

Ministero per lo Sviluppo Economico

Liquidazione Coatta Amministrativa

**COOPERATIVA XXXXX
SEDE LEGALE: TORINO (TO)**

Commissario liquidatore: Dott. Matteo RELLECKE NASI

RAPPORTO DI STIMA DEL TERRENI EDIFICABILI SITI IN PINEROLO (TO)

Tecnico incaricato: Arch. Giovanni Rosotto
Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di TORINO nella categoria architetti al N. 33059 ed all'Ordine degli
Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di TORINO al N. 7415
con studio in Torino, Via Sassari, 8 - 10152
tel: 0115835113 fax: 1782749940 email: giovanni@rosotto.com

Sommaro

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE	2
2. Identificazione dei beni immobili effettivamente di proprietà del fallito, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti.	6
3. Indicazione tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;	9
4. Indicazione dell'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 colpiscono solo i beni del fallito o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente;	13
4.1. <i>Servitù personali (usufrutto, uso, abitazione)</i>	13
4.2. <i>Servitù prediali</i>	13
4.3. <i>Diritto di superficie ed enfiteusi</i>	13
4.4. <i>Vincoli sull'immobile</i>	13
4.5. <i>Atti di asservimento urbanistico-edilizi</i>	13
4.6. <i>Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale</i>	13
4.7. <i>Altre limitazioni d'uso e/o informazioni</i>	13
4.8. <i>Formalità pregiudizievoli</i>	13
4.8.1. <i>Trascrizioni</i>	14
4.8.1. <i>Iscrizioni</i>	14
4.9. <i>Altre domande giudiziali</i>	14
4.10. <i>Oneri di regolarizzazione difformità edilizie e catastali</i>	14
5. Accertamento dello stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito	15
6. Descrizione dei beni	15
7. Premesse estimative	18
7.1. <i>Criterio di stima</i>	18
8. Stima del valore trasformato	22
8.1. <i>Premessa</i>	22
8.2. <i>Fonti di informazione</i>	23
8.3. <i>Calcolo delle superfici</i>	24
8.4. <i>Calcolo del Valore a nuovo V_m</i>	24
8.5. <i>Costi di trasformazione K_t</i>	25
8.5.1. <i>Costo delle opere edili ΣK</i>	26
8.5.2. <i>Interessi passivi (I_p) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse</i>	27
8.5.3. <i>Profitto lordo (PI) di un ordinario imprenditore</i>	27
8.5.4. <i>Calcolo dei costi di trasformazione K_t</i>	27
8.5.5. <i>Fattore di anticipazione $1/q^n$</i>	27
8.6. <i>Calcolo del valore di trasformazione</i>	28
9. CONCLUSIONI	29

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI

Compendio immobiliare:

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Seminativo (terreno edificabile)	Comune di Pinerolo
Dati catastali	F. 47 part. 804-805-867-869-870-871-872-873-875-877-879-880-881-882-883-884 -885-886-887-888-889
Stato di occupazione	Occupato da soggetto terzo. Non è stata reperito alcun contratto di locazione presso l'Agenzia delle Entrate.
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 01/08/2014 – attuale proprietario XXXX.
Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).	ISCRIZIONE CONTRO – Ipoteca volontaria del XXXXX iscritta ai nn.XXXXXX relativa esclusivamente ai mappali 880/884/885. TRASCRIZIONE A FAVORE del XXXX - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX. Pubblico ufficiale OSELLA PAOLO Repertorio XXXXX del XXXXX. ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Immobili siti in PINEROLO(TO) TRASCRIZIONE CONTRO del XXXX - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE TORINO Repertorio XXXXXX del XXXXX. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in PINEROLO(TO). ISCRIZIONE CONTRO del XXXXXX – IPOTECA VOLONTARIA sui mappali n. 880/884/885 trascritta ai nn. XXXXXX ISCRIZIONE CONTRO del XXXXX - Registro Particolare XXXXX Registro Generale XXXXX Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio XXXXX del XXXXXX. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in PINEROLO(TO). ISCRIZIONE CONTRO del XXXXX - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio XXXXXX del XXXXX. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in PINEROLO(TO). ISCRIZIONE CONTRO del XXXXX - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio XXX del XXXX. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in PINEROLO(TO).
Quota colpita:	quota colpita 80/480
Destinazione: Seminativo (terreno edificabile)	Comune di Pinerolo
Dati catastali	F. 47 part. 861-862-863-864 (ex part. 202-222-

