Percolosità geomorfologica media Classe IIB

Il Comune di None è classificato con grado 3A. (I Comuni inseriti in questa zona possono essere soggetti a scuotimenti modesti)

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/05/2020 a firma di Tribunale ordinario di Cuneo ai nn. 616/2020 di repertorio, iscritta il 07/06/2021 ai nn. 5076/586, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo numero 616/2020 del 15/05/2020 RG 1502/2020 .
Importo ipoteca: € 166.000,00.
Importo capitale: € 92.718,50.
La formalità è riferita solamente a C.T. Foglio 16 particelle 106 - 114 .
L'iscrizione colpisce altri beni oggetto della presente proceduta in capo a : [redacted]

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/08/2022 a firma di Mauro PASCHETTA sede Pinerolo ai nn. 107392/12906 di repertorio, iscritta il 30/07/2014 a Agenzia Entrate - Territorio – Pinerolo ai nn. 5177/573, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO .
Importo ipoteca: € 500.000,00.
Importo capitale: € 250.000,00.
Durata ipoteca: 30.
ANNOTAZIONE presentata 09/07/2015 RP 462 RG 4472 EROGAZIONE A SALDO ANNOTAZIONE presentata 28/02/2018 RP 162 RG 1727 RESTRIZIONE DEI BENI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/07/2021 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 9.700 di repertorio, trascritta il 23/08/2021 a Agenzia Entrate - Territorio – Pinerolo ai nn. 7929/6289, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.
Il pignoramento notificato il 20/07/2021 riporta erroneamente la data di nascita di [redacted]
La relativa trascrizione è corretta. Premesso che la cancellazione delle sopra descritte formalità avverrà a cura della procedura esecutiva ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, per quanto

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

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

concerne alla quantificazione degli oneri di cancellazione, da informazioni assunte personalmente alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo si riferisce in estrema sintesi che: Costi di cancellazione delle Formalità pregiudizievoli. Nel caso in esame sono oggetto di cancellazione totale, in caso di aggiudicazione, n. 1 pignoramento , n. 1 ipoteca legale n. 1 ipoteche volontarie i cui relativi costi per la cancellazione comprendono i seguenti oneri, attualmente ammontanti a: Cancellazione Pignoramento (n° 1 formalità) - Imposta ipotecaria = Euro 200,00 Imposta di bollo = Euro 59,00 Tassa ipotecaria = Euro 35,00 TOTALE Euro 294,00 Ipoteche volontarie derivanti da aperture di credito (n° 1 formalità) - Tassa ipotecaria = Euro 35,00 x 1 TOTALE Euro 35,00 Domanda giudiziale (n° 1 formalità) - Imposta ipotecaria = Euro 200,00 Imposta di bollo = Euro 59,00 Tassa ipotecaria = Euro 35,00 TOTALE Euro 294,00 TOTALE complessivo Euro 623,00 I sopraindicati conteggi dovranno comunque essere verificati ed aggiornati dal Delegato alla vendita incaricato al momento della vendita. A tale importo si dovrà verosimilmente aggiungere il compenso da corrispondere al professionista incaricato alla cancellazione, in questa sede non esattamente quantificabile ma che in via del tutto indicativo e con le riserve del caso viene approssimativamente segnalato nella somma di € 600,00, comprensivo degli oneri di legge. Somma, eventualmente, diversa potrà essere indicata dal professionista delegato alla vendita. Tali formalità dovranno essere cancellate a cura della procedura ma con oneri posti a carico dell'aggiudicatario.

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 15/07/1998), con atto stipulato il 15/07/1998 a firma di Notaio Giancarlo ORTALI ai nn. 129454 di repertorio, registrato il 03/08/1998 a Ufficio del Registro-Pinerolo ai nn. 1696, trascritto il 04/08/1998 a Conservatoria RRII -Pinerolo ai nn. 5601/4508

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

NOTE: Mappale foglio 16 numero 106 Fascia di rispetto stradale 29,62% - Classe IIb pericolosità geomorfologica media - Mappale foglio 16 numero 114 Fascia di rispetto stradale 77,60% - Classe IIb pericolosità geomorfologica media

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DGR 93-25089 del 17-05-1993 - ultima variante "Variante 4" Delibera C.C. numero 48 del 28/12/2020, l'immobile ricade in zona Aree agricole. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 38 nta NOTE: Mappale foglio 16 numero 106 Fascia di rispetto stradale 29,62% -. Vedasi certificato destinazione urbanistica allegato. NOTE: Mappale foglio 16 numero 106 Fascia di rispetto stradale 29,62% -

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRGC vigente.)
L'immobile risulta **conforme**..
Vedasi certificato destinazione urbanistica allegato.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN NONE, FRAZIONE ZONA DENOMINATA " DEINE"

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a NONE, frazione Zona denominata " Deine", della superficie commerciale di **7.269,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di due appezzamenti o di terreno agricolo localizzati in zona denominata "Deine" posta nelle immediate vicinanze della via Torino (strada per Candiolo) , zona est rispetto al concentrico dell'abitato di None. Hanno entrambi forma rettangolare lineare comunale. Il mappale numero 106 è di limitata estensione (0,5866 tavole) mentre il mappale numero 114 ha una superficie maggiore (1,32 giornate piemontesi). Sono presenti una serie di essenze arboree spontanee (alberi e cespugli/rovi) sul confine a nord del mappale numero 106. Sono entrambi pianeggiante e alla data del sopraluogo era presente coltivazione a mais. Sul lato di notte del mappale numero 106 è presente un canale irriguo di buone dimensioni. Vista la loro posizione e l'adiacenza degli stessi si ritiene di conglobarli in unico lotto.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 106 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 2235, reddito agrario 16,16 €, reddito dominicale 26,55 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Mappali numeri 105 - 195 - 107 - 196 - 110 - 110 tutti del foglio 16, strada Provinciale
- foglio 16 particella 114 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 5034, deduzione 5980, reddito dominicale 3.640,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Mappali 114 - 117 strada interpoderale - mappali numero 121 - 115 - 116 tutti del foglio 16

Presenta una forma Rettangolari, i seguenti sistemi irrigui: Canale irriguo , le seguenti sistemazioni

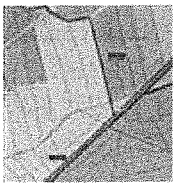
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

agrarie: Mais, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Mais ,arboree: Presenza di eesenze (salici) privi di alcun valore specifico ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.



