

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Francesca ALONZO

-----000-----

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nel procedimento esecutivo n° 680/2022

BPER BANCA S.p.A. (creditore procedente)

Contro

Aaaaaaaaaaaaaa a.a.a. (debitore esecutato)

-----000-----

RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto Giuseppe Bruera, Geometra con studio in Borgaro T.se, Via Santa Cristina n. 74, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Torino, nominato quale Esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile nella presente procedura esecutiva, in data 23.05.2023 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito in via telematica.

Previa richiesta di Certificato di Residenza, inviava alla Aaaaaaaaaaaaaa a.a.a. ed alla sua Amministratrice Unica Bbbbb bbbbbb lettere raccomandate in cui fissava per il sopralluogo la data del 03.07.2023 alle ore 15,30, che avveniva regolarmente, presente il Sig. Luca Pons incaricato dalla società, nel corso del quale venivano svolti controlli, accertamenti, rilievi e documentazione fotografica.

Previo invio di richiesta di accesso agli atti a mezzo pec al Comune di Pinerolo, in data 04.07.2023 veniva svolto l'accesso presso l'Ufficio Tecnico del

Comune di Pinerolo, visionando e reperendo documentazione edilizia utile allo svolgimento della perizia; provvedeva inoltre a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica relativamente alle due particelle di terreno.

Svolgeva inoltre i necessari accertamenti ipotecari e catastali, con il reperimento delle planimetrie dei beni, oltre a richiedere al notaio copia dell'atto di trasformazione societarie ed a visionare presso l'Archivio notarile di Torino l'atto di acquisizione dei beni.

-----000-----

RISPOSTE AL QUESITO

“L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., svolte ulteriori ricerche nel caso in cui gli elementi da essi forniti appaiano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

- 1) identifichi i beni pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*

-----000-----

Dati sintetici degli immobili

**Piena proprietà di beni immobiliari in Pinerolo,
Strada San Secondo n. 96,
Formati da n. 3 unità ad uso ufficio, n. 1 unità ad uso
abitazione (facenti parte del condominio “Le Chiuse”)
e da n. 2 particelle di terreno**

A) Unità immobiliare ad uso ufficio, posta al piano Terra, costituita da ingresso, n. 3 locali, disimpegno e servizio.

Identificazione catasto Fabbricati:

Fg. 12 – n. 134 – sub 29 – cat. A/10 – cl. 2 – vani 4,5 – sup. Cat. mq 98 –
R. € 1.928,97 – Strada San Secondo 96 p. T

Coerenze in senso orario:

fronte Via San Secondo, altre unità immobiliari a due lati, passaggio comune

B) Unità immobiliare ad uso ufficio, posta al piano Terra, costituita da n. 4 locali e servizio igienico e da una parte al piano interrato, formata da due locali di sgombero

Identificazione catasto Fabbricati:

Fg 12 – n. 134 – sub 28 – cat. A/10 – cl. 2 – vani 6,5 – sup. Cat. mq 270 –
R. € 2.786,28 - Strada San Secondo 96 p. S1-T

Coerenze in senso orario:

vano scala e passaggio comune, altre unità immobiliari, cortile a due lati.

C) Unità immobiliare ad uso ufficio, posta al piano Primo, costituita da n. 3 locali, ripostiglio e servizio igienico

Identificazione catasto Fabbricati:

Fg 12 – n. 134 – sub 15 – cat. A/10 – cl. 2 – vani 6,0 – sup. Cat. mq 177 –
R. € 2.571,96 - Strada San Secondo 96 p. 1

Coerenze in senso orario:

vano scala, altre unità del fabbricato, affaccio su cortile comune a tre lati.

D) Unità immobiliare ad uso abitazione, posta al piano Terzo, costituita da
n. 3 locali e servizio igienico

Identificazione catasto Fabbricati:

Fg 12 – n. 134 – sub 27 – cat. A/3 – cl. 4 – vani 7,0 – sup. Cat. mq 181 –
R. € 723,04 - Strada San Secondo 96 p. 3

Coerenze in senso orario:

vano scala, altre unità del fabbricato, affaccio su cortile comune a tre lati.