MEMORIA DI VALUTAZIONE DI TERRENI EDIFICABILI SITI IN PINEROLO (TO)

	221)
Stato di occupazione	Occupato da soggetto terzo. Non è stata reperito alcun contratto di locazione presso l'Agenzia delle Entrate.
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 24/08/2018 – attuale proprietario XXXXX e XXXXX
Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).	TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/08/2014 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX. Pubblico ufficiale OSELLA PAOLO Repertorio XXXXXXX del XXXXXX. ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Immobili siti in PINEROLO(TO) TRASCRIZIONE CONTRO del XXXXXX - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX. Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE TORINO Repertorio XXXXX del 23/05/2019. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in PINEROLO(TO). ISCRIZIONE CONTRO del XXXXX - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio XXXXX del XXXXX. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in PINEROLO(TO). ISCRIZIONE CONTRO del XXXXX - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio XXXXX del XXXX. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in PINEROLO(TO). ISCRIZIONE CONTRO del XXXXX - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio XXXX del XXXXXX. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in PINEROLO(TO).

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Seminativo (terreno edificabile)	Comune di Pinerolo
Dati catastali	F. 48 part. 638
Stato di occupazione	Occupato da soggetto terzo. Non è stata reperito alcun contratto di locazione presso l'Agenzia delle Entrate.
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 01/08/2014 – attuale proprietario XXXXXX
Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).	TRASCRIZIONE del 22/06/2011 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX Pubblico ufficiale OSELLA PAOLO Repertorio XXXX del XXXX ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE. TRASCRIZIONE del XXXX - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE

MEMORIA DI VALUTAZIONE DI TERRENI EDIFICABILI SITI IN PINEROLO (TO)

	<p>TORINO Repertorio XXXX del XXXX ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI TRASCRIZIONE del XXXX - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX Pubblico ufficiale OSELLA PAOLO Repertorio XXXX del XXXX ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE. ISCRIZIONE del XXXX - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio XXXX del XXXX IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. ISCRIZIONE del XXXX - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio XXXX del XXXX IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. ISCRIZIONE del XXXX - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio XXXX del XXXX IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.</p>
Quota colpita:	1/2
Destinazione: Seminativo (terreno edificabile)	Comune di Pinerolo
Dati catastali	F. 48 part. 688
Stato di occupazione	Occupato da soggetto terzo. Non è stata reperito alcun contratto di locazione presso l'Agenda delle Entrate.
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 01/08/2014 – attuale proprietario XXXXX
Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).	<p>ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA TRASCRIZIONE del XXXXX - Registro Particolare XXXXX Registro Generale XXXXX Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE TORINO Repertorio XXXXX del XXXXX ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI TRASCRIZIONE del XXXXX - Registro Particolare XXXXX Registro Generale XXXXX Pubblico ufficiale OSELLA PAOLO Repertorio XXXXX del XXXXX ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE. ISCRIZIONE del XXXXX - Registro Particolare XXXXX Registro Generale XXXXX Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio XXXXX del XXXXX IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. ISCRIZIONE del XXXXX - Registro Particolare XXXXX Registro Generale XXXXX</p>

	Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio XXXXX del XXXXX IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. ISCRIZIONE del XXXXX - Registro Particolare XXXXX Registro Generale XXXXX Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio XXXX del XXXXX IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1. Premessa

L'esperto provveda a:

- 1) Controllo formale (sulla base di visure in conservatoria a livello nazionale) per ricercare le giuste proprietà del soggetto fallito affinché si possano identificare le reali proprietà;
- 2) Identificazione dei beni immobili effettivamente di proprietà del fallito, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;
- 3) Indicazione tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;
- 4) Indicazione dell'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 colpiscono solo i beni del fallito o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente;
- 5) Accertamento dello stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito;
- 6) Descrizione dei beni;

7) Determinazione del valore di mercato dei beni.