Vista generale della localizzazione degli immobili

Vista generale mappale numero 114

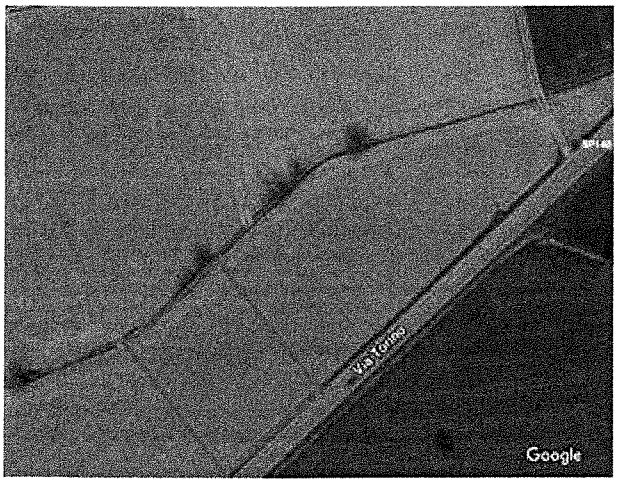
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo pianeggiante di buona fertilità -si valuta € 22.000/giornata piemontese	7.269,00	x	100 %	=	7.269,00
Totale:	**7.269,00**				**7.269,00**



L'appezzamento evidenziato su google maps. La linea è indicativa per identificare il mappale numero 106

L'appezzamento evidenziato su google maps. La linea è indicativa per identificare il mappale numero 114

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

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del bene viene effettuata sulla base di quanto esposto nella presente relazione peritale, in considerazione delle caratteristiche intrinseche (pedologia, consistenza, giacitura) ed estrinseche (regione agraria di appartenenza , accessibilità, dotazione di struttura), della sua situazione giuridica (conformità alla normativa urbanistica ed edilizia, presenza di servitù e/o vincoli), dell'andamento dei prezzi del mercato immobiliare, della disponibilità del bene. Inoltre, per stimare il valore di mercato dell'immobile, si ricorre al metodo sintetico che si basa sulla determinazione dei valore di mercato attraverso la comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona , e si è fatto uso dei valori agricoli medi per tipo di coltura forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare prodotto dall'Agenzia del Territorio relativi ai terreni compresi nella Regione Agraria 16- Basso Pellice (seminativo - Valore Agricolo (Euro/Ha) € 35.233,00 pari a € 13.423,77/ giornata piemontese). Nel caso si valuta a € 22.000/gta pari a circa € 5,78/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	7.269,00	x	5,78	=	**42.014,82**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	**importo**
Adeguamento del prezzo al valore giornata piemontese	-41,59

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 41.973,23**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 41.973,23**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del bene viene effettuata sulla base di quanto esposto nella presente relazione peritale, in considerazione delle caratteristiche intrinseche (pedologia, consistenza, giacitura) ed estrinseche (regione agraria di appartenenza , accessibilità, dotazione di struttura), della sua situazione giuridica (conformità alla normativa urbanistica ed edilizia, presenza di servitù e/o vincoli), dell'andamento dei prezzi del mercato immobiliare, della disponibilità del bene. Inoltre, per stimare il valore di mercato dell'immobile, si ricorre al metodo sintetico che si basa sulla determinazione dei valore di mercato attraverso la comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona , e si è fatto uso dei valori agricoli medi per tipo di coltura forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare prodotto dall'Agenzia del Territorio relativi ai terreni compresi nella Regione Agraria 16- Basso Pellice (seminativo - Valore Agricolo (Euro/Ha) € 35.233,00 pari a € 13.423,77/ giornata piemontese).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, ufficio del registro di PINEROLO, conservatoria dei registri immobiliari di PINEROLO, ufficio tecnico di NONE , agenzie: TECNOCASA NONE - ALLASIA IMMOBILIARE NONE , osservatori del mercato immobiliare OMI - VALORI AGRICOLI MEDI IN ZONA - COLTIVATORI DIRETTI

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

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	7.269,00	0,00	41.973,23	41.973,23
				41.973,23 €	**41.973,23 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Gli immobili sono separatamente distinti ma si ritiene che per una miglior commercializzazione, stante la loro posizione limitrofa possamo essere accorpati in uncio lotto. Non si ritiene commercialmente rilevante , stante la loro minima consistenza, procedere singolarmente e distintamente alla vendita separata.

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 41.973,23**

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 spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 2.098,66**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.223,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 38.651,57**

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

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 606/2021

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno agricolo** a NONE, frazione Zona denominata "Vignale" , della superficie commerciale di **10.017,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di due appezzamenti di terreno agricolo localizzati in zona denominata "Vignale " zona nord - est rispetto al concentrico dell'abitato di None. Hanno entrambi forma trapezoidale irregolare . Il mappale numero 72 è di buona estensione (1,0616 giornate piemontesi) mentre il mappale numero 79 ha una superficie maggiore (1,5674 giornate piemontesi). Sul lato sud del mappale numero 79 sono presenti una serie di essenze arboree spontanee (alberi e cespugli/rovi) e confina sul lato sud con un canale irriguo. Sono entrambi pianeggiante e alla data del sopraluogo erano presenti coltivazioni a mais per il mappale numero 79 e prato stabile per il mappale numero 72. Vista la loro posizione e l'adiacenza degli stessi si ritiene di conglobarli in unico lotto.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 72 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 4045, deduzione 48,05, reddito dominicale 29,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Mappali numeri 71 - 36 - 73 - 83 tutti del foglio 17
- foglio 17 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 5972, deduzione 70,94, reddito dominicale 43,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Mappali numeri 80 - 78 - 77 - 185 - 181 - 178 - 177 - 84 tutti del foglio 17

Presenta una forma Rettangolare - trapezoidale , una tessitura prevalente Prato stabile mappale 72 - mais mappale 79, i seguenti sistemi irrigui: Canale irriguo, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Prato stabile mappale 72 - mais mappale 79 ,arboree: Presenza di salici e altre essenze spontanee prive di specifico valore ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**10.017,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 57.840,95**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 53.725,90**
Data della valutazione:	**06/03/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Censo, Livello, Uso Civico

Dalle verifiche effettuate presso il Commissariato per gli Usi Civici del Tribunale di Torino e sul sito della Regione Piemonte, nonché dalle visure catastali lo scrivente riferisce che i mappali in esame non appaiono gravati da usi civici.

