

Mirella Manzone

Da: guido.fugiglando@geopec.it
Inviato: mercoledì 3 maggio 2023 18:35
A: fondazione@pec.ordinemauriziano.it
Oggetto: incarico stima terreno Nichelino
Allegati: stima mauriziano 3.5.2023.pdf

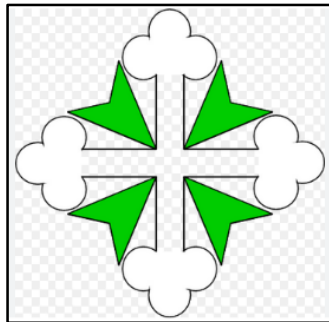
In allegato trasmetto la stima del terreno in Nichelino.

Cordiali saluti

Guido Fugiglando

--

FONDAZIONE ORDINE MAURIZIANO



RELAZIONE DI STIMA DI TERRENI IN NICHELINO (TO)



perito estimatore
dott. arch. geom. Guido FUGIGLANDO
Via Duino n° 128 - 10127 TORINO
telefono 011/316.06.98
guido.fugiglando@gmail.com

Torino, li 3/5/2023

INDICE DELLA RELAZIONE

- PREMESSE	3
- LIMITI DELLA STIMA.....	3
- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	3
- OGGETTO DELLA STIMA	4
- TITOLARITA.....	4
- PROVENIENZA.....	4
- DATI CATASTALI.....	4
- COERENZE.....	5
- LOCALIZZAZIONE DEL COMUNE	5
- LOCALIZZAZIONE DEI TERRENI.....	7
- DESTINAZIONE URBANISTICA.....	7
- STATO DI OCCUPAZIONE	8
- CARATTERISTICHE DEI TERRENI.....	9
- DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	11
- METODOLOGIA DI STIMA DEL VALORE AGRICOLO.....	11
- ANALISI DELLE SINGOLE CARATTERISTICHE DEI FONDI PRESI A CONFRONTO	12
- PONDERAZIONE DEI PARAMETRI DI CONFRONTO	13
- PIANO DI VENDITA	17
- ALLEGATI.....	18

- PREMESSE

Il sottoscritto dott. arch. geom. Guido FUGIGLANDO, con studio in Torino, Via Duino n° 128, tel. 011/316.06.98 – e-mail guido.fugiglando@gmail.com – PEC guido.fugiglando@geopec.it, iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia al n° 5057, all’Ordine degli Architetti della Provincia di Torino al n° 1884, all’elenco (ora disciolto) dei periti dei fondi comuni di investimento immobiliari di tipo chiuso (provvedimento del Ministero del Tesoro 8/1/1996), nonché all’Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Torino, con determinazione dirigenziale n. 45 del 29/3/2023 della Fondazione Ordine Mauriziano, è stato incaricato di procedere alla stima dei terreni in seguito specificati appartenenti alla predetta Fondazione.

Sulla base di tutti i dati forniti dalla Committente, dei documenti ricercati, del sopralluogo effettuato, delle notizie ricavate e della propria personale conoscenza del mercato immobiliare, il sottoscritto è in grado di rassegnare la seguente relazione.

- LIMITI DELLA STIMA

Il sottoscritto ha agito in qualità di consulente indipendente e le conclusioni di valore alle quali è pervenuto non sono state in alcun modo condizionate dall’onorario che verrà richiesto.

La presente stima costituisce un'indicazione sul più probabile prezzo di mercato ricavabile con una adeguata commercializzazione, considerando i terreni come pienamente disponibili e liberi da vincoli, salvo le occupazioni/affittanze in corso.

La presente stima può essere utilizzata esclusivamente per le finalità in essa indicate; la stessa potrà essere mostrata a terzi che desiderino esaminare le informazioni in essa contenute, purché nella sua interezza.

Il sottoscritto rimane sollevato da ogni responsabilità, incluso onorari legali, danni o spese che possono derivare dall’uso improprio della stima da parte del committente o di altri.

- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto accedeva ai terreni infra specificati ed esperiva l’ispezione dei medesimi, procedendo ai controlli del caso.

Successivamente, al fine di acquisire gli elementi occorrenti per la redazione della presente relazione di stima, svolgeva le seguenti operazioni:

- richiedeva all’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Torino - Territorio - Servizi Catastali:
 - i certificati catastali storici del catasto terreni;
 - gli estratti di mappa del catasto terreni;
- provvedeva a reperire la vista aerea tramite Google Maps ed individuava i terreni in esame;
- richiedeva la mappa contenente la sovrapposizione tra la fotografia aerea e la mappa catastale (ortofoto);
- provvedeva ad unire i fogli di mappa catastali 9 e 14 in un’unica planimetria;
- provvedeva alla disamina del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Nichelino in data 8/3/2023;
- consultava l’Atlante dei Suoli della Regione Piemonte, relativamente:
 - alla tipologia di suolo;
 - alla capacità d’uso dei suoli;

- alla reazione del Topsoil;
- alla carta del calcare;
- alla carta del drenaggio;
- provvedeva ad effettuare le ricerche di atti di compravendita di terreni comparabili con quelli in esame mediante consultazioni presso l'Agenzia delle Entrate- Direzione Provinciale di Torino – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2) al fine di individuare i relativi prezzi di compravendita;
- determinava il valore di stima.

- OGGETTO DELLA STIMA

Formano oggetto della stima i terreni infraindicati in Comune di Nichelino formanti un unico corpo della superficie di Ha 10.99.43 pari ad antiche giornate piemontesi 28 e tavole 86 circa.

- TITOLARITA

Gli enti immobiliari in oggetto appartengono alla Fondazione Ordine Mauriziano.

- PROVENIENZA

I terreni in oggetto, già di proprietà dell'“Ente Ordine Mauriziano” e prima ancora dell'“Ordine dei S.S. Maurizio e Lazzaro” detto anche “Ordine Mauriziano” o “Gran Magistero dell'Ordine dei Santi Maurizio e Lazzaro”, appartengono attualmente alla “Fondazione Ordine Mauriziano” in virtù dell'articolo 2, comma 2, del Decreto Legge 19/11/2004, n. 277 convertito con modificazioni in Legge 21/1/2005, n. 4.