2. Identificazione dei beni immobili effettivamente di proprietà del fallito, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti.

I beni oggetto della presente valutazione sono siti in Pinerolo (TO).



Figura 1: Immagine zenitale con evidenziato in rosso il bene oggetto della presente valutazione.

I beni oggetto di valutazione sono costeggiati a nord-est dalla Strada Statale per Poirino, a sud da Via Vecchia di Buriasco, ad ovest dall'ambito della stessa area normativa (CPS3) e dall'area C.6.6.

Nei pressi dei terreni, sono, inoltre, presenti il centro commerciale Le due Valli e nuclei agricoli.

Al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) della provincia di Torino, i beni risultano intestati alla "XXXXXX". Nello specifico:

DATI ANAGRAFICI	Sede	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXXX	Proprietario 1/1

Gli immobili individuati al F. 47 part. 861-862-863-864 (ex part. 222-202-221) risultano intestate a:

DATI ANAGRAFICI	Nata/Sede	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX	Proprietario 400/480
XXXXXXX	XXXXXXX	XXXXXXX	Proprietario 80/480

Gli immobili risultano regolarmente denunciati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) dell'Ufficio Provinciale di Torino (TO) e così identificati:

MEMORIA DI VALUTAZIONE DI TERRENI EDIFICABILI SITI IN PINEROLO (TO)

Beni	Superfici (m ²)	Reddito dom incale	Reddito agrario
Nuovo Catasto Terreni Pinero lo (TO):			
foglio 47, particella 861;	115	1,34 €	0,98 €
foglio 47, particella 862;	100	1,16 €	0,85 €
foglio 47, particella 863;	83	0,96 €	0,71 €
foglio 47, particella 864;	7	0,08 €	0,06 €
foglio 47, particella 804;	343	3,99 €	2,92 €
foglio 47, particella 805;	132	1,53 €	1,12 €
foglio 47, particella 867;	7800	90,64 €	66,47 €
foglio 47, particella 869;	407	4,73 €	3,47 €
foglio 47, particella 870;	55	0,64 €	0,47 €
foglio 47, particella 871;	54	0,63 €	0,46 €
foglio 47, particella 872;	3525	40,96 €	30,04 €
foglio 47, particella 873;	2078	24,15 €	17,71 €
foglio 47, particella 875;	83	0,96 €	0,71 €
foglio 47, particella 877;	532	6,18 €	4,53 €
foglio 47, particella 879;	470	5,46 €	4,01 €
foglio 47, particella 880;	196	2,28 €	1,67 €
foglio 47, particella 881;	87	1,01 €	0,74 €
foglio 47, particella 882;	1043	12,12 €	8,89 €
foglio 47, particella 883;	74	0,86 €	0,63 €
foglio 47, particella 884;	35	0,41 €	0,30 €
foglio 47, particella 885;	1687	19,60 €	14,38 €
foglio 47, particella 886;	1654	19,22 €	14,09 €
foglio 47, particella 887;	1288	14,97 €	10,98 €
foglio 47, particella 888;	342	3,97 €	2,91 €
foglio 47, particella 889;	128	1,49 €	1,09 €
foglio 48, particella 638;	244	0,00 €	2,52 €
foglio 48, particella 688;	81	0,00 €	0,00 €
Totale superficie	22643		

Di seguito si riporta l'estratto di mappa delle unità immobiliari oggetto della presente.



MEMORIA DI VALUTAZIONE DI TERRENI EDIFICABILI SITI IN PINEROLO (TO)

I terreni oggetto di valutazione, secondo lo strumento urbanistico vigente approvato con D.G.R. n. 11/2016, risultano avere la seguente destinazione urbanistica: CPS3 Aree soggette ad interventi integrati di edilizia economica popolare a privata (art. 41 NTA)

Si allega di seguito estratto della tavola di piano e delle NTA.