Percolosità geomorfologica media Classe IIB

Il Comune di None è classificato con grado 3A. (I Comuni inseriti in questa zona possono essere soggetti a scuotimenti modesti)

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/07/2014 a firma di 107392/12906 ai nn. 107392/12906 di repertorio, iscritta il 30/07/2014 a Agenzia Entrate - Territorio – Pinerolo ai nn. 5177/573 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO INCONDIZIONATO .
Importo ipoteca: € 250.000.00.
Importo capitale: € 500.000,00.
Durata ipoteca: 30.
ANNOTAZIONE presentata 09/07/2015 RP 462 RG 4472 EROGAZIONE A SALDO ANNOTAZIONE presentata 28/02/2018 RP 162 RG 1727 RESTRIZIONE DEI BENI

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/05/2020 a firma di Tribunale ordinario di Cuneo ai nn. 616/2020 di repertorio, iscritta il 07/06/2021 a Agenzia Entrate - Territorio – Pinerolo ai nn. 5076/586, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo numero 616/2020 del 15/05/2020 RG 1502/2020 .
Importo ipoteca: € 166.000,00.
Importo capitale: € 92.718,50.
La formalità è riferita solamente a C.T. Foglio 17 particelle 72 - 79 .
L'iscrizione colpisce altri beni oggetto della presente proceduta in capo a : [redacted]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/07/2021 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 9.700 di repertorio, trascritta il 23/08/2021 a Agenzia Entrate - Territorio – Pinerolo ai nn. 7929/6289, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.
Il pignoramento notificato il 20/07/2021 riporta erroneamente la data di nascita di [redacted]
La relativa trascrizione è corretta. Premesso che la cancellazione delle sopra descritte formalità avverrà a cura della procedura esecutiva ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, per quanto concerne alla quantificazione degli oneri di cancellazione, da informazioni assunte personalmente alla

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

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

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo si riferisce in estrema sintesi che: Costi di cancellazione delle Formalità pregiudizievoli. Nel caso in esame sono oggetto di cancellazione totale, in caso di aggiudicazione, n. 1 pignoramento , n. 1 ipoteca legale n. 1 ipoteche volontarie i cui relativi costi per la cancellazione comprendono i seguenti oneri, attualmente ammontanti a: Cancellazione Pignoramento (n° 1 formalità) - Imposta ipotecaria = Euro 200,00 Imposta di bollo = Euro 59,00 Tassa ipotecaria = Euro 35,00 TOTALE Euro 294,00 Ipoteche volontarie derivanti da aperture di credito (n° 1 formalità) - Tassa ipotecaria = Euro 35,00 x 1 TOTALE Euro 35,00 Domanda giudiziale (n° 1 formalità) - Imposta ipotecaria = Euro 200,00 Imposta di bollo = Euro 59,00 Tassa ipotecaria = Euro 35,00 TOTALE Euro 294,00 TOTALE complessivo Euro 623,00 I sopraindicati conteggi dovranno comunque essere verificati ed aggiornati dal Delegato alla vendita incaricato al momento della vendita. A tale importo si dovrà verosimilmente aggiungere il compenso da corrispondere al professionista incaricato alla cancellazione, in questa sede non esattamente quantificabile ma che in via del tutto indicativo e con le riserve del caso viene approssimativamente segnalato nella somma di € 600,00, comprensivo degli oneri di legge. Somma, eventualmente, diversa potrà essere indicata dal professionista delegato alla vendita. Tali formalità dovranno essere cancellate a cura della procedura ma con oneri posti a carico dell'aggiudicatario.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 15/07/1998), con atto stipulato il 15/07/1998 a firma di Notaio Giancarlo ORTALI ai nn. 129454 di repertorio, trascritto il 04/08/1998 a conservatoria RR.II. Pinerolo ai nn. 5601/4508.
Il titolo è riferito solamente a Foglio 17 numero 79 .
Acquisto da [redacted]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 14/07/2010), con atto stipulato il 14/07/2010 a firma di Notaio Mauro PASCHETTA ai nn. 10383/9848 di repertorio, registrato il 21/07/2010 a Agenzia entrate Pinerolo ai nn. 39 serie 1T, trascritto il 22/07/2010 a Conservatoria RR.II. Pinerolo ai nn. 6163/4435.
Il titolo è riferito solamente a foglio 17 numero 72

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 12/08/1999)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Dichiarazione di successione di [redacted] (dal 12/08/1999 fino al 14/07/2010), registrato il 02/05/2000 a Pinerolo ai nn. 73/8029, trascritto il 06/03/2002 a Pinerolo ai nn. 1883/1459.
Successione testamentaria pubblicata a rogito notaio Giancarlo ORTALI di Pinerolo in data 02/02/2000 rep. 141869/26509 registrata a Pinerolo il 22/02/2000 al numero 369

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

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

NOTE: Mappale foglio 17 numero 72 Classe IIB pericolosità geomorfologica media - Mappale foglio 17 numero 79 Fascia di inedificabilità posta a tutela del reticolo secondario per una profondità di mt. 10,00 (30,44%). Classe IIB pericolosità geomorfologica media

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DGR 93-25089 del 17-05-1993 - ultima variante "Variante 4" Delibera C.C. numero 48 del 28/12/2020, l'immobile ricade in zona Aree agricole . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 38 nta . Vedasi certificato destinazione urbanistica allegato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRGC vigente)
L'immobile risulta **conforme**..
Vedasi certificato destinazione urbanistica allegato.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN NONE, FRAZIONE ZONA DENOMINATA "VIGNALE"

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a NONE, frazione Zona denominata "Vignale" , della superficie commerciale di **10.017,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di due appezzamenti di terreno agricolo localizzati in zona denominata "Vignale " zona nord - est rispetto al concentrico dell'abitato di None. Hanno entrambi forma trapezoidale irregolare . Il mappale numero 72 è di buona estensione (1,0616 giornate piemontesi) mentre il mappale numero 79 ha una superficie maggiore (1,5674 giornate piemontesi). Sul lato sud del mappale numero 79 sono presenti una serie di essenze arboree spontanee (alberi e cespugli/rovi) e confina sul lato sud con un canale irriguo. Sono entrambi pianeggiante e alla data del sopraluogo erano presenti coltivazioni a mais per il mappale numero 79 e prato stabile per il mappale numero 72. Vista la loro posizione e l'adiacenza degli stessi si ritiene di conglobarli in unico lotto.