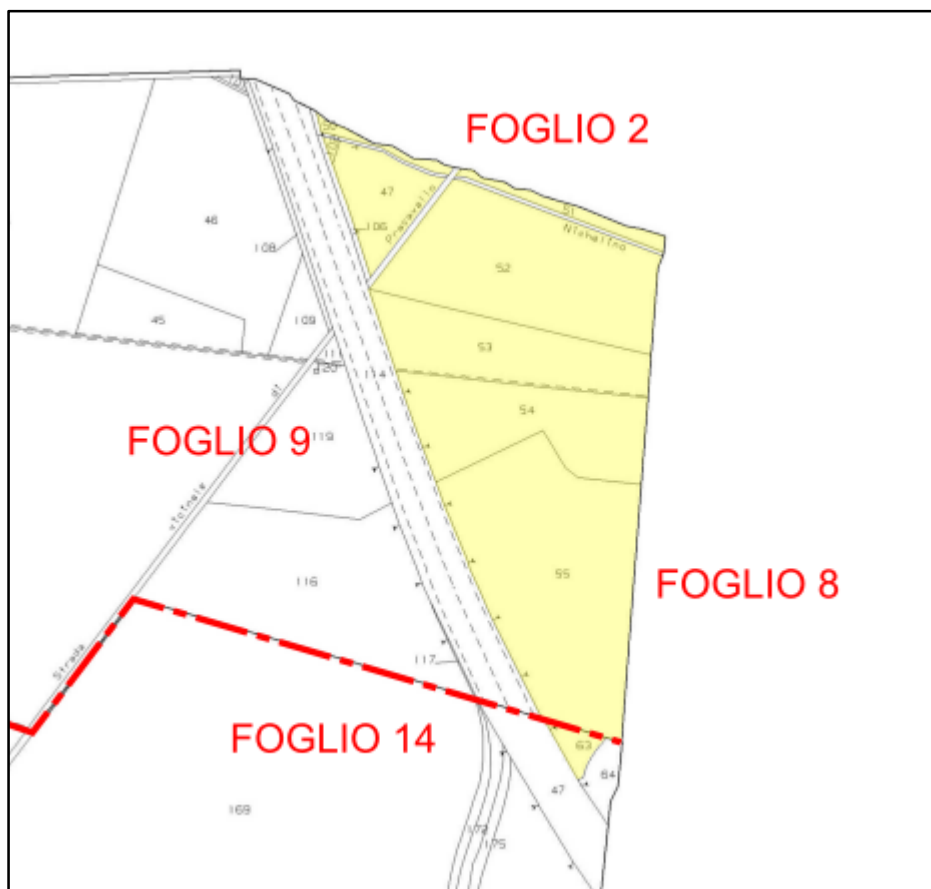
- DATI CATASTALI

I terreni in oggetto sono attualmente distinti al catasto terreni come segue:

- Foglio 9 numero 47 porzione AA seminativo classe 3 di are 65.00, R.D. euro 50,35, R.A. euro 36,93, porzione AB prato irriguo classe 2 di are 6.26, R.D. euro 6,30, R.A. euro 5,33
- Foglio 9 numero 50 bosco misto classe 2 di are 10.51, R.D. euro 2,99, R.A. euro 0,38
- Foglio 9 numero 51 bosco misto classe 2 di are 21.53, R.D. euro 6,12, R.A. euro 0,78
- Foglio 9 numero 52 seminativo irriguo classe 1 di are 274.09, R.D. euro 318,50, R.A. euro 261,88
- Foglio 9 numero 53 seminativo irriguo classe 1 di are 150.71, R.D. euro 175,13, R.A. euro 144,00
- Foglio 9 numero 54 seminativo irriguo classe 1 di are 173.57, R.D. euro 201,69, R.A. euro 165,84
- Foglio 9 numero 55 seminativo irriguo classe 1 di are 380.10, R.D. euro 441,69, R.A. euro 363,16
- Foglio 9 numero 102 porzione AA seminativo irriguo classe 1 di are 0.79, R.D. euro 0,92, R.A. euro 0,75, porzione AB seminativo classe 2 di are 1.14, R.D. euro 1,12, R.A. euro 0,82
- Foglio 14 numero 63 porzione AA seminativo classe 2 di are 14.79, R.D. euro

14,51, R.A. euro 10,69, porzione AB prato irriguo classe 2 di are 0.94, R.D. euro 0,95, R.A. euro 0,80

Si rende noto che i terreni suddetti sono accollonati al catasto terreni alla ditta “Ordine dei S.S. Maurizio e Lazzaro”.



Estratto di mappa catasto terreni – unione fogli 9 e 14

- COERENZE

I terreni in oggetto si trovano alle seguenti coerenze:

- a ponente mappali 106 - 114 del Foglio 9 e mappale 47 del Foglio 14 tutti di proprietà A.T.I.V.A. s.p.a, a mezzogiorno mappale 64 del Foglio 14 di proprietà A.T.I.V.A. s.p.a., a levante Canale o Gora Palazzo, a notte Canale o Gora Leiretta, salvo veriori confini o aventi causa.

Si dà atto che il lotto in oggetto è attraversato nella parte a Nord, al confine tra i mappali 47 e 102 ed il mappale 50 del foglio 9, dalla Strada Vicinale di Pracavallo, che di fatto è stata interrotta a seguito della costruzione della Tangenziale Torino Sud da parte dell'A.T.I.V.A. s.p.a.

Inoltre sul confine tra i mappali 47 - 52 – 102 ed i mappali 50 e 51 del Foglio 9 è presente una bealera indicata sulla mappa catastale come “Canale di Nichelino”.

- LOCALIZZAZIONE DEL COMUNE

Il Comune di Nichelino, nel quale sono localizzati i terreni oggetto della stima, si trova in provincia di Torino ed attualmente fa parte della Città Metropolitana di Torino (ex provincia di Torino).

Confina a Nord con il Comune di Torino, a Est con il Comune di Moncalieri, a Sud con i Comuni di Vinovo e Candiolo e ad Ovest con i Comuni di Orbassano e Beinasco.

Situato alle porte meridionali di Torino, Nichelino è separato dal capoluogo piemontese a Nord dal quartiere Mirafiori Sud grazie al percorso del torrente Sangone. Si trova in un territorio totalmente pianeggiante, in prossimità delle confluenze dei torrenti Chisola e Sangone nel fiume Po, presso la vicina Moncalieri, a Est del comune.

Il monumento più importante della città è la prestigiosa Palazzina di Caccia di Stupinigi, residenza eretta per i Savoia fra il 1729 e il 1733 su progetto dell'architetto messinese Filippo Juvarra, oggi facente parte del circuito delle residenze sabaude in Piemonte che nel 1997 è stato proclamato patrimonio dell'umanità dall'UNESCO.

Il suo territorio si sviluppa per una superficie di circa 20,64 Km quadrati.

La sua altezza varia da 221 metri a 249 metri sul livello medio del mare, con una escursione altimetrica di 28 metri. Il capoluogo in cui ha sede il Municipio è sito ad una altezza di 229 metri sul livello medio del mare.

Il centro abitato è attraversato dal 45° Parallelo, la linea equidistante fra il Polo Nord e l'Equatore.

Detto Comune ha una popolazione di circa 48.000 abitanti. I cittadini stranieri residenti nel Comune nell'anno 2016 erano circa 2.700, con una maggioranza di rumeni (circa 1.700) seguita da marocchini e albanesi (rispettivamente circa 220 e 120 per ognuna delle due nazionalità). Gli stranieri rappresentano circa il 5% della popolazione.

Dista da Torino (piazza Castello) circa 11 Km.

E' accessibile dal capoluogo principalmente percorrendo la Via Nizza nel comune di Torino e la Via Sestriere nel quartiere Borgo San Pietro del comune di Moncalieri, fino al ponte sul Sangone. Vi sono anche altre strade di penetrazione da Torino (Via Artom fino al nuovo ponte sul Sangone oppure Corso Unità d'Italia e rione Santa Maria del comune di Moncalieri).