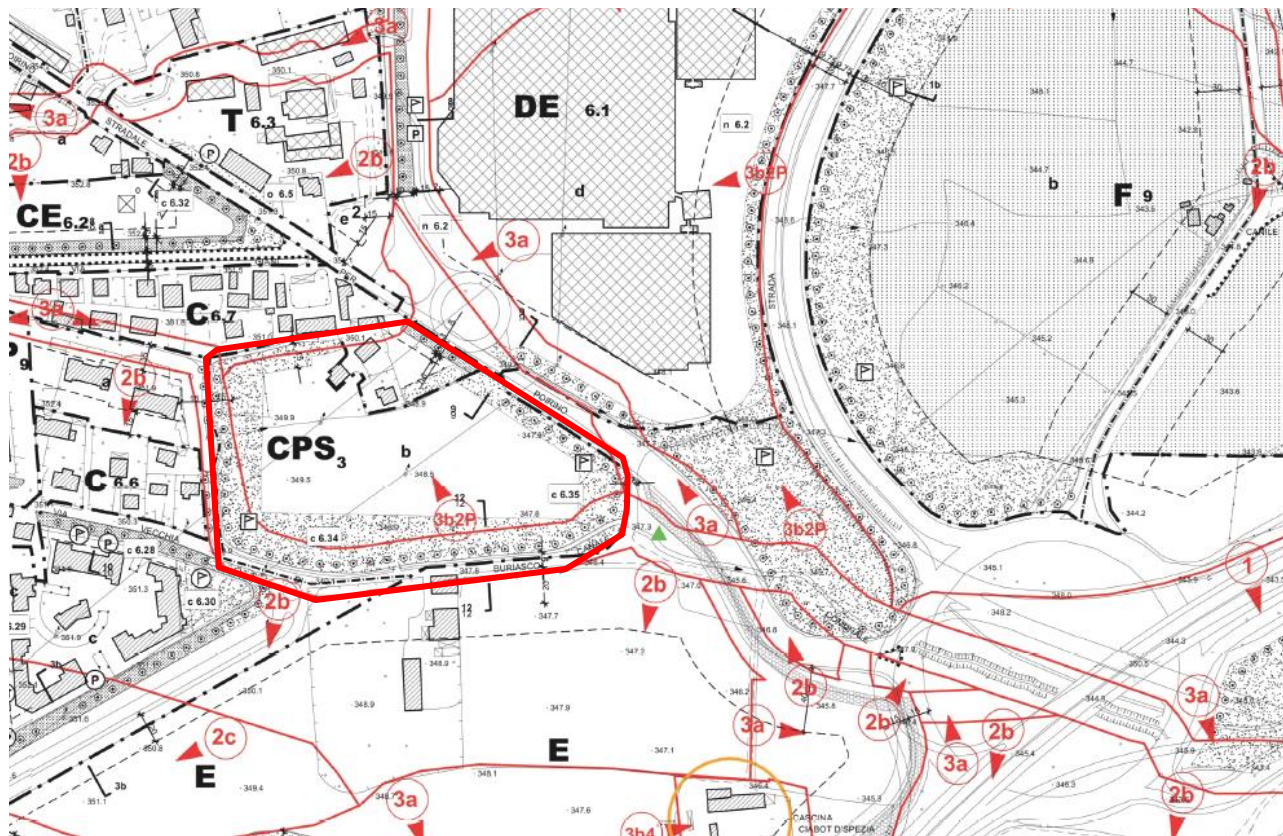
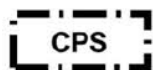


Figura 2: Immagine zenitale con evidenziato in rosso il bene oggetto della presente valutazione.



AREE SOGGETTE AD INTERVENTI INTEGRATI DI EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE
E PRIVATA
(art. 41 N.d.A.)