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

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 72 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 4045, deduzione 48,05, reddito dominicale 29,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Mappali numeri 71 - 36 - 73 - 83 tutti del foglio 17
- foglio 17 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 5972, deduzione 70,94, reddito dominicale 43,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Mappali numeri 80 - 78 - 77 - 185 - 181 - 178 - 177 - 84 tutti del foglio 17

Presenta una forma Rettangolare - trapezoidale , una tessitura prevalente Prato stabile mappale 72 - mais mappale 79, i seguenti sistemi irrigui: Canale irriguo, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Prato stabile mappale 72 - mais mappale 79 ,arboree: Presenza di salici e altre essenze spontanee prive di specifico valore ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

Vista generale della localizzazione degli immobili

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

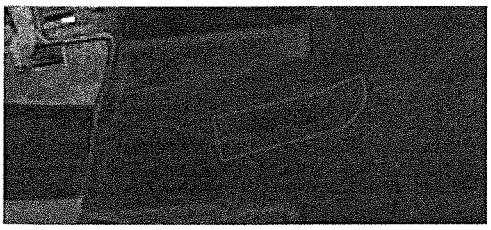
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

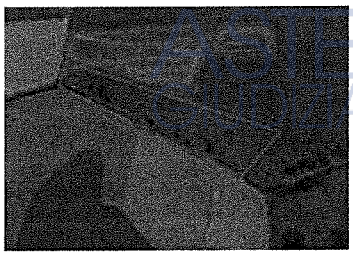
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo pianeggiante di buona fertilità -si valuta € 22.000/giornata piemontese	10.017,00	x	100 %	=	10.017,00
Totale:	**10.017,00**				**10.017,00**

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

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103



L'appezzamento evidenziato su google maps. La linea è indicativa per identificare il mappale numero 72



L'appezzamento evidenziato su google maps. La linea è indicativa per identificare il mappale numero 79

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del bene viene effettuata sulla base di quanto esposto nella presente relazione peritale, in considerazione delle caratteristiche intrinseche (pedologia, consistenza, giacitura) ed estrinseche (regione agraria di appartenenza , accessibilità, dotazione di struttura), della sua situazione giuridica (conformità alla normativa urbanistica ed edilizia, presenza di servitù e/o vincoli), dell'andamento dei prezzi del mercato immobiliare, della disponibilità del bene. Inoltre, per stimare il valore di mercato dell'immobile, si ricorre al metodo sintetico che si basa sulla determinazione dei valore di mercato attraverso la comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona , e si è fatto uso dei valori agricoli medi per tipo di coltura forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare prodotto dall'Agenzia del Territorio relativi ai terreni compresi nella Regione Agraria 16- Basso Pellice (seminativo - Valore Agricolo (Euro/Ha) € 35.233,00 pari a € 13.423,77/ giornata piemontese). Nel caso si valuta a € 22.000/gta pari a circa € 5,78/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	10.017,00	x	5,78	=	**57.898,26**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Adeguamento del prezzo al valore giornata piemontese	-57,31

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 57.840,95**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 57.840,95**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del bene viene effettuata sulla base di quanto esposto nella presente relazione peritale, in considerazione delle caratteristiche intrinseche (pedologia, consistenza, giacitura) ed estrinseche (regione agraria di appartenenza , accessibilità, dotazione di struttura), della sua situazione giuridica (conformità alla normativa urbanistica ed edilizia, presenza di servitù e/o vincoli), dell'andamento dei prezzi del mercato immobiliare, della disponibilità del bene. Inoltre, per

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

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

stimare il valore di mercato dell'immobile, si ricorre al metodo sintetico che si basa sulla determinazione dei valore di mercato attraverso la comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona , e si è fatto uso dei valori agricoli medi per tipo di coltura forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare prodotto dall'Agenzia del Territorio relativi ai terreni compresi nella Regione Agraria 16- Basso Pellice (seminativo - Valore Agricolo (Euro/Ha) € 35.233,00 pari a € 13.423,77/ giornata piemontese).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, ufficio del registro di PINEROLO, conservatoria dei registri immobiliari di PINEROLO, ufficio tecnico di NONE, agenzie: TECNOCASA NONE - ALLASIA IMMOBILIARE NONE , osservatori del mercato immobiliare OMI - VALORI AGRICOLI MEDI IN ZONA - COLTIVATORI DIRETTI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	10.017,00	0,00	57.840,95	57.840,95
				57.840,95 €	**57.840,95 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Gli immobili , di proprietà diverse , sono separatamente distinti ma si ritiene che per una miglior commercializzazione, stante la loro posizione limitrofa possamo essere accorpati in unico lotto. Non si ritiene sia econonomicamente vantaggioso, stante la loro minima consistenza, procedere singolarmente e distintamente alla vendita separata.

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 57.840,95**

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 spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 2.892,05**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.223,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 53.725,90**

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

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

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 606/2021

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno agricolo** a NONE, frazione Zona denominata "San Lorenzo" , della superficie commerciale di **2.596,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo localizzato in zona denominata "San Lorenzo" zona nord - ovest rispetto al concentrico dell'abitato di None. E' posto a ridosso di insediamenti residenziali con accesso diretto dalla strada comunale di via Germagnasca. Ha forma rettangolare regolare con estensione limitataa (68,13 tavole piemontesi). E' prevalentemente pianeggiante e alla data del sopraluogo era adibito a prato stabile con fienatura appena raccolta.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 85 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 2596, deduzione 26,81, reddito dominicale 16,76 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Mappali numeri 84 - 86 del foglio 28, via San Lorenzo

Presenta una forma Rettangolare lineare, le seguenti sistemazioni agrarie: Prato stabile , sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Prato stabile ,arboree: Non presenti ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**2.596,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 13.627,30**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 11.722,94**
Data della valutazione:	**06/03/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Censo, Livello, Uso Civico

Dalle verifiche effettuate presso il Commissariato per gli Usi Civici del Tribunale di Torino e sul sito della Regione Piemonte, nonché dalle visure catastali lo scrivente riferisce che i mappali in esame non appaiono gravati da usi civici.

Percolosità geomorfologica alta Classe IIIB3.