E' dotato di una discreta rete viabile, ed è servito dalla Tangenziale Sud di Torino attraverso due svincoli:

- Uscita Stupinigi – ex Strada Statale 23 del Colle di Sestriere (SS 23), poi strada regionale 23 del Colle di Sestriere (SR 23) e ora strada provinciale 23 del Colle di Sestriere (SP 23R) - Palazzina di Caccia di Stupinigi - Torino Corso Unione Sovietica
- Uscita Débouché, sorta in epoca francese come seconda strada di uscita verso Pinerolo, la quale collega anche il vicino Ippodromo di Vinovo ed il centro commerciale "Mondo Juve".

La stazione ferroviaria di Nichelino è posta sulla linea Torino-Pinerolo, che ferma sul territorio comunale nella stazione lungo la strada per Candiolo.

Fa parte del Parco Fluviale del Po (tratto Torinese) e del Parco di Stupinigi.

Nel corso degli anni successivi al 1960, il Comune di Nichelino ha vissuto un vero e proprio "boom" edilizio, caratterizzato da moltissimi interventi edificatori, sia abitativi sia industriali, per lo più di piccola e media dimensione, purtroppo il più delle volte sorti in maniera disomogenea e disordinata, anche a causa di strumenti urbanistici carenti e/o applicati solo parzialmente.

Il risultato è che Nichelino rappresenta oggi un Comune di piccole dimensioni, se paragonato a Torino, ma con problemi identici, o molto simili a quelli del

capoluogo.

Negli ultimi anni si è assistito ad un fenomeno di riqualificazione del tessuto edilizio, e sono sorti complessi immobiliari di medio livello.

E' un comune con presenza di attività artigianali / industriali abbastanza marcata, e nelle poche aree non urbanizzate sede di aziende agricole tra le quali alcune dedite all'orticoltura.

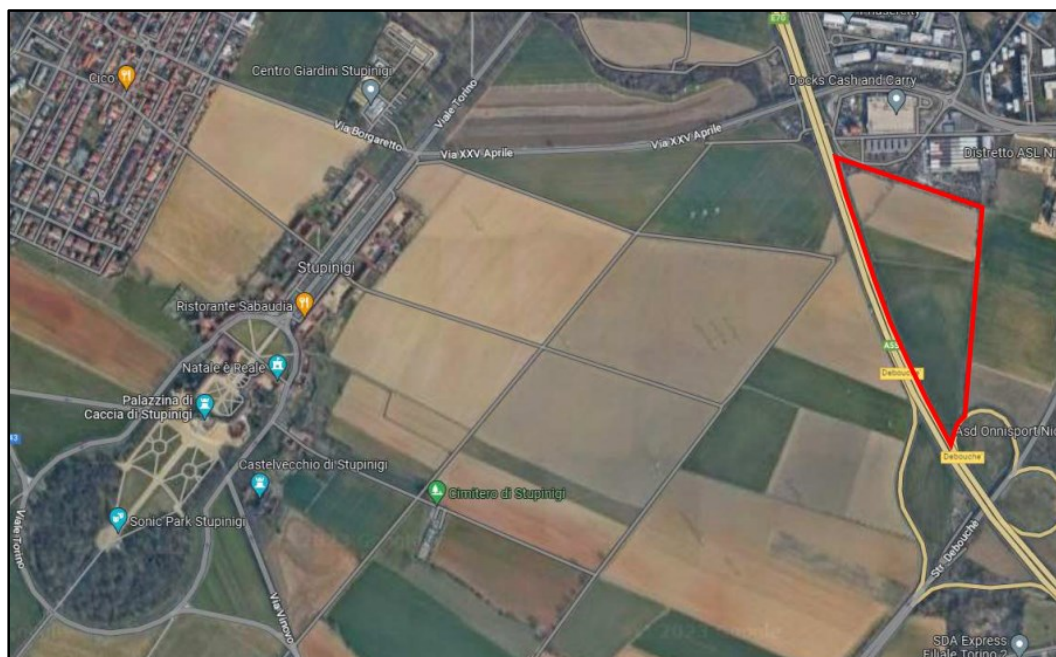
- LOCALIZZAZIONE DEI TERRENI

I terreni in oggetto si trovano nella regione agraria numero 15 denominata "Pianura di Torino".

Sono posti in posizione periferica rispetto al centro abitato, nella parte a Nord Ovest del territorio comunale.

I terreni formano un unico corpo di forma triangolare, delimitato sul lato Ovest dalla Tangenziale Sud di Torino, sul lato Nord da una zona urbanizzata nella quale è presente il centro commerciale all'ingrosso denominato "Cash and Carry Doks Market", e sul lato Est da appezzamenti di terreno agricoli.

I terreni sono accessibili sul lato Nord tramite la via XXV Aprile.



Vista aerea da Google Maps

- DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Nichelino in data 8/3/2023, risulta che lo strumento urbanistico attualmente vigente è il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 111-27050 del 30.7.1993, pubblicata sul B.U.R.P. n. 35 del 1.9.1993 e sue successive modifiche e varianti.

In base a detto strumento urbanistico i terreni oggetto sono così regolamentati:

- destinazioni

- Tutti i mappali del foglio 9, sono inseriti in zona "Categoria F – sottocategoria FV" - Parti del territorio come definite dal D.M. 2.4.1968 n. 1444, art. 2, comma

primo, lettera F), destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, preminentemente destinate a parco pubblico od assoggettate ad uso pubblico di livello urbano e comprensoriale ai sensi e per i fini di cui all'art. 22 della L.R. 56/77 ed all'art. 5 della L.R. 22.3.1990 n. 12

- Il mappale 63 del foglio 14 è inserito in zona destinata a “Verde di arredi stradale”.

- Il mappale 55 del foglio 9 è parzialmente inserito in zona “Viabilità in progetto di P.R.G.C.” e “Verde di arredo stradale”.

- vincoli

- Il mappale 102 del foglio 9, il mappale 63 del foglio 14 e parte dei mappali 47, 50, 51, 52, 53, 54, 55 del foglio 9 sono compresi all'interno della fascia di rispetto stradale della Tangenziale Sud (60 metri) ai sensi dell'art. 78 e seguenti delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente.

- I mappali numero 50 e 51 e parte dei mappali n. 47, 52, 53, 54, 55 e 102 del foglio 9 sono compresi nelle fasce di rispetto dei fiumi, torrenti e canali di 10 metri (art. 81 delle N.T.A. del P.R.G.C.).

- I mappali numero 54 e 55 del foglio 9 ed il mappale 63 del foglio 14 sono sottoposti a vincolo ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. (ex legge 29.6.1939, n. 1497 – D.M. 19.9.1966) (artt. 74, 75, 76 delle N.T.A. del P.R.G.C. Vigente).