E) N. 2 particelle di terreno formanti unico appezzamento, poste nelle
vicinanze del fabbricato

Identificazione catasto Terreni:

Fg. 12 – n. 444 – seminativo – cl. 1 – mq 2.237 – R.D. € 21,95 – R.A. €
16,75

Fg. 12 – n. 447 – seminativo – cl. 1 – mq 59 – R.D. € 0,56 – R.A. €
0,44

Coerenze:

Particelle nn. 445-446-461-118-89-169-svincolo stradale.

Si allegano l'estratto di mappa (**all. n. 1**), le visure storico-catastali dei
beni (**all. n. 2**) e le rispettive planimetrie catastali (**all. n. 3**).

-----000-----

*2) Indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del
pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale*

data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;

Alla data di trascrizione del Pignoramento del 03.11.2022 i beni risultavano in **piena proprietà** della

Aaaaaaaaaaaaaa aaaaaaaaaaaa a.a.a., con sede in Pinerolo, c.f. aaaaaaaaa, alla quale erano pervenuti dalla Cccccccccc cccccccccc c.c.c. cc ccccccc ccccc c c. in forza di atto di trasformazione societaria a rogito notaio Alberto Ocelli di Pinerolo del 10.10.2011 rep. 69917/39675, trascritto presso la Conservatoria di Pinerolo in data 21.10.2011 ai nn. 8182/5922 (**all. n. 4**).

LA **Cccccccccc cccccccccc c.c.c. cc ccccccc ccccc c c.** con sede in Pinerolo, c.f. aaaaaaaaa, divenne proprietaria per la quota del 100% dell'intera proprietà con atto di fusione di società per incorporazione a rogito notaio Alberto Ocelli del 15.11.2010, rep. 68278/38441 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pinerolo in data 13.12.2010 ai nn. 9722/7002, da Dd dddd d.d.d. dd dddd dd dddd dd ddddddd.

Dd ddddd d.d.d. sede in Milano (MI) codice fiscale: dddddddd divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di trasferimento sede sociale del 22/02/2000 ricevuto dal Notaio Ocelli Alberto, in Pinerolo (TO), numero 44300 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pinerolo in data 13/04/2000 ai numeri 2554/1877, da Dd ddddd d.d.d. sede in Pinerolo (TO) codice fiscale: dddddddd;

Dd ddddd d.d.d. sede in Pinerolo (TO) codice fiscale: dddddddd divenne proprietaria per la quota di 1/1:

- in parte con atto di compravendita del 23/02/1996 ricevuto dal Notaio Giancarlo Ortali, in Pinerolo (TO), numero 112833/21392 di repertorio, trascritto presso

l'Agencia del Territorio di Pinerolo in data 22/03/1996 ai numeri 2238/1889, da Ditta Eeeee eeee ee e e e eeeee e e – società in accomandita semplice, sede in Lusernetta, C.F. eeeeeeee;

- in parte con atto di compravendita del 12/09/1995 ricevuto dal Notaio Giancarlo Ortali, in Pinerolo (TO), numero 109704/20758 di repertorio, trascritto presso l'Agencia del Territorio di Pinerolo in data 04/10/1995 ai numeri 6576/5374, da Ditta Eeeee eeee ee e e e eeeee e e – società in accomandita semplice, sede in Lusernetta, C.F. eeeeeeee.

-----000-----

3) *Descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato jpeg.*

I beni pignorati si trovano nel Comune di Pinerolo in località Abbazia Alpina, in Strada San Secondo n. 96; si tratta di una zona posta a monte dell'abitato principale di Pinerolo, nelle immediate vicinanze della strada che collega Pinerolo con la Val Chisone e con il Sestriere.

FABBRICATI

I beni oggetto di esecuzione fanno parte di un più vasto complesso di vecchi opifici industriali tessili, denominato "Condominio Le Chiuse" la cui edificazione risale probabilmente agli inizi del novecento, in seguito riadattati e modificati per le nuove esigenze; per una migliore comprensione visiva si allega la documentazione fotografica eseguita durante il sopralluogo (**all. n. 5**).