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

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

Il Comune di None è classificato con grado 3A. (I Comuni inseriti in questa zona possono essere soggetti a scuotimenti modesti)

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/05/2020 a firma di Tribunale ordinario di Cuneo ai nn. 616/2020 di repertorio, iscritta il 07/06/2021 a Agenzia Entrate - Territorio – Pinerolo ai nn. 5076/86, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo numero 616/2020 del 15/05/2020 RG 1502/2020 .
Importo ipoteca: € 166.000,00 .
Importo capitale: € 92.718,50.
La formalità è riferita solamente a C.T. Foglio 28 particella 85.
L'iscrizione colpisce altri beni oggetto della presente proceduta in capo a : [redacted]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/07/2021 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 9700 di repertorio, trascritta il 23/08/2021 a Agenzia Entrate - Territorio – Pinerolo ai nn. 7929/6289, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.
Il pignoramento notificato il 20/07/2021 riporta erroneamente la data di nascita di [redacted]
La relativa trascrizione è corretta. Premesso che la cancellazione delle sopra descritte formalità avverrà a cura della procedura esecutiva ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, per quanto concerne alla quantificazione degli oneri di cancellazione, da informazioni assunte personalmente alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo si riferisce in estrema sintesi che: Costi di cancellazione delle Formalità pregiudizievoli. Nel caso in esame sono oggetto di cancellazione totale, in caso di aggiudicazione, n. 1 pignoramento , n. 1 ipoteca legale n. 1 ipoteche volontarie i cui relativi costi per la cancellazione comprendono i seguenti oneri, attualmente ammontanti a: Cancellazione Pignoramento (n° 1 formalità) - Imposta ipotecaria = Euro 200,00 Imposta di bollo = Euro 59,00 Tassa ipotecaria = Euro 35,00 TOTALE Euro 294,00 Ipoteche volontarie derivanti da aperture di credito (n° 1 formalità) - Tassa ipotecaria = Euro 35,00 x 1 TOTALE Euro 35,00 Domanda giudiziale (n° 1 formalità) - Imposta ipotecaria = Euro 200,00 Imposta di bollo = Euro 59,00 Tassa ipotecaria = Euro 35,00 TOTALE Euro 294,00 TOTALE complessivo Euro 623,00 I sopraindicati conteggi dovranno comunque essere verificati ed aggiornati dal Delegato alla vendita incaricato al momento della vendita. A tale importo si dovrà verosimilmente aggiungere il compenso da corrispondere al professionista incaricato alla cancellazione, in questa sede non esattamente quantificabile ma che in via del tutto indicativo e con le riserve del caso viene approssimativamente segnalato nella somma di € 600,00, comprensivo degli oneri di legge. Somma, eventualmente, diversa potrà essere indicata dal professionista delegato alla vendita. Tali formalità dovranno essere cancellate a cura della procedura ma con oneri posti a carico dell'aggiudicatario.

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c166d853161103

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

CHIOSSO Lorenzo nato a TORINO il il 02/12/1904 deceduto in Orbassano il 04/05/1972 - [redacted] Acquisto , tra l'altro , in comune di NONE Foglio 28 numero 85 seminativo are 28,30- Non risultano condizioni , clausole o pattuizioni

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 15/07/2014), con atto stipulato il 15/07/2014 a firma di Notaio Mauro PASCHETTA ai nn. 107342/12860 di repertorio, trascritto il 21/07/2014 a Conservatoria RR.II. Pinerolo ai nn. 4858/3935

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di acquisto (dal 02/10/1949 fino al 04/05/1972), con atto stipulato il 02/10/1949 a firma di Notaio Ezio MAMINI ai nn. 4638/2503 di repertorio, registrato il 12/10/1949 a Moncalieri ai nn. 173, trascritto il 24/10/1949 a Pinerolo ai nn. 3011/2885.
Acquisto da [redacted] - Acquisto , tra l'altro , in comune di NONE Foglio 28 numero 85 seminativo are 28,30- Non risultano condizioni , clausole o pattuizioni

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 Usufrutto , in forza di Dichiarazione di successione in morte di [redacted] registrato il 22/06/1972 a Torino ai nn. n.28 vol. 4148, trascritto il 14/06/1974 a Pinerolo ai nn. 3619/3037.
[redacted]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 Nuda proprietà , in forza di Dichiarazione di successione in morte di [redacted] al 10/07/1988), registrato il 22/06/1972 a Torino ai nn. n. 28 vol. 4148, trascritto il 14/06/1974 a Pinerolo ai nn. 3619/3037

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 proprietà, in forza di Riunione di usufrutto in morte di [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

NOTE: Mappale foglio 28 numero 85 zona VPE Verde privato di valenza ecologica 96,65% (art.63-67 nta) - nastro o ibcrocio stradale 3,35% 8 art. 63-67 nta9 - fascia di inedificanilità posta a tutela del reticolo secondario per una profondità di mt. 10,00 2,85% 8 art. 68 nta) - L1 Localizzazioni commercilai urbane non addensate 76,70% (art. 33.2 nta) - Classe IIIB pericolosità geomorfologica alta - Non ha

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

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

utilizzazione edificatoria in quanto totalmente localizzato in zona di pericolostà idrogeologica (Circolare P.R.G. 7/LAP).**Pertanto l'immobile è a tutti gli effetti a destinazione AGRICOLA.**

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DGR 93-25089 del 17-05-1993 - ultima variante "Variante 4" Delibera C.C. numero 48 del 28/12/2020, l'immobile ricade in zona VPE (verde privato di valenza ecologica) 96,65 - nastro o incrocio stradale 3,35% . Norme tecniche di attuazione ed indici: NOTE: Mappale foglio 28 numero 85 zona VPE Verde privato di valenza ecologica 96,65% (art.63-67 nta) - nastro o incrocio stradale 3,35% 8 art. 63-67 nta9 - fascia di inedificabilità posta a tutela del reticolo secondario per una profondità di mt. 10,00 2,85% 8 art. 68 nta) - L1 Localizzazioni commerciali urbane non addensate 76,70% (art. 33.2 nta) - Classe IIIB pericolosità geomorfologica alta - Non ha utilizzazione edificatoria in quanto totalmente localizzato in zona di pericolosità idrogeologica (Circolare P.R.G. 7/LAP). art. 51-63-67-68-33.2-69.3 nta (assimilato ad area agricola) .. Vedasi certificato destinazione urbanistica allegato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRGC vigente)
L'immobile risulta **conforme**..
Vedasi certificato destinazione urbanistica allegato.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN NONE, FRAZIONE ZONA DENOMINATA "SAN LORENZO"

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a NONE, frazione Zona denominata "San Lorenzo" , della superficie commerciale di **2.596,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo localizzato in zona denominata "San Lorenzo" zona nord - ovest rispetto al concentrico dell'abitato di None. E' posto a ridosso di insediamenti residenziali con accesso diretto dalla strada comunale di via Germagnasca. Ha forma rettangolare regolare con estensione limitataa (68,13 tavole piemontesi). E' prevalentemente pianeggiante e alla data del sopraluogo era adibito a prato stabile con fienatura appena raccolta.