ART. 41 - AREE RESIDENZIALI DESTINATE ALL'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (SIGLA CP - CPS)

- 1 - Le nuove aree CP previste dal P.R.G.C. sono soggette a Piano per l'Edilizia Economica e Popolare da redigere ai sensi della legge 167/62.
- 2 - Esse verranno attuate con i parametri urbanistici ed edilizi, indicati nelle tabelle delle rispettive aree.
- Aree destinate a servizi pubblici: 25 mq/per ogni abitante teorico insediabile (1 abitante = 33 mq. S.L.P.)
- 3 - Nelle zone CP esistenti e completate sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia di tipo A come descritti all'art. 45 comma 4, ma senza stravolgimenti del carattere unitario delle singole zone. Dovrà essere conservata l'unitarietà dei materiali e dei colori esistenti nelle zone CP1, CP2, CP3.
E' ammessa la costruzione di autorimesse interrato nelle aree destinate a verde privato purché non sporgano più di 1,25 mt. dal piano di campagna e siano coperte con manto vegetale (art. 23 lettera L) comma 4) e purché non occupino più del 50% dell'area verde esistente.
- 4 - Il Piano prevede, al fine del rispetto delle norme indicate dalla Legge 18/4/1962, n. 167 e dell'art. 29, legge 22/10/1971, n. 865 e dell'art. 2 della legge 28.1.77 n. 10, che la quantità di edilizia economica e popolare si attesti sulla soglia minima (40%) del fabbisogno complessivo di edilizia residenziale nel periodo di validità del Piano.
- 5 - Nel Piano si inseriscono a titolo sperimentale alcune aree speciali aventi la sigla CPS, nelle quali sono possibili interventi integrati, pubblici e privati, che prevedono:
- edilizia pubblica convenzionata ex art. 35 legge 22/10/71, n. 865 ed edilizia privata;
- edilizia pubblica convenzionata ex art. 35 legge 22/10/71, n. 865, edilizia da concedere in affitto per almeno dieci anni sulla base dei disposti della legge 27/7/1978, n. 392 ed edilizia privata.
- 6 - Il rilascio del permesso di costruire relativa ai fabbricati da realizzare, dovrà essere preceduto da Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica (PEEP o PP) o di iniziativa privata (P.E.C.).
- 7 (comma eliminato)
- 8 - Le tabelle delle singole aree (CP e CPS) definiscono i parametri e le modalità di attuazione.
- 9 - La stima del fabbisogno di edilizia economica e popolare e la relativa percentuale sul totale dell'edilizia residenziale verrà stabilita al momento della formazione del P.E.E.P. e del P.P.A., o di altri atti programmatori

3. *Indicazione tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*

Il ventennio antecedente oggetto di verifica risulta compreso tra il 23/03/2018 (trascrizione del decreto ingiuntivo) ed il 1998.

PROPRIETA' DEI BENI INVIDUATI AL CATASTO COME F. 47 PART. 861-862-863-864 (EX PART. 222-202-221)

DAL 24/08/2018 – Attuali proprietario

DATI ANAGRAFICI	Nata/Sede	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	Proprietario 400/480
XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	Proprietario 80/480

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/08/2018 protocollo n. XXXXXX in atti dal 11/10/2018 Rogante: XXXXXX Sede: PINEROLO Registrazione: UU Sede: PINEROLO Volume: XXXX n: XXXXX del XXXXXX SUCCESSIONE DI XXXXXX (n.XXXXXX)

DAL 12/01/2015 – 24/08/2018

DATI ANAGRAFICI	Nata/Sede	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	Proprietario 209/480
XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	Proprietario 80/480
XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	Proprietario 191/480

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/01/2015 protocollo n. XXXXXX in atti dal 10/07/2015 Rogante: XXXXXX Sede: PINEROLO Registrazione: UU Sede: PINEROLO Volume: XXXXXX n: XXXXXX del XXXXXX SUCCESSIONE DI XXXXXX (n. XXXXXX)

Dal 06/08/2014 - 12/01/2015

DATI ANAGRAFICI	Nata/Sede	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	Proprietario 191/480 (in regime di comunione dei beni)
XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	Proprietario 18/480
XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	Proprietario 191/480 (in regime di comunione dei beni)
XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	Proprietario 80/480

FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (TRASCRIZIONE A FAVORE del XXXXXX - Registro Particolare XXXXXX Registro Generale XXXXXX. Pubblico ufficiale XXXXXX Repertorio XXXXXX del XXXXXX