Nello specifico i 4 subalterni fanno parte di un corpo di fabbrica a torre elevato a 4 piani fuori terra, destinato principalmente ad uffici, caratterizzato dalla presenza della scala esterna chiusa e dal basso fabbricato al piano terra avanzato a filo del fronte strada, nel quale si trova l'ingresso alle diverse unità immobiliari, il

tutto posto alla destra di chi procede verso San Secondo, mentre sul lato opposto della strada vi è un ampio parcheggio.

L'accesso avviene dal n. 96 della Strada San Secondo, da cui si accede direttamente all'unità immobiliare **sub 29**, composta da un primo locale ad uso reception, dal quale si passa al vano scala e da questo al disimpegno che comunica con gli altri 3 locali ed il servizio igienico, costituito da anti w.c. e w.c.

Dal vano scala comune si passa all'unità immobiliare distinta con il **sub 28**, costituita da n. 4 locali e dal servizio igienico, anch'esso dotato di antibagno.

Questa unità immobiliare dispone di n. 2 locali pertinenziali al piano interrato ad uso sgombero, raggiungibili tramite scala interna, nei quali sono alloggiati apparati elettronici.

Tramite la scala comune o l'ascensore della portata di Kg 390 (5 persone), si sale al primo piano, dove si trova l'unità immobiliare ad uso ufficio distinta con il **sub 15**, a cui si accede direttamente dal pianerottolo del vano scala, composta da tre locali, con quello più grande suddiviso a sua volta in tre locali più piccoli, oltre a ripostiglio ed a servizio igienico con anti w.c.

Sempre tramite scala od ascensore si raggiunge il terzo piano ove si trova l'unità immobiliare **sub 27**, destinata ad abitazione e composta da cucina, due camere e soggiorno, con bagno e antibagno.

Da sottolineare che tutti i servizi igienici si trovano completamente all'interno delle unità immobiliari quindi senza finestre e dispongono di aerazione forzata.

Quanto alle principali caratteristiche costruttive si segnala quanto segue:

- Struttura portante verticale in muratura, tetto piano

- Facciata ad intonaco tinteggiato a due colori per il piano terra e per la restante parte di facciata, con zoccolo in pietra
- Entrata e finestre al piano terra coperte da pensiline, senza persiane o tapparelle
- Porta di accesso comune in metallo anodizzato e vetri
- Pavimento ingresso in lastre di pietra a spacco
- Pavimenti in parte in ceramica ed in parte in pietra nei locali sub 28, in ceramica in tutti i locali delle altre unità immobiliari
- Pareti dei bagni rivestite in piastrelle
- Pareti dei locali tutte ad intonaco tinteggiato
- Tutti i locali dispongono di aria condizionata e riscaldamento ed inoltre sono dotati di collegamenti internet

Tutti i locali si trovano in buone condizioni di uso e manutenzione, ad eccezione di un locale al piano terra del sub 28 che presenta evidenti segni di infiltrazioni sul soffitto nell'angolo esterno.

Superfici

Le superfici commerciali sono state calcolate conteggiando la metà dei muri perimetrali e l'intero dei muri interni; per quanto riguarda il magazzino al piano interrato pertinenziale al sub 28 è stato conteggiato al 20%.

Pertanto le superfici commerciali dei beni sono risultate le seguenti:

- A) Unità immobiliare ad uso ufficio**, posta al piano Terra,
costituita da ingresso, n. 3 locali, disimpegno e servizio,
distinta al sub 29 mq 96
- B) Unità immobiliare ad uso ufficio**, posta al piano Terra,
costituita da n. 4 locali e servizio igienico e da una parte

al piano interrato, formata da due locali di sgombero,

distinta al sub 28 mq 177

C) Unità immobiliare ad uso ufficio, posta al piano Primo,

costituita da n. 3 locali, ripostiglio e servizio igienico,

distinta al sub 15 mq 159

D) Unità immobiliare ad uso abitazione, posta al

piano Terzo, costituita da n. 3 locali e servizio igienico,

distinta al sub 27 mq 159

TERRENI

Descrizione

I terreni sono formati da due particelle di terreno per una complessiva superficie catastale di mq 2.349, che formano un unico corpo ed esattamente dalla particella n. 444 di mq 2.237 e dalla particella n. 447 di mq 112, che di fatto costituisce una piccola protuberanza a triangolo della particella 444; la particella 447 catastalmente è suddivisa in porzione AA a seminativo ed in porzione AB a prato irriguo.