- Il mappale 63 del foglio 14 è interessato in minima parte dalla fascia di rispetto degli elettrodotti (art. 81 ter delle NTA del Prge).

Per quanto riguarda la classe di pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica dei singoli mappali si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato 13, dandosi atto che sono presenti le seguenti classi:

- Classe I: settori privi di limitazioni urbanistiche; gli interventi sia pubblici sia privati sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/3/1988 n. 47;
- Classe II: settori caratterizzati da condizioni di moderata pericolosità geologica – sottoclasse IIB: Porzioni di territorio caratterizzate da presenza di terreni a scadenti caratteristiche geotecniche.
- Classe III: settori caratterizzati da condizioni di pericolosità geologica: nella sottoclasse IIIA: Porzioni di territorio inedificate inondabili e alluvionabili ad opera di acque di esondazione ad elevata energia; fasce di rispetto dei corsi d'acqua minori e canali.

- STATO DI OCCUPAZIONE

I mappali foglio 9 numeri 50 e 51, della superficie catastale di metri quadrati 3.204, costituenti una striscia sul lato Nord del lotto tra il Canale Gora Palazzo posto a notte ed il canale esistente posto a giorno (Bealera o Canale di Nichelino) e localizzati verso la Via XXV Aprile, sono occupati senza titolo ed utilizzati come orti urbani. Da un esame visivo sulla foto aerea di Google Maps pare che l'occupazione riguardi anche il mappale 102 e, in minima parte, la porzione Nord Ovest del mappale 47 del foglio 9.

I terreni della superficie complessiva di metri quadrati 106.739, pari a giornate piemontesi 28 circa, ora costituiti da tutti i mappali oggetto della presente relazione ad esclusione dei citati mappali 50 e 51 del foglio 14, sono stati oggetto di contratto di affitto ai sensi dell'articolo 45 della Legge 3/5/1982, numero 203

“Norme sui contratti agrari” stipulato tra la Fondazione Ordine Mauriziano e la Società Semplice Agricola San Giuseppe in esecuzione di Determina Dirigenziale della Fondazione Ordine Mauriziano n°96 del 27/10/2020.

La durata contrattuale era prevista per tre annate agrarie con decorrenza dall'11/11/2020 e scadenza definitiva al 10/11/2023.

Conseguentemente al 10/11/2023 i terreni in esame, ad eccezione delle porzioni abusivamente occupate senza titolo, potranno considerarsi libere da affittanze agrarie.

- CARATTERISTICHE DEI TERRENI

- tipologia dei suoli

I suoli oggetto della presente della superficie complessiva di mq 109.943, secondo la Classificazione ufficiale della “Soil Taxonomy USDA” ripresa dalla Regione Piemonte nella predisposizione dell’“Atlante dei suoli” del dicembre 2008, appartengono alla tipologia di suolo denominata “Alfisuoli di pianura non idromorfi e non ghiaiosi” (sigla A3) che si possono definire come suoli molto evoluti, a tessitura franca o più o meno fine ed a non elevata permeabilità che presentano un accumulo di argilla ben strutturata (vedasi la Carta dei Suoli allegato 17). Trattasi dunque di suoli maturi e fertili

- capacità d’uso dei suoli

Secondo la Carta della Capacità d’Uso dei Suoli della Regione Piemonte, che classifica i suoli in base ai possibili usi in relazione ad eventuali limitazioni che possono presentare ed alla possibilità di poterle rimuovere tramite interventi colturali, i suoli oggetto di studio appartengono alla Seconda Classe di Capacità d’Uso. Trattasi dunque di suoli che presentano qualche moderata limitazione che tuttavia può essere facilmente eliminabile con l’adozione di alcune pratiche colturali (ad esempio non effettuando lavorazioni con i terreni umidi) e che pertanto godono di buone se non ottime capacità d’uso (vedasi la Carta della Capacità d’Uso dei Suoli allegato 18).

- granulometria

Trattasi di suoli a tessitura franco sabbiosa con uno scheletro molto limitato. Questi suoli non sono compatti e/o tenaci e sono facili da lavorare. Per la presenza equilibrata di argilla, limo e sabbia presentano un drenaggio moderatamente rapido, nel senso che l’acqua non ristagna nella parte superficiale del suolo, ma è trattenuta dallo stesso nella giusta misura a beneficio delle coltivazioni in atto. Ciò assicura a questi suoli un elevato, ma non eccessivo potere assorbente nei confronti dell’acqua e anche dei principi attivi soprattutto in presenza di un adeguato interrimento di sostanza organica tramite concimazioni letamiche, interrimento stocchi, ecc... Nel periodo estivo questi suoli necessitano comunque di apporti irrigui per compensare il deficit idrico stagionale dovuto alla evaporazione e all’ assorbimento radicale delle colture.

- irrigazione

I terreni in oggetto non hanno dotazione irrigua propria, ma usufruiscono della acque di scolo della Bealera di Orbassano Ramo Stupinigi, che preleva le acque dal Torrente Dora Riparia ad Alpignano (località Ponte Vecchio).

- reazione del terreno nella parte superficiale lavorabile

I suoli dell’area hanno una reazione subacida (pH intorno a 6) e non contengono calcare nella parte superficiale lavorata e accessibile alle radici (vedasi la Carta della Reazione del terreno pH allegato 19).

- utilizzazioni attuali e attitudini agricole dell'area

L'area è attualmente coltivata a seminativi e prati, ma la scelta colturale può estendersi notevolmente e includere le coltivazioni orticole per le quali possono essere particolarmente indicati.

- viabilità di accesso

Il lotto in oggetto è posto nelle immediate vicinanze di una strada asfaltata che si sviluppa a Nord del lotto (via XXV Aprile), percorsa anche da una viabilità extra agricola.

L'accesso ai terreni avviene tramite una stradina rurale non asfaltata di proprietà dell'A.T.I.V.A. s.p.a. (mappale 106 del foglio 9) che si sviluppa a fianco della Tangenziale, attualmente chiusa da una sbarra di cui la Fondazione Ordine Mauriziano detiene le chiavi. Attraverso detta stradina si accede ai terreni in esame. L'accessibilità può quindi considerarsi ottima.



Stradina di accesso al fondo da Via XXV Aprile

- forma e dimensioni degli appezzamenti

Gli appezzamenti, di dimensioni notevoli rispetto alla normalità in zona, sono di forma per lo più trapezoidale, ad eccezione di due piccoli appezzamenti triangolari posti a Nord (mappale 47 del foglio 9) e a Sud (mappale 63 del foglio 14).

- interferenze

Si segnala la presenza sulla mappa catastale, al confine tra i mappali 47 e 102 ed il mappale 50 del foglio 9, della Strada Vicinale di Pracavallo, che di fatto è stata interrotta a seguito della costruzione della Tangenziale Torino Sud da parte dell'A.T.I.V.A. s.p.a..

Si segnala inoltre la presenza sul confine tra i mappali 47 - 52 - 102 ed i mappali 50 e 51 del Foglio 9 di una bealera indicata sulla mappa catastale come "Canale di Nichelino".

- DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Scopo della presente è quello di esprimere il più probabile valore di mercato.

Per valore di mercato si intende l'ammontare di moneta o mezzo equivalente che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se la proprietà fosse messa in vendita per un adeguato periodo di tempo, adeguatamente pubblicizzata ed alla condizione che sia il compratore che il venditore abbiano pari conoscenza di ogni fatto pertinente il bene e pari volontà di vendere e acquistare.

Il metodo di stima adottato dallo scrivente è rappresentato dal procedimento sintetico, con il quale si giunge alla valutazione del bene raffrontandolo, con specifico riferimento ai prezzi di mercato, ad altri beni simili, in modo da soddisfare al principio della ordinarietà. Tale confronto avviene in base alla conoscenza tecnica del bene da stimare ed economica del mercato, costituenti i presupposti fondamentali per l'espressione di un giudizio di stima.

Nel mercato anglosassone il più probabile prezzo realizzabile sul mercato in tempi relativamente contenuti è definito "*Market Value*", mentre il più probabile prezzo realizzabile sul mercato in tempi più lunghi e ragionevoli è definito "*Open Market Value*".

Nel caso di specie, è stata ipotizzata una ipotetica vendita in tempi contenuti.

Al fine di acquisire elementi atti a determinare il valore di mercato mediante comparazione con immobili simili lo scrivente ha effettuato una accurata indagine presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Torino – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2), finalizzata ad individuare atti di trasferimento di immobili simili a quello in esame in modo tale da confrontare i prezzi di compravendita.

La destinazione urbanistica dell'area (*attrezzature ed impianti di interesse generale, preminentemente destinate a parco pubblico od assoggettate ad uso pubblico di livello urbano e comprensoriale*), pur consentendo l'intervento diretto del privato per la realizzazione degli interventi assentibili solo previa redazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che garantiscano la fruibilità pubblica, rende estremamente problematici eventuali interventi da parte di un privato che possano dare dei ritorni economici.

Conseguentemente si procederà alla determinazione del puro valore agricolo tenendo conto dei vincoli esistenti.

- METODOLOGIA DI STIMA DEL VALORE AGRICOLO

Al fine di individuare il giusto prezzo che il lotto oggetto di stima avrebbe in una libera contrattazione di compravendita lo scrivente ha esaminato una serie di atti relativi a recenti vendite di fondi agricoli con caratteristiche analoghe a quelli da stimare posti nelle vicinanze, che sono stati reperiti presso l'Agenzia delle Entrate– Direzione Provinciale di Torino – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2). Non sono stati reperite vendite di terreni simili in Nichelino, quindi la ricerca è stata effettuata anche sul confinante Comune di Vinovo.

I confronti sono stati effettuati ponderando le caratteristiche agricole dei terreni presi a confronto (parametri di confronto più salienti) con idonei indici atti a soppesarne la loro importanza economica che di seguito sono indicati.

Si riportano di seguito i parametri di confronto utilizzati.

- fertilità

Trattasi di caratteristica complessiva che tiene conto della tipologia del suolo e della sua Capacità d'uso.

- irrigabilità dei singoli appezzamenti

La dotazione di acqua irrigua ha una importanza notevole ai fini della determinazione del valore anche perché influisce sulla scelta delle colture praticabili e sulle loro produzioni.

- dimensioni degli appezzamenti

Le dimensioni degli appezzamenti da stimare hanno un riflesso diretto sui costi di lavorazione, analogamente alla loro forma, in quanto aumentano o diminuiscono i tempi di lavorazione e l'incidenza dei costi di accesso e recesso al fondo, aumentandolo nel caso di appezzamenti di maggiori dimensioni e lo diminuiscono nel caso di piccoli appezzamenti.

- facilità di accesso al fondo

Gli appezzamenti raggiungibili da strade asfaltate pubbliche sono logicamente più appetiti rispetto ai fondi per raggiungere i quali si devono percorrere lunghi tragitti su percorsi che si sviluppano su servitù di passaggio sui quali non viene svolta manutenzione e dove è sempre molto difficile migliorarne la qualità essendo il sedime del passaggio di proprietà altrui. Peraltro la commistione di una viabilità caratterizzata da mezzi agricoli e non, può causare qualche interferenza.

- destinazione urbanistica

Sono stati presi in considerazione solo i fondi a destinazione agricola per cui questo aspetto, nella presente stima, non è stato preso in considerazione tra le variabili.

- presenza di valori complementari con immobili circostanti

Nel caso di terreni che si trovano in condizioni particolari si è considerata la possibilità ipotetica, ma oggettiva, che sul prezzo abbia potuto influire qualche potenzialità connessa alla loro localizzazione, stando in prossimità o adiacenza a fabbricati esistenti che potrebbero avere necessità di espansione.

- vendita in presenza di contratti di affitto a lungo termine

La presenza di contratti di affitto crea una condizione che pone l'affittuario in una situazione di privilegio rispetto agli altri possibili acquirenti avendo l'affittuario il diritto di prelazione agraria. Peraltro nel caso in cui uno dei fondi affittati con contratto a lungo termine sia acquistato da un terzo, questi dovrà sopportare l'onere della non immediata disponibilità dell'immobile. Entrambe queste condizioni incidono sul prezzo che può diminuire in relazione al numero degli anni del contratto di affitto dal 20% al 30 % del valore.

- ANALISI DELLE SINGOLE CARATTERISTICHE DEI FONDI PRESI A CONFRONTO

Data la notevole compromissione dei terreni agricoli di Nichelino non è stato possibile trovare delle vendite significative e comparabili sul territorio comunale per cui la ricerca si è estesa ai comuni confinanti, in particolare Vinovo, i cui terreni presentano caratteristiche analoghe e fanno parte della stessa zona agraria.

A seguito di apposite ricerche sono stati reperiti presso l'Agenzia delle Entrate -

Direzione Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2) n° 10 atti di compravendita di terreni.

Di questi ne sono stati selezionati 7 (allegati da 22 a 28), in quanto le altre vendite riguardavano non solo terreni ma anche fabbricati.