Dal 22/12/2005 – 06/08/2014

DATI ANAGRAFICI	Nata/Sede	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	Proprietario 191/480 (in regime di comunione dei beni)
XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	Proprietario 18/480
XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	Proprietario 191/480 (in regime di comunione dei beni)
XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	Proprietario 80/480

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del XXXXXX protocollo n. TO XXXXXX Voltura in atti dal XXXXXX Repertorio n.: XXXXXX Rogante: Notaio XXXXXX Sede: PINEROLO Registrazione: UR Sede: TORINO n: XXXXXX del XXXXXX COMPRAVENDITA XXXXXX

Dal 26/05/1998 – 22/12/2005

MEMORIA DI VALUTAZIONE DI TERRENI EDIFICABILI SITI IN PINEROLO (TO)

DATI ANAGRAFICI	Nata/Sede	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	Proprietario 191/240 (in regime di comunione dei beni)
XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	Proprietario 9/240
XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	Proprietario 191/240 (in regime di comunione dei beni)
XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	Proprietario 13/40
XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	Proprietario 13/40
XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	Proprietario 14/40

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del XXXXXX protocollo n. XXXXXX Voltura in atti dal XXXXXX Repertorio n.: XXXXXX Rogante: Notaio XXXXXX Sede: XXXXXX. Registrazione: UR Sede: XXXXXX n: XXXXXX del XXXXXX CESSIONE (n. XXXXXX)

PROPRIETA' DEI BENI INVIDUATI AL CATASTO COME F. 47 PART. 804-805-867-869-870-871-872-873-875-877-879-880-881-882-883-884-885-886-887-888-889

Dal 01/08/2014 – Attuale proprietario

DATI ANAGRAFICI	Sede	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
LA XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	Proprietario 1/1

FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE (TRASCRIZIONE A FAVORE del XXXXXX - Registro Particolare XXXXXX Registro Generale XXXXXX Pubblico ufficiale XXXXXX Repertorio XXXXXX del XXXXXX

Dal 20/12/2010 – 01/08/2014

DATI ANAGRAFICI	Sede	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	Proprietario 1/1

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del XXXXXX Nota presentata con Modello Unico in atti dal XXXXXX Repertorio n.: XXXXXX Rogante: XXXXXX Sede: XXXXXX Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. XXXXXX

Dal 01/12/1989 - 20/12/2010

DATI ANAGRAFICI	Nato	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	Usufrutto
XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	Nuda proprietà 1/3

MEMORIA DI VALUTAZIONE DI TERRENI EDIFICABILI SITI IN PINEROLO (TO)

XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	Nuda proprietà 1/3
XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	Nuda proprietà 1/3

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del XXXXXX Voltura in atti dal XXXXXX Repertorio n.: XXXXXX
 Rogante: XXXXXX Sede: XXXXXX Registrazione: UR Sede: XXXXXX n: XXXXXX del XXXXXX (n. XXXXXX).

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del XXXXXX Voltura in atti dal XXXXXX Repertorio n.: XXXXXX
 Rogante: XXXXXX Sede: XXXXXX Registrazione: UR Sede: XXXXXX n: XXXXXX del XXXXXX (n. XXXXXX).

PROPRIETA' DEI BENI INVIDUATI AL CATASTO COME F. 48 PART. 638

Dal 01/08/2014 – Attuale proprietario

DATI ANAGRAFICI	Sede	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	Proprietario 1/1

FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (TRASCRIZIONE A FAVORE del XXXXXX - Registro Particolare XXXXXX Registro Generale XXXXXX. Pubblico ufficiale XXXXXX Repertorio XXXXXX del XXXXXX)

Dal 04/11/1998 – 01/08/2014

DATI ANAGRAFICI	Sede	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	Proprietario 1/1

Atto del XXXXXX Pubblico ufficiale XXXXXX Sede XXXXXX Repertorio n. XXXXXX registrato in data -
 RETTIFICA INTESTAZIONE Voltura n. XXXXXX - Pratica n. XXXXXX in atti dal XXXXXX.