Le particelle si trovano in prossimità dei fabbricati precedentemente descritti, hanno giacitura pianeggiante, forma quasi rettangolare e al momento del sopralluogo si presentavano incolti e privi di alberi, posti ai piedi della rampa stradale che scavalca la strada Pinerolo-Sestriere.

Destinazione Urbanistica

Al fine di conoscere la destinazione urbanistica dei terreni, lo scrivente ha richiesto al Comune di Pinerolo il CUD (certificato di Destinazione Urbanistica), ricevuto in data 20.09.2023 (**all. n. 6**), da cui risulta che le particelle nn 444 e 447 del foglio 13, ricadono in Area "F8" tavola "I" destinata ad "*attrezzature sportive*

e polifunzionali pubbliche e private” con un rapporto di copertura del 25% ed altezza massima di mt 12, soggetta a Piano Particolareggiato.

Nel concreto allo stato attuale non risulta vi sia possibilità edificatoria a se stante, tenuto anche conto delle limitazioni imposte dalla distanza da osservare dalla strada, per cui di ciò si terrà conto nella valutazione.

-----000-----

4) Accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell’art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell’occupante

Dalla documentazione fornita dalla Sessantaquattro Partecipazioni Srl al sottoscritto, risulta che la società ha concesso l’uso delle superfici attrezzate, tra cui rientrano anche i beni oggetto di perizia alla FF FFFFFFFF FFF con contratto stipulato in data 01.08.2018 e registrato in modalità telematica presso l’Agenzia delle Entrate in data 14.01.2019 con Protocollo 19011409313963014 **(all. n. 7)**.

La durata prevista è di anni 14 e 9 mesi a partire dal 01.08.2018 sino al 30.04.2033, non rinnovabile automaticamente; il canone annuo di affitto è pari ad € 270.000,00 oltre IVA, di cui € 195.000,00 per l’utilizzo degli immobili ed € 75.000,00 per l’utilizzo dei beni mobili ed impianti.

Il punto 10) del contratto stabilisce che il canone è soggetto ad aggiornamento annuale nella misura del 100% della variazione dell’indice ISTAT/FOI.

Il sottoscritto ha inoltre richiesto che gli venissero forniti i singoli contratti degli utilizzatori delle diverse unità immobiliari, ma come risulta dalla mail allegata **(all. n. 8)**, l’incaricato dalla società, assunte informazioni presso i

responsabili della società, ha comunicato che non esistono sub-contratti relativi all'utilizzo degli spazi ad uso ufficio oggetto di perizia e che l'unico utilizzatore è Ff Fffffffffffffff.f.f.f.

-----000-----

5) *indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione.*

Da quanto riportato nel Certificato notarile redatto dal notaio Carmelo Candore di Arcisate (VA) in data 22.11.2022 (**all. n. 9**), a carico dei beni risultano le seguenti formalità ipotecarie.

TRASCRIZIONI

1° Nota n. 9206/7179 del 03.11.2022 (da cancellare limitatamente ai beni venduti)

Per trascrizione del Verbale Pignoramento immobili del Tribunale di Torino del 30.09.2022 rep. 23651/2022

A FAVORE : BPER Banca S.p.a., sede Modena, c.f. 01153230360

CONTRO : Aaaaaaaaaaaaa a.a.a., sede Pinerolo,
c.f. aaaaaaaaa

sui beni in Pinerolo, al Catasto Fabbricati Fg. 12 n. 134 sub 15-29-28-27 ed al Catasto Terreni al Fg. 12 nn. 444 e 447.