Vendita n. 1 – atto a rogito notaio Giulia Merzari in data 29/1/2021 repertorio 1398/1155

Trattasi di fondi agricoli in Vinovo distinti nel foglio di mappa 7, della superficie complessiva di mq 18.514 pari a giornate piemontesi 4,86, venduti per il prezzo di € 36.360,00 pari a €/mq 1,96

Vendita n. 2 – atto a rogito notaio Gabriele Naddeo in data 6/7/2022 repertorio 17820/18155

Trattasi di fondi agricoli in Vinovo distinti nei fogli di mappa 7 e 8, della superficie complessiva di mq 52.883 pari a giornate piemontesi 13,88, venduti per il prezzo di € 208.200,00 pari a €/mq 3,94

Vendita n. 3 – atto a rogito notaio Gabriele Naddeo in data 1/12/2023 repertorio 16444/14005

Trattasi di fondi agricoli in Vinovo distinti nel foglio di mappa 9, della superficie complessiva di mq 18.274 pari a giornate piemontesi 4,80, venduti per il prezzo di € 85.000,00 pari a €/mq 4,65

Vendita n. 4 – atto a rogito notaio Eleonora Bazzo in data 12/3/2021 repertorio 4214/3446

Trattasi di fondi agricoli in Vinovo distinti nel foglio di mappa 9, della superficie complessiva di mq 1.000 pari a giornate piemontesi 0,26, venduti per il prezzo di € 8.000,00 pari a €/mq 8,00

Vendita n. 5 – atto a rogito notaio Silvia Ciurcina in data 17/5/2021 repertorio 5474/4160

Trattasi di fondi agricoli in Vinovo distinti nel foglio di mappa 9, della superficie complessiva di mq 1.000 pari a giornate piemontesi 0,26, venduti per il prezzo di € 6.500,00 pari a €/mq 6,50

Vendita n. 6 – atto a rogito notaio Luca Giordano in data 28/6/2021 repertorio 25168/9243

Trattasi di fondi agricoli in Vinovo distinti nei fogli di mappa 9 e 10, della superficie complessiva di mq 5.115 pari a giornate piemontesi 1,34, venduti per il prezzo di € 19.000,00 pari a €/mq 3,71

Vendita n. 7 – atto a rogito notaio Silvia Ciurcina in data 20/6/2022 repertorio 6463/4973

Trattasi di fondi agricoli in Vinovo distinti nel foglio di mappa 9, della superficie complessiva di mq 1.000 pari a giornate piemontesi 0,26, venduti per il prezzo di € 7.000,00 pari a €/mq 7,00

I terreni che sono stati oggetto di compravendita con i suddetti rogiti sono individuati nei fogli di mappa allegati ai numeri da 29 a 32.

- PONDERAZIONE DEI PARAMETRI DI CONFRONTO

Dalla ricerca di mercato e dalla esperienza professionale dello scrivente, il peso che le singole caratteristiche sopra illustrate hanno nel determinare il valore dei terreni, sono riportate nelle seguenti tabelle che sono da considerare a carattere indicativo e dovranno essere adattate caso per caso.

Considerato il valore medio pari a un indice di 1,00, il valore delle caratteristiche migliorative e/o peggiorative rispetto alla media si sono dimostrate essere ponderabili con i seguenti indici.

SUPERFICIE	coeff. di valore
inferiore a 1/2 g.ta	0,60
da 0,5 a 0,9 g.te	0,80
intorno a 1 g.ta (da 0,9 a 1,5)	1,00
da 1,5 a 2 g.te	1,05
da 2 a 5 g.te	1,10
oltre 5 g.te	1,20

FERTILITA'	coeff. di valore
Pessima	0,70
Scarsa	0,80
Sufficiente	1,00
Buona	1,30

ACCESSO	coeff. di valore
Pessimo attraverso una lunga servitù di passaggio	0,80
Difficile attraverso una servitù di passaggio	0,90
Non facile, da strada privata non asfaltata	1,00
Facile da strada pubblica	1,10

IRRIGABILITA'	coeff. di valore
Terreno non irriguo	0,80
Terreno irriguo con qualche difficoltà	1,00
Terreno facilmente irrigabile	1,10

TERRENI LIBERO CONTRATTO DI AFFITTO	coeff. di valore
Con vincolo contrattuale superiore a 10 anni	0,70
Terreno libero	1,00

Dall'esame degli atti di vendita analizzati risulta che alcuni di essi non possono essere messi a confronto in quanto, per qualche motivo, relativi a vendite particolari che pertanto non possono essere considerate "ordinarie" e devono essere escluse dai conteggi.

In particolare sono stati escluse nella Tabella che segue ed evidenziate in giallo le vendite 4 – 5 – 6 – 7 in quanto aventi per oggetto piccoli appezzamenti, esondabili dal torrente Chisola, di scarse caratteristiche agronomiche, venduti a prezzi molto elevati, per farne degli orti familiari.

Nella parte a sinistra della tabella che segue sono riportati tutti gli elementi conoscitivi riportati negli atti di compravendita reperiti. Dal loro esame emergono i prezzi di vendita unitari (€/mq).

Nella parte a destra della tabella che segue sono riportati i coefficienti relativi ai parametri di confronto applicabili a ciascun appezzamento.

Dal prodotto dei diversi coefficienti si ottiene il parametro complessivo di confronto che permette di conoscere il prezzo unitario del terreno oggetto di vendita qualora fosse stato privo di pregi e difetti.

Dalla media aritmetica dei prezzi unitari degli appezzamenti venduti, considerati privi di pregi e difetti, si ottiene il prezzo unitario medio di €/mq 4,280.

Sono stati assunti i coefficienti relativi alla superficie media (1,20), al grado di fertilità (1,00), facilità di accesso (1,00), irrigabilità (1,00), assenza di contratti di affitto (1,00). Si è quindi proceduto al calcolo del valore unitario del lotto oggetto di stima dapprima determinando il coefficiente complessivo di confronto pari a 1,20 (dato dal prodotto dei singoli coefficienti relativi ai parametri di confronto), e successivamente moltiplicando detto coefficiente complessivo di confronto con il prezzo unitario medio di €/mq 4,280 relativo alle vendite precedentemente esaminate senza considerare i pregi ed i difetti, ottenendo il valore medio unitario di €/mq 5,137

Nel caso in esame si è ritenuto opportuno assegnare un ulteriore coefficiente, in senso riduttivo e quindi pari a 0,90, per il fatto che i terreni sono posti sul confine della tangenziale. Ciò comporta una penalizzazione nel caso vengano effettuate colture biologiche oppure nel caso si intenda procedere all'impianto di alberi di alto fusto (esempio pioppi) per cui deve essere tenuta una distanza dalla tangenziale pari al ribaltamento dell'altezza della pianta stessa.

Il valore di €/mq 5,137 è stato quindi ridotto a €/mq $5,137 \times 0,90 = €/mq 4,623$

Considerando che una modesta parte dei terreni (mq 3.204 circa) è occupata abusivamente, si è ritenuto di escludere detta parte dalla valutazione, ipotizzando che le spese per liberare detti terreni siano pari al valore di detta porzione.