Identificazione catastale:

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

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

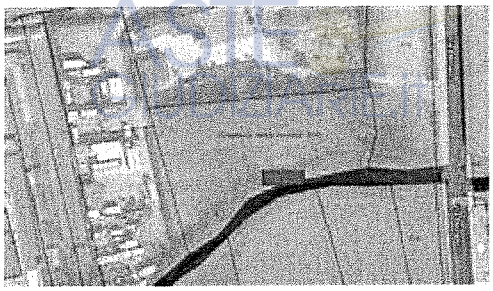
- foglio 28 particella 85 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 2596, deduzione 26,81, reddito dominicale 16,76 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Mappali numeri 84 - 86 del foglio 28, via San Lorenzo

Presenta una forma Rettangolare lineare, le seguenti sistemazioni agrarie: Prato stabile , sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Prato stabile ,arboree: Non presenti ,Il terreno

L'appezzamento evidenziato su google maps. La linea è indicativa per identificare il mappale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale.



Vista generale della localizzazione dell'immobile

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo pianeggiante di buona fertilità -si valuta € 20.000/giornata piemontese	2.596,00	x	100 %	=	2.596,00

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

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

Totale:	**2.596,00**	**2.596,00**

L'appezzamento evidenziato su google maps. La linea è indicativa per identificare il mappale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del bene viene effettuata sulla base di quanto esposto nella presente relazione peritale, in considerazione delle caratteristiche intrinseche (pedologia, consistenza, giacitura) ed estrinseche (regione agraria di appartenenza , accessibilità, dotazione di struttura), della sua situazione giuridica (conformità alla normativa urbanistica ed edilizia, presenza di servitù e/o vincoli), dell'andamento dei prezzi del mercato immobiliare, della disponibilità del bene. Inoltre, per stimare il valore di mercato dell'immobile, si ricorre al metodo sintetico che si basa sulla determinazione dei valore di mercato attraverso la comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona , e si è fatto uso dei valori agricoli medi per tipo di coltura forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare prodotto dall'Agenzia del Territorio relativi ai terreni compresi nella Regione Agraria 16- Basso Pellice (seminativo - Valore Agricolo (Euro/Ha) € 35.233,00 pari a € 13.423,77/ giornata piemontese).Nel caso si valuta a € 20.000/gta pari a circa € 5,25/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	2.596,00	x	5,25	=	**13.629,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	**importo**
Adeguamento del prezzo al valore giornata piemontese	-1,70

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.627,30**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.627,30**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del bene viene effettuata sulla base di quanto esposto nella presente relazione peritale, in considerazione delle caratteristiche intrinseche (pedologia, consistenza, giacitura) ed

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

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

estrinseche (regione agraria di appartenenza , accessibilità, dotazione di struttura), della sua situazione giuridica (conformità alla normativa urbanistica ed edilizia, presenza di servitù e/o vincoli), dell'andamento dei prezzi del mercato immobiliare, della disponibilità del bene. Inoltre, per stimare il valore di mercato dell'immobile, si ricorre al metodo sintetico che si basa sulla determinazione dei valore di mercato attraverso la comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona , e si è fatto uso dei valori agricoli medi per tipo di coltura forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare prodotto dall'Agenzia del Territorio relativi ai terreni compresi nella Regione Agraria 16- Basso Pellice (seminativo - Valore Agricolo (Euro/Ha) € 35.233,00 pari a € 13.423,77/ giornata piemontese).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, ufficio del registro di PINEROLO, conservatoria dei registri immobiliari di PINEROLO, ufficio tecnico di NONE, agenzie: TECNOCASA NONE - ALLASIA IMMOBILIARE NONE , osservatori del mercato immobiliare OMI - VALORI AGRICOLI MEDI IN ZONA - COLTIVATORI DIRETTI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	2.596,00	0,00	13.627,30	13.627,30
				13.627,30 €	**13.627,30 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'immobile per la sua conformazione e consistenza non è comodamente divisibile.

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 13.627,30**

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 spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 681,37**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.223,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 11.722,94**

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

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 606/2021

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno vincolato a standard** a NONE Via delle Lame 52, della superficie commerciale di **742,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezzamento di terreno in via delle Lame , zona agricola, di fatto pertinenziale ad altro fabbricato non oggetto della presente procedura . Lo stesso è inglobato (recintato) nella proprietà di terzi [redacted] non oggetto della procedura , delimitato con pali di legno e recinzione metallica (vedasi documentazione fotografica) e non è accessibile direttamente sall'esterno. L'accesso avviene unicamente e direttamente dalla proprietà adiacente di terzi non oggetto della procedura [redacted] mediante un accesso carraio con portone metallico. Occorrerà rivolgersi alla stessa per l'accesso all'immobile .

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 326 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 742 mq, indirizzo catastale: Via delle Lame 52, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Via delle Lame (strada Provinciale SP 140) ,Mappale numeri 244, 315, 302 tutti del foglio 25

Presenta una forma Rettangolare , una tessitura prevalente area libera / prato, le seguenti sistemazioni agrarie: pratoIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**742,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 13.000,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 11.162,00**
Data della valutazione:	**06/03/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 19/02/2018 00:00:00.
Il terreno in oggetto di mq. 742 è di fatto accorpato nell'adiacente proprietà della signora [redacted] non oggetto della presente procedura (catasto terreni foglio 25 numero 315). La stessa aveva acquistato dal signo[redacted] nato

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

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

a I [redacted] con atto a rogito notaio FULVI Silvia con sede in Rivoli in data 19/02/2018 rep. 4971/3666 trascritto a Pinerolo il 22/02/2018 ai numeri 1570/1269 il fabbricato con entrostante terreno adiacente posto sul lato di levante dell'oggetto della procedura, identificato al foglio 25 numero 315 subalterni 2 - 3 - 106.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Censo, Livello, Uso Civico

Dalle verifiche effettuate presso il Commissariato per gli Usi Civici del Tribunale di Torino e sul sito della Regione Piemonte, nonché dalle visure catastali lo scrivente riferisce che i mappali in esame non appaiono gravati da usi civici.