ISCRIZIONI

2° Nota n. 431/77 del 14.01.2008 (da cancellare limitatamente ai beni venduti)

Per iscrizione di ipoteca volontaria a seguito atto di mutuo

A FAVORE: UNIPOL Banca S.p.A., sede Bologna, c.f. 03719580379

CONTRO: Dd dddddd d.d.d., sede Milano, c.f. dddddd

Del complessivo importo di € 2.000.000,0 di cui € 1.000.000,00 per capitale, oltre interessi e spese, sui beni oggetto di esecuzione.

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con gli oneri a carico degli acquirenti, oneri che si possono calcolare, per quanto riguarda i diritti, in € 294,00 per la cancellazione del pignoramento e nello 0,5% del valore dell'ipoteca di € 2.000.000,00 od in difetto nello 0,5% del valore dei beni trasferiti a titolo di imposta ipotecaria, a cui devono aggiungersi € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 di tassa ipotecaria. A questi importi dovranno essere aggiunti gli onorari per chi effettua le cancellazioni.

Regolamento di Condominio

Il Regolamento del Condominio "Le Chiuse" è stato stipulato con atto notaio Ortali del 04.07.1994 rep. 102755/19458 di cui si può prendere visione (**all. n. 10**), non risulta contenere clausole particolari.

Al punto M) precisa che essendo il condominio a prevalente destinazione produttiva, tale aspetto prevarrà su qualsiasi eventuale contestazione.

-----==000==-----

6) *Verifichi le spese ed i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.*

Dalla documentazione ricevuta dall'amministratore del Condominio Sig. Gggggg gggggg ggg gggggggg (**all. n. 11**), risulta che il debito complessivo della società verso il condominio alla data del 27.04.2023 era di € 57.871,41 a fronte di un importo annuo di spese condominiali pari ad € 10.854,70;

conseguentemente l'importo a carico dell'aggiudicatario di tutti i beni sarà pari a circa 22.700,00 €.

A carico dei beni pignorati non risultano altri procedimenti giudiziari.

-----==000==-----

7) *Indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso*

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Archivio Edilizio del Comune di Pinerolo, è stato possibile accertare la presenza dei seguenti atti amministrativi **(all. n. 12)**.

- Agibilità parziale del 19.09.2007 D.P.R. n. 380/201, di cui al Permesso di Costruire n. 158/2005, DIA n. 454/2006 e DIA n. 10/2007 a seguito di Domanda presentata in data 20.02.2007
- Permesso di Costruire n. 158 del 08.11.2005 per cambio di destinazione d'uso – protocollo pratica 2003/69941
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 159 del 08.11.2005
- Vincolo unilaterale ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77 di conformità ai disposti ed alle prescrizioni della Convenzione Edilizia rep. 135529/25314 del 23.04.1999 ed alla prescrizioni dell'atto integrativo e modificativo della Convenzione Edilizia rep. 135529/25314, stipulato in data 24.06.2004 rep. 182952/31967.
- Permesso di Costruire n. 158/2005 Provvedimento di Proroga di un anno del termine di ultimazione lavori in data 27.10.2009
- D.I.A. in variante al Permesso di Costruire n. 158 del 08.11.2005 protocollata in data 16 agosto 2006
- D.I.A. per seconda Variante al P.d.C. n. 158 del 08.11.2005 per

modifiche interne al piano terra, protocollata in data 11.01.2007 al n. 0001541

- D.I.A. per terza Variante al P.d.C. n. 158 del 08.11.2005 per realizzazione di nuova scala scoperta nel cortile condominiale, protocollata in data 31.03.2008 al n. 0013258

-----===000===-----

8) *verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati sono dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica*

Da quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo, raffrontato con la situazione che emerge sia dalle planimetrie catastali che dalle tavole di progetto, gli immobili risultano sostanzialmente regolari dal punto di vista edilizio, con solamente alcune piccole varianti interne, sanabili con la presentazione di D.I.A. in sanatoria.