Applicando alla superficie netta di mq $(109.943 - 3.204) = mq 106.739$ il valore unitario di €/mq 4,623, si è ottenuto il valore totale di $(mq 106.739 \times €/mq 4,623) = € 493.454,40$ pari a €/mq 4,49 sulla superficie complessiva del lotto di mq 109.943 e pari a circa €/giornata 17.100,00 circa.

elementi conoscitivi delle proprietà oggetto degli atti di compravendita presi in esame													calcolo del prezzo unitario medio dell'appezzamento tipo privo di pregi e difetti							
Atto	Data atto e n. Repertorio	Notaio e n. raccolta	Comune	Foglio	Num.	Superf. mappale mq	Superf.appez z. mq	Superficie appez.to g.te	Qualità coltura catastale	prezzo di vendita totale €	prezzo vendita €/mq	Numero appezz.ti	Sup. media appezz.ti g.te	Fertilità	Accesso	Irrigabilità	Presenza contratti affitto	Coeff. Valore complem.	Coeff. complessivo di confronto	Prezzo unitario dei terreni qualora non avessero avuto pregi e/o difetti
1	29/01/2021	Giulia MERZARI	Vinovo	7	110	1.471			Prato irriguo											
Rep.	1398	1155		7	111	1.280			Semin. irriguo											
				7	112	936			Semin. irriguo											
				7	113	3.037			Semin. irriguo											
				7	114	1.893			Semin. irriguo											
				7	115	867			Semin. Irriguo											
				7	120	9.030			Prato irriguo											
							18.514	4,86		36.360,00	1,96	1	1,20	0,90	1,00	1,00	0,80	1,00	0,86	2,273
2	06/07/2022	Gabriele NADDEO	Vinovo	7	93	1835	1.835	0,48	Semin. irriguo		3,94	1	0,60	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,60	6,567
Rep.	17820	18155																		
				7	304	959	959	0,25	Semin. irriguo		3,94	1	0,60	1,00	1,00	1,00	1,00	1,30	0,78	5,051
				7	194	1.003	1.003	0,26	Seminativo		3,94	1	0,60	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,60	6,567
				8	236	19.179			Pascolo arb.											
				8	235	2.518			Pascolo											
				8	262	5.036			Pascolo											
						26.733	26.733	7,02			3,94	1	1,20	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,08	3,648
				8	146	6.726	6.726	1,77	Pascolo		3,94	1	1,05	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	4,169
				7	116	3.335	3.335	0,88	Semin. irriguo		3,94	1	0,80	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,72	5,472
				8	130	3.170	3.170	0,83	Pascolo		3,94	1	0,80	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,72	5,472
				8	208	2.551	2.551	0,67	Pascolo e Semin.		3,94	1	0,80	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,76	5,184
				7	79	121	121	0,03	Seminativo		3,94	1	0,60	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,60	6,567
				7	66	3.620	3.620	0,95	Seminativo		3,94	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3,940
				7	140	2.830	2.830	0,74	Pascolo		3,94	1	0,80	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,72	5,472
							52.883			208.200,00	3,94	11						MEDIA ARITMETICA		5,283
3	01/12/2023	Gabriele NADDEO	Vinovo	9	178	5.538			Seminativo											
Rep.	16444	14005			158	12.736			Seminativo											
							18.274	4,80		85.000,00	4,65		1,10	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	5,286
4	12/03/2021	Eleonora BAZZO	Vinovo	9	141	497			Prato irriguo											
Rep.	4214	3446			148	503			bosco misto											
							1.000	0,26		8.000,00	8,00		0,60	0,60	1,00	1,00	1,00	1,00	0,36	22,222
5	17/05/2021	Silvia CIURCINA	Vinovo	9	140	499			Prato irriguo											
Rep.	5474	4160			147	501			Bosco misto											
							1.000	0,26		6.500,00	6,50		0,60	0,60	1,00	1,00	1,00	1,00	0,36	18,056
6	28/06/2021	Luca GIORDANO	Vinovo	9	114	3.180			Seminativo											
Rep.	25168	9243		10	111	1.935			Seminativo											
							5.115	1,34		19.000,00	3,71		1,00	0,60	1,00	1,00	1,00	1,00	0,60	6,191
7	20/06/2022	Silvia CIURCINA	Vinovo	9	142	496			Prato irriguo											
Rep.	6463	4973		9	149	504			Prato irriguo											
							1.000	0,26		7.000,00	7,00		0,60	0,60	1,00	1,00	1,00	1,00	0,36	19,444
PREZZO MEDIO CHE AVREBBERO AVUTO I FONDI COMPARABILI QUALORA FOSSERO STATI PRIVI DI PREGI E DIFETTI OTTENUTO DALLA SOMMA ARITMETICA ESCLUDENDO LE VENDITE NON ORDINARIE (giallo) €/MQ																				4,280

Nota bene: le vendite evidenziate in giallo sono state escluse in quanto non ordinarie

PREZZO MEDIO
riscontrato in zona al mq dei terreni senza pregi né difetti
4,280

coefficiente di penalizzazione relativo alla vicinanza della tangenziale

CARATTERI DEI TERRENI OGGETTO DI STIMA							
Sup. media appezz.ti giornate piemontesi	Fertilità	Accesso	Irrigabilità	assenza di contratti di affitto	Coeff. Valore complem.	Coeff.di confronto	Prezzo unitario dei terreni oggetto di stima con le loro caratteristiche
1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	5,137

€/mq 5,137 x 0,90 = €/mq 4,623

LA SUPERFICIE TOTALE DELLA PROPRIETA' è PARI A MQ

109.943

pari a g.te

28,86

i boschi adibiti a orti abusivi sono di circa mq

3.204

superficie netta disponibile è di circa mq

106.739

II PREZZO UNITARIO DEI TERRENI OGGETTO DI STIMA

€/mq

4,623

X

Superficie dei terreni liberi mq

106.739

valore complessivo stimato €	493.454,40
pari a €/mq sulla superficie complessiva di mq 109.943	4,49
pari a €/g.ta sulla superficie complessiva di 28,86 giornate	17.098,21

A seguito delle considerazioni e delle assunzioni precedentemente svolte, formulate in base alla personale conoscenza tecnica del bene da stimare ed economica del mercato immobiliare, e tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche sopra citate, ivi compresa la notevole superficie, lo scrivente ritiene attribuibile ai terreni oggetto di stima il valore complessivo di € 493.454,40 arrotondabile a € 493.000,00 (euro quattrocentonovantatremila/00).

- PIANO DI VENDITA

Nel caso la Fondazione Ordine Mauriziano decida di vendere i terreni in oggetto tramite asta pubblica, si riporta il seguente piano di vendita.

Si ritiene opportuno porre in vendita i terreni sopra descritti in un unico lotto.

in Nichelino (TO) appezzamenti di terreno di natura agricola destinati ad attrezzature ed impianti di interesse generale, preminentemente destinate a parco pubblico od assoggettate ad uso pubblico di livello urbano e comprensoriale, formanti un unico corpo della superficie di Ha 10.99.43 pari ad antiche giornate piemontesi 28 e tavole 86 circa.