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

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

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

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

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Costituzione di vincolo - Atto di vincolo della volumetria utilizzata , stipulata il 23/04/2014 a firma di Notaio Mauro PASCHETTA ai nn. 107143/12700 di repertorio, trascritta il 02/05/2014 a Agenzia Entrate Pinerolo ai nn. 2993/2425, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Colpisce mappali foglio 25 numero 63 are 38,50 - numero 245 are 0,22

Vincolo di destinazione , stipulata il 23/04/2014 a firma di Notaio Mauro PASCHETTA ai nn. 107143/12700 di repertorio, trascritta il 02/05/2014 a Agenzia Entrate Pinerolo ai nn. 2992/2424, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto pubblico unilaterale d'impegno alla destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola .
Colpisce mappali foglio 25 numero 63 are 38,50 - numero 245 are 0,22

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/05/2020 a firma di Tribunale ordinario di Cuneo ai nn. 616/2020 di repertorio, iscritta il 07/06/2021 a Agenzia Entrate - Territorio – Pinerolo ai nn. 5076/586, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo numero 616/2020 del 15/05/2020 RG 1502/2020 .
Importo ipoteca: € 166.000,00.
Importo capitale: € 92.718,50.
La formalità è riferita solamente a CF Foglio 25 particella 326 sub. 1.
L'iscrizione colpisce altri beni oggetto della presente proceduta in capo a [redacted]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/07/2021 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 9.700 di repertorio, trascritta il 10/08/2022 a Agenzia Entrate - Territorio – Pinerolo ai nn. 7929/6289, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento

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

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

immobili.
Il pignoramento notificato il 20/07/2021 riporta erroneamente la data di nascita di
La relativa trascrizione è corretta. Premesso che la cancellazione delle sopra descritte formalità avverrà a cura della procedura esecutiva ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, per quanto concerne alla quantificazione degli oneri di cancellazione, da informazioni assunte personalmente alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo si riferisce in estrema sintesi che: Costi di cancellazione delle Formalità pregiudizievoli. Nel caso in esame sono oggetto di cancellazione totale, in caso di aggiudicazione, n. 1 pignoramento , n. 1 ipoteca legale i cui relativi costi per la cancellazione comprendono i seguenti oneri, attualmente ammontanti a: Cancellazione Pignoramento (n° 1 formalità) - Imposta ipotecaria = Euro 200,00 Imposta di bollo = Euro 59,00 Tassa ipotecaria = Euro 35,00 TOTALE Euro 294,00 Domanda giudiziale (n° 1 formalità) - Imposta ipotecaria = Euro 200,00 Imposta di bollo = Euro 59,00 Tassa ipotecaria = Euro 35,00 TOTALE Euro 294,00 TOTALE complessivo Euro 588,00 I sopraindicati conteggi dovranno comunque essere verificati ed aggiornati dal Delegato alla vendita incaricato al momento della vendita. A tale importo si dovrà verosimilmente aggiungere il compenso da corrispondere al professionista incaricato alla cancellazione, in questa sede non esattamente quantificabile ma che in via del tutto indicativo e con le riserve del caso viene approssimativamente segnalato nella somma di € 600,00, comprensivo degli oneri di legge. Somma, eventualmente, diversa potrà essere indicata dal professionista delegato alla vendita. Tali formalità dovranno essere cancellate a cura della procedura ma con oneri posti a carico dell'aggiudicatario.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di acquisto (dal 23/04/2014), con atto stipulato il 23/04/2014 a firma di Notaio Mauro PASCHETTA ai nn. 107144/12701 di repertorio, trascritto il 02/05/2014 a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino ai nn. 2994/2426

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di acquisto (dal 23/04/2014), con atto stipulato il 23/04/2014 a firma di Notaio Mauro PASCHETTA ai nn. 107144/12701 di repertorio, trascritto il 02/05/2014 a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino ai nn. 2994/2426

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di acquisto (dal 11/01/2001 fino al 23/04/2014), con atto stipulato il 11/01/2001 a firma di Notaio Giancarlo ORTALI ai nn. 149620 di repertorio, trascritto il 06/02/2001 a Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di Pinerolo ai nn. 1009/795
Acquisto da [redacted] per la quota di 1/2 -
[redacted] 1/2.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di acquisto (dal 11/01/2001 fino al 23/04/2014), con atto stipulato il 11/01/2001 a firma di Notaio Giancarlo ORTALI ai nn. 149620 di repertorio, trascritto il 06/02/2001 a Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di Pinerolo ai nn. 1009/795.

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

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

Acquisto da [redacted] per la quota di 1/2 -
1 per la quota di 1/2.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Aree agricole art. 38 nta

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DGR 93-25089 del 17-05-1993 - ultima variante "Variante 4" Delibera C.C. numero 48 del 28/12/2020, l'immobile ricade in zona Aree agricole. Norme tecniche di attuazione ed indici: Aree agricole art. 38 nta. Vedasi certificato destinazione urbanistica allegato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CRONISTORIA CATASTALE: Il mappale in oggetto deriva dall'originario foglio 25 numero 63 di are 38,50 per : 1) Tipo mappale in soppressione il mappale numero 63 – ORIGINE - (fusione) del 03/06/2015 Pratica TO0266052 in atti dal 03/06/2015 presentata il 03/06/2015 (n. 266052.1/2015) – Viene costituito il mappale 315 (mq. 2.719) - 2) foglio 25 numero 326: deriva dal numero 315 per frazionamento del 03/07/2017 pratica n.TO0180700 in atti dal 03/07/2017 presentato il 03/07/2017 (n. 180700.1/2017) - 3) C.F. in data 06/07/2017 pratica TO0185297 in atti dal 10/07/2017 (costituzione n. 2795.1/2017)

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRGC vigente)
L'immobile risulta **conforme**..
Vedasi certificato destinazione urbanistica allegato.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN NONE VIA DELLE LAME 52

TERRENO VINCOLATO A STANDARD

DI CUI AL PUNTO A

terreno vincolato a standard a NONE Via delle Lame 52, della superficie commerciale di **742,00** mq

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

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

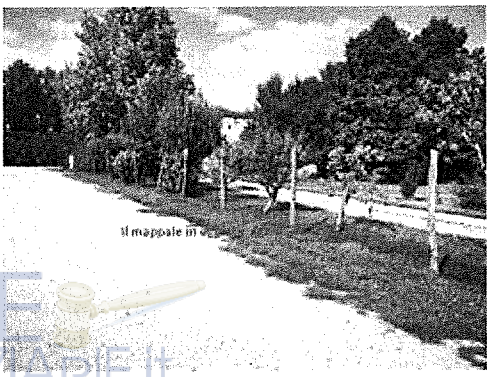
Appezzamento di terreno in via delle Lame , zona agricola, di fatto pertinenziale ad altro fabbricato non oggetto della presente procedura . Lo stesso è inglobato (recintato) nella proprietà di terzi non oggetto della procedura , delimitato con pali di legno e recinzione metallica (vedasi documentazione fotografica) e non è accessibile direttamente sall'esterno. L'accesso avviene unicamente e direttamente dalla proprietà adiacente di terzi non oggetto della procedura ([redacted] nata a Torino il [redacted]) mediante un accesso carraio con portone metallico. Occorrerà rivolgersi alla stessa per l'accesso all'immobile .