In particolare si segnala, che per quanto riguarda l'alloggio al piano terzo identificato col subalterno 27 risulta non presente un tramezzo e l'ingresso del servizio interno è stato spostato.

Attestato di Prestazione Energetica

Le ricerche effettuate presso il sito di "Sistema Piemonte" sui subalterni 15-29-28 e 27 del foglio 12 mappale 134 ed a titolo di verifica anche sull'indirizzo di stradale San Secondo n. 96, hanno dato esito negativo, per cui si può affermare che gli immobili pignorati non sono dotati di A.P.E.

-----===000===-----

9) *Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.*

FABBRICATI

Al fine di accertare e determinare il probabile valore di mercato dei beni, il sottoscritto ha effettuato indagini di mercato, visionando annunci di vendita di beni simili, listini di immobili usati e i dati riportati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), mediando e valutando sulla base della propria personale esperienza ed in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni, precisando che per gli uffici non si è fatta distinzione di valore tra quelli posti al piano terra e quello al piano primo, mentre la valutazione sarà leggermente differente per il bene al terzo piano, con destinazione abitativa.

Va precisato che i dati OMI si riferiscono solamente a Pinerolo centro ed oscillano tra un minimo di 800,00 ed un massimo di 1.600,00 €/mq

Nella fattispecie si è tenuto conto che i beni, seppure posti al di fuori del concentrico di Pinerolo, sono già attrezzati, cablati e dotati di collegamenti internet e quindi prontamente utilizzabili.

Si è inoltre considerato che i beni sono concessi in uso con contratto regolarmente registrato, sino ad aprile 2033, a fronte di un canone di locazione piuttosto elevato, ma con una durata molto più lunga dei normali contratti di affitto.

Sulla base dei diversi accertamenti effettuati, lo scrivente è pervenuto ad individuare il più probabile valore dei beni ad uso ufficio in circa € 1.400,00/mq e quello dell'abitazione in circa € 1.200,00/mq, stimandoli in arrotondamento ed a corpo nei complessivi seguenti valori:

A) Subalterno 29 Piano Terra - Ufficio	€ 134.000,00
B) Subalterno 28 Piano Terra - Ufficio	€ 248.000,00
C) Subalterno 15 Piano Primo – Ufficio	€ 223.000,00
D) Subalterno 27 Piano Terzo - Abitazione	€ 191.000,00

per una complessiva valutazione dei fabbricati di € 796.000,00.

TERRENI

Considerato che il terreno non è praticamente edificabile a se stante e soggetto alle limitazioni imposte dalla distanza da osservare dal bordo stradale, tenuto altresì conto della probabile difficoltà di alienazione del bene, salvo un interesse dei confinanti, il sottoscritto ritiene corretto stimarlo ad un valore leggermente superiore a quello riportato dal VAM (Valori Agricoli Medi) per la zona di Pinerolo, determinandolo pertanto in circa € 5,00/mq per un complessivo valore a corpo di € 12.000,00.

E) Valore stimato dei Terreni **€ 12.000,00**

-----000-----

10) dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.);

Non risulta sussistano i requisiti di applicabilità dell'art. 1 commi 376,377 e 378 della Legge 178/2020.

CONCLUSIONI

Nel corso della presente trattazione sono state assunte determinazioni in parte così schematizzate:

E.I. R.G. n. 680/2022	G.E.: Dott.ssa Francesca ALONSO
Diritto reale e quota pignorata:	PIENA PROPRIETA' Quota 1000/1000
Indirizzo:	Comune di Pinerolo (TO), Strada San Secondo n. 96
Catasto Fabbricati	A) Fg. 12 – n. 134 – sub 29 – cat. A/10 – cl. 2 – vani 4,5 – sup. Cat. mq 98 – R. € 1.928,97 – Strada San Secondo 96 p. T B) Fg 12 – n. 134 – sub 28 – cat. A/10 – cl. 2 – vani 6,5 – sup. Cat. mq 270 – R. € 2.786,28 - Strada San Secondo 96 p. S1-T C) Fg 12 – n. 134 – sub 15 – cat. A/10 – cl. 2 – vani 6,0 – sup. Cat. mq 177 – R. € 2.571,96 - Strada San Secondo 96 p. 1 D) Fg 12 – n. 134 – sub 27 – cat. A/3 – cl. 4 – vani 7,0 – sup. Cat. mq 181 – R. € 723,04 - Strada San Secondo 96 p. 3 E) Fg. 12 – n. 444 – seminativo – cl. 1 – mq 2.237 – R.D. € 21,95 – R.A. € 16,75 Fg. 12 – n. 447 – seminativo – cl. 1 – mq 59 – R.D. € 0,56 – R.A. € 0,44
Catasto Terreni	
Formalità da cancellare TRASCRIZIONI	<u>1° Nota n. 9206/7179 del 03.11.2022</u> (da cancellare limitatamente ai beni venduti) Per trascrizione del Verbale Pignoramento immobili del Tribunale

ISCRIZIONI	<p>di Torino del 30.09.2022 rep. 23651/2022</p> <p>A FAVORE : BPER Banca S.p.a., sede Modena, c.f. 01153230360</p> <p>CONTRO : Aaaaaaaaaaaaaa aaaaaaaaa a.a.a., sede Pinerolo, c.f. aaaaaaaaa</p> <p><u>2° Nota n. 431/77 del 14.01.2008</u> (da cancellare limitatamente ai beni venduti)</p> <p>Per iscrizione di ipoteca volontaria a seguito atto di mutuo</p> <p>A FAVORE: UNIPOL Banca S.p.A., sede Bologna, c.f. 03719580379</p> <p>CONTRO: Dd ddddd d.d.d., sede Milano, c.f. dddddddd</p> <p>Del complessivo importo di € 2.000.000,0 di cui € 1.000.000,00 per capitale, oltre interessi e spese</p>										
Stato di occupazione:	<p>I beni sono oggetto di un contratto d'uso di superfici attrezzate stipulato in data 01.08.2018 e registrato in data 14.01.2019 con Protocollo 19011409313963014. La durata prevista è di anni 14 e 9 mesi a partire dal 01.08.2018 sino al 30.04.2033</p>										
Valore di mercato	<table><tr><td>A) Subalterno 29 Piano Terra - Ufficio</td><td>€ 134.000,00</td></tr><tr><td>B) Subalterno 28 Piano Terra - Ufficio</td><td>€ 248.000,00</td></tr><tr><td>C) Subalterno 15 Piano Primo – Ufficio</td><td>€ 223.000,00</td></tr><tr><td>D) Subalterno 27 Piano Terzo - Abitazione</td><td>€ 191.000,00</td></tr><tr><td>E) Terreni</td><td>€ 12.000,00</td></tr></table>	A) Subalterno 29 Piano Terra - Ufficio	€ 134.000,00	B) Subalterno 28 Piano Terra - Ufficio	€ 248.000,00	C) Subalterno 15 Piano Primo – Ufficio	€ 223.000,00	D) Subalterno 27 Piano Terzo - Abitazione	€ 191.000,00	E) Terreni	€ 12.000,00
A) Subalterno 29 Piano Terra - Ufficio	€ 134.000,00										
B) Subalterno 28 Piano Terra - Ufficio	€ 248.000,00										
C) Subalterno 15 Piano Primo – Ufficio	€ 223.000,00										
D) Subalterno 27 Piano Terzo - Abitazione	€ 191.000,00										
E) Terreni	€ 12.000,00										

Borgaro T.se, 18.10.2023

L'esperto

Geom. Giuseppe Bruera

Allegati:

- 1) Estratto di Mappa
- 2) Visure storiche catastali
- 3) Planimetria catastale
- 4) Atto di provenienza
- 5) Documentazione fotografica
- 6) Certificato di destinazione urbanistica
- 7) Contratto d'uso di superfici attrezzate
- 8) Mail di richiesta e risposta se vi fossero altri contratti
- 9) Certificato Notarile
- 10) Regolamento di Condominio
- 11) Documentazione spese condominiali
- 12) Documentazione edilizia