I terreni in oggetto sono attualmente distinti al catasto terreni come segue:

- Foglio 9 numero 47 porzione AA seminativo classe 3 di are 65.00, R.D. euro 50,35, R.A. euro 36,93, porzione AB prato irriguo classe 2 di are 6.26, R.D. euro 6,30, R.A. euro 5,33
- Foglio 9 numero 50 bosco misto classe 2 di are 10.51, R.D. euro 2,99, R.A. euro 0,38
- Foglio 9 numero 51 bosco misto classe 2 di are 21.53, R.D. euro 6,12, R.A. euro 0,78
- Foglio 9 numero 52 seminativo irriguo classe 1 di are 274.09, R.D. euro 318,50, R.A. euro 261,88
- Foglio 9 numero 53 seminativo irriguo classe 1 di are 150.71, R.D. euro 175,13, R.A. euro 144,00
- Foglio 9 numero 54 seminativo irriguo classe 1 di are 173.57, R.D. euro 201,69, R.A. euro 165,84
- Foglio 9 numero 55 seminativo irriguo classe 1 di are 380.10, R.D. euro 441,69, R.A. euro 363,16
- Foglio 9 numero 102 porzione AA seminativo irriguo classe 1 di are 0.79, R.D. euro 0,92, R.A. euro 0,75, porzione AB seminativo classe 2 di are 1.14, R.D. euro 1,12, R.A. euro 0,82
- Foglio 14 numero 63 porzione AA seminativo classe 2 di are 14.79, R.D. euro 14,51, R.A. euro 10,69, porzione AB prato irriguo classe 2 di are 0.94, R.D. euro 0,95, R.A. euro 0,80

Si rende noto che i terreni suddetti sono accollonati al catasto terreni alla ditta "Ordine dei S.S. Maurizio e Lazzaro".

Detti terreni si trovano alle seguenti coerenze:

- a ponente mappali 106 - 114 del Foglio 9 e mappale 47 del Foglio 14 tutti di proprietà A.T.I.V.A. s.p.a, a mezzogiorno mappale 64 del Foglio 14 di proprietà A.T.I.V.A. s.p.a., a levante Canale o Gora Palazzo, a notte Canale o Gora Leiretta, salvo veriori confini o aventi causa.

Si dà atto che il corpo di terreni in oggetto è attraversato nella parte a Nord, al confine tra i mappali 47 e 102 ed il mappale 50 del foglio 9, dalla Strada Vicinale

di Pracavallo, che di fatto è stata interrotta a seguito della costruzione della Tangenziale Torino Sud da parte dell'A.T.I.V.A. s.p.a..

Inoltre sul confine tra i mappali 47 - 52 - 102 ed i mappali 50 e 51 del Foglio 9 è presente una bealera indicata sulla mappa catastale come "Canale di Nichelino".

I terreni suddetti hanno le caratteristiche indicate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Nichelino in data 8/3/2023.

Si dà atto che I mappali foglio 9 numeri 50 e 51, della superficie catastale di metri quadrati 3.204, costituenti una striscia sul lato Nord del lotto tra il Canale Gora Palazzo posto a notte ed il canale esistente posto a giorno (Bealera o Canale di Nichelino) e localizzati verso la Via XXV Aprile, sono occupati senza titolo ed utilizzati come orti urbani. Da un esame visivo sulla foto aerea di Google Maps pare che l'occupazione riguardi anche il mappale 102 e, in minima parte, la porzione Nord Ovest del mappale 47 del foglio 9.

I terreni della superficie complessiva di metri quadrati 106.739, pari a giornate piemontesi 28 circa, ora costituiti da tutti i mappali suddetti ad esclusione dei citati mappali 50 e 51 del foglio 14, sono stati oggetto di contratto di affitto ai sensi dell'articolo 45 della Legge 3/5/1982, numero 203 "*Norme sui contratti agrari*" stipulato tra la Fondazione Ordine Mauriziano e la Società Semplice Agricola San Giuseppe in esecuzione di Determina Dirigenziale della Fondazione Ordine Mauriziano n°96 del 27/10/2020.

La durata contrattuale era prevista per tre annate agrarie con decorrenza dall'11/11/2020 e scadenza definitiva al 10/11/2023.

Conseguentemente al 10/11/2023 i terreni in esame, ad eccezione delle porzioni abusivamente occupate senza titolo, potranno considerarsi libere da affittanze agrarie.

I terreni sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, di affitto, urbanistico, ed amministrativo in cui si trovano, come posseduti dalla proprietà e dai suoi danti causa, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive (sia apparenti che non apparenti), come fino ad oggi praticate o costituite, accessioni, dipendenze, adiacenze e pertinenze, fissi ed infissi, annessi e connessi, diritti di prelievo d'acqua e di irrigazione, il tutto come visto e piaciuto.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima dell'arch. geom. Guido FUGIGLANDO in data 15/4/2023, che espressamente viene richiamata in ogni sua parte.

PREZZO DI VENDITA A BASE D'ASTA PER IL LOTTO UNICO € 493.000,00 (euro quattrocentonovantatremila/00)

- ALLEGATI

- planimetrie di localizzazione

- 1) Carta di localizzazione del Comune di Nichelino
- 2) Vista aerea da Google Maps
- 3) Estratto di mappa catasto terreni (unione fogli 9 - 14)

- documentazione fotografica

- 4) Documentazione fotografica

- visure catasto terreni

- 5) Visura storica foglio 9 mappale 47
- 6) Visura storica foglio 9 mappale 50
- 7) Visura storica foglio 9 mappale 51

- 8) Visura storica foglio 9 mappale 52
- 9) Visura storica foglio 9 mappale 53
- 10) Visura storica foglio 9 mappale 54
- 11) Visura storica foglio 9 mappale 55
- 12) Visura storica foglio 14 mappale 63

- certificato di destinazione urbanistica

- 13) Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 8/3/2023

- estratti cartografici P.R.G.C.

- 14) Estratto cartografia P.R.G.C. scala 1 : 5000 con legenda
- 15) Estratto cartografia P.R.G.C. 1 : 3000 con legenda
- 16) Carta di sintesi geomorfologica

- atlante dei Suoli della Regione Piemonte

- 17) Carta dei Suoli
- 18) Carta della Capacità d'Uso dei Suoli
- 19) Carta della Reazione del terreno pH
- 20) Carta del calcare
- 21) Carta del drenaggio

- atti di compravendita di terreni comparabili

- 22) Vendita n. 1 – atto a rogito notaio Giulia Merzari in data 29/1/2021 repertorio 1398/1155
- 23) Vendita n. 2 – atto a rogito notaio Gabriele Naddeo in data 6/7/2022 repertorio 17820/18155
- 24) Vendita n. 3 – atto a rogito notaio Gabriele Naddeo in data 1/12/2023 repertorio 16444/14005
- 25) Vendita n. 4 – atto a rogito notaio Eleonora Bazzo in data 12/3/2021 repertorio 4214/3446
- 26) Vendita n. 5 – atto a rogito notaio Silvia Ciurcina in data 17/5/2021 repertorio 5474/4160
- 27) Vendita n. 6 – atto a rogito notaio Luca Giordano in data 28/6/2021 repertorio 25168/9243
- 28) Vendita n. 7 – atto a rogito notaio Silvia Ciurcina in data 20/6/2022 repertorio 6463/4973

- estratti di mappa con indicazione degli atti di compravendita di terreni comparabili

- 29) Estratto di mappa catasto terreni Vinovo foglio 7
- 30) Estratto di mappa catasto terreni Vinovo foglio 8
- 31) Estratto di mappa catasto terreni Vinovo foglio 9
- 32) Estratto di mappa catasto terreni Vinovo foglio 10

Tanto si rassegna a completamento dell'incarico ricevuto.
Torino, li 3/5/2023