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 326 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 742 mq, indirizzo catastale: Via delle Lame 52, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Via delle Lame (strada Provinciale SP 140) ,Mappale numeri 244, 315, 302 tutti del foglio 25

Presenta una forma Rettangolare , una tessitura prevalente area libera / prato, le seguenti sistemazioni agrarie: pratoIl terreno

Vista del mappale in oggetto



Altra vista con indicazione del mappale in oggetto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

Vista fotografica del mappale localizzato all'interno della recinzione

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

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

Vista generale della localizzazione dell'immobile

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di fatto di una striscia di terreno adiacente alla proprietà della signora [redacted] nata a [redacted] nella stessa identificata al foglio 25 numero 315 subalterni 3 - 106. Tali immobili sono stati acquistati dalla signora [redacted] mona nata a [redacted] il [redacted] Claudio con atto del 19/02/2018 Notaio [redacted] Repertorio n. 4971/3666 Nota presentata con Modello Unico n. 1269.1/2018 Reparto PI di PINEROLO in atti dal 23/02/2018 . L'appezzamento di terreno è conglobato nella proprietà predetta essendo recintato con pali di legno e recinzione metallica (vedasi documentazione fotografica) e non è accessibile direttamente dall'esterno ma solamente dalla strada di Vi delle Lame medanite un accesso carraio con portone metallico. NB Dalla presente procedura sono state stralciate con ordinanza del GE. Rossella D' ADDATO in data 17/01/2022 le unità immobiliari foglio 25 numero 325 subalterni 1 - 2 - ex proprietà [redacted] Roi [redacted] sono state cedute alla signora [redacted] Manola nata a TORINO (TO) il [redacted] atto [redacted] Repertorio 15700/12258 del 17/04/2018 trascritto Agenzia Entrate - Pinerolo 24/04/2018 Registro Particolare 2622 Registro Generale 3313 e Registro Particolare 2623 Registro Generale 3314.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	742,00	x	100 %	=	742,00
Totale:	**742,00**				**742,00**

L'appezzamento evidenziato su google maps. La linea è indicativa per identificare il mappale

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

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattasi di una striscia di terreno adiacente a strada di accesso a proprietà di terzi non oggetto della presente vertenza. L'appezzamento di terreno recintato e non avente accesso diretto esterno, è di fatto pertinenziale af fabbricato di proprietà [redacted] nata a [redacted] identificata al foglio 25 numero 315 subalterni 3 - 106 e ne costituisce pertinenza dello stesso. Non avendo, di fatto, alcun utilizzo agricolo lo scrivente ha ritiene di valutare il bene in oggetto come area a servizi. Ne consegue che la valutazione del bene viene effettuata sulla base di quanto esposto nella presente relazione peritale, in considerazione delle caratteristiche intrinseche (pedologia, consistenza, giacitura) ed estrinseche (accessibilità, dotazione di struttura), della sua situazione giuridica (conformità alla normativa urbanistica ed edilizia, presenza di servitù e/o vincoli), dell'andamento dei prezzi del mercato immobiliare, della disponibilità del bene. Inoltre, per stimare il valore di mercato dell'immobile, si ricorre al metodo sintetico che si basa sulla determinazione dei valore di mercato attraverso la comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona . In ultimo si è visionata la delibera numero 74 del 29/06/2012 del comune di None nella quale venivano determinati i criteri di individuazione e i valori di riferimento al fine di determinare il valore venale della aree edificabili e a servizi. Nel caso è identificabile in zona semicentrale (B) ".... omissis infrastrutture) con un valore di € 30,00/Mq. Per le considerazioni sopraespresse, si ritiene congruo attribuire un valore di € 25,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	742,00	x	25,00	=	**18.550,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per dimensione ,utilizzo limitato, mancanza di accessi	-5.379,50
Arrotondamento ulteriore	-170,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Trattasi di una striscia di terreno adiacente a strada di accesso a proprietà di terzi non oggetto della presente vertenza. L'appezzamento di terreno recintato e non avente accesso diretto esterno, è di fatto pertinenziale af fabbricato di proprietà [redacted] identificata al catasto terreni al foglio 25 numero 315 e catasto fabbricati al foglio 25 numero 315 subalterni 3 - 106 e ne costituisce pertinenza dello stesso. Non avendo, di fatto, alcun utilizzo agricolo lo scrivente ha ritiene di valutare il bene in oggetto come area a servizi. Ne consegue che la valutazione del bene viene effettuata sulla base di quanto esposto nella presente relazione peritale, in considerazione delle caratteristiche intrinseche (pedologia,

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103

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

consistenza, giacitura) ed estrinseche (accessibilità, dotazione di struttura), della sua situazione giuridica (conformità alla normativa urbanistica ed edilizia, presenza di servitù e/o vincoli), dell'andamento dei prezzi del mercato immobiliare, della disponibilità del bene. Inoltre, per stimare il valore di mercato dell'immobile, si ricorre al metodo sintetico che si basa sulla determinazione dei valore di mercato attraverso la comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona . In ultimo si è visionata la delibera numero 74 del 29/06/2012 del comune di None nella quale venivano determinati i criteri di individuazione e i valori di riferimento al fine di determinare il valore venale della aree edificabili e a servizi. Nel caso è identificabile in zona semicentrale (B) ".... omissis infrastrutture) con un valore di € 30,00/Mq. Per le considerazioni sopraespresse, si ritiene congruo attribuire un valore di € 25,00/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, ufficio del registro di PINEROLO, conservatoria dei registri immobiliari di PINEROLO, ufficio tecnico di NONE, agenzie: TECNOCASA NONE - ALLASIA IMMOBILIARE NONE , osservatori del mercato immobiliare OMI - VALORI AGRICOLI MEDI IN ZONA - COLTIVATORI DIRETTI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno vincolato a standard	742,00	0,00	13.000,00	13.000,00
				13.000,00 €	**13.000,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'immobile per la sua conformazione e consistenza non è comodamente divisibile.

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 13.000,00**

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 spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 650,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.188,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 11.162,00**

data 06/03/2023

il tecnico incaricato
DONATO BOETTO

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

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 41c16d8f53161103