PROPRIETA' DEI BENI INVIDUATI AL CATASTO COME F. 48 PART. 688

Dal 01/08/2014 – Attuale proprietario

DATI ANAGRAFICI	Sede	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	Proprietario 1/2
XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	Proprietario 1/2

FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (TRASCRIZIONE A FAVORE del XXXXXX - Registro Particolare XXXXXX Registro Generale XXXXXX. Pubblico ufficiale XXXXXX Repertorio 69012/38619 del XXXXXX)

Dal 12/02/2005 – 01/08/2014

DATI ANAGRAFICI	Sede	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
------------------------	-------------	-----------------------	------------------------------

XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	Proprietario 1/1
--------	--------	--------	------------------

Atto del XXXXXX Pubblico ufficiale XXXXXX Sede XXXXXX Repertorio n. XXXXXX registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. XXXXXX Reparto PI di PINEROLO in atti dal XXXXXX

4. Indicazione dell'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 colpiscono solo i beni del fallito o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente;

4.1. Servitù personali (usufrutto, uso, abitazione)

Non rilevate.

4.2. Servitù prediali

Diritto di passaggio per accedere e retrocedere alla presa d'acqua irrigua sita nello spigolo nord-ovest del lotto.

Passaggio di fognatura d'acque reflue di tipo privato a servizio di alcune abitazioni confinanti.

La costituzione di servitù è sottoposta alla condizione risolutiva dell'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal P.E.C. n. 46 del 14/10/2009 (vedi PEC – Pratiche edilizie).

4.3. Diritto di superficie ed enfiteusi

Non rilevati.

4.4. Vincoli sull'immobile

Non rilevati.

4.5. Atti di asservimento urbanistico-edilizi

La costituzione di atti di asservimento urbanistico-edilizi è sottoposta alla condizione risolutiva dell'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal P.E.C. n. 46 del 14/10/2009 (vedi PEC – Pratiche edilizie). Si evidenzia, tuttavia, che la convenzione ad oggi non risulta stipulata.

4.6. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale

Non rilevati.

4.7. Altre limitazioni d'uso e/o informazioni

Attualmente i terreni sono destinati ad uso agricolo. Tuttavia, il P.E.C. n. 46 del 14/10/2009 (vedi PEC – Pratiche edilizie) prevede la realizzazione di m² 4.163 di edilizia privata e m² 6.245 di edilizia pubblica convenzionata, oltre alle necessarie opere di urbanizzazione. Sono, inoltre, previsti m² 11.253 di aree destinate a servizi.

4.8. Formalità pregiudizievoli

Le ispezioni ipotecarie sono stata effettuate ricercando le trascrizioni e le iscrizioni in capo a XXXXXX XXXXXX attualmente proprietaria dei beni, e le società incorporate prima della fusione del 2014. Nello specifico:

- CONSORZIO STIL DOMUS SOCIETA' COOPERATIVA: le trascrizioni e le iscrizioni riscontrate non risultano relative ai beni oggetto della presente;
- COOPERATIVA EDILIZIA VIOLTEGA SOCIETA' COOPERATIVA: le trascrizioni e le iscrizioni riscontrate non risultano relative ai beni oggetto della presente;
- V2 CASA SOCIETA' COOPERATIVA: non è stato rilevato alcun soggetto con il presente nominativo e codice fiscale.

4.8.1. Trascrizioni

TRASCRIZIONE del XXXXX - Registro Particolare XXXXX Registro Generale XXXXX Pubblico ufficiale OSELLA PAOLO Repertorio XXXXX del XXXXX. ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE. Riferita esclusivamente al F. 48 part. 638.

TRASCRIZIONE A FAVORE del XXXXX - Registro Particolare XXXXX Registro Generale XXXXX. Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio XXXXX del XXXXX. ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Immobili siti in PINEROLO(TO)

TRASCRIZIONE CONTRO del XXXXX - Registro Particolare XXXXX Registro Generale XXXXX. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE TORINO Repertorio XXXXX del XXXXX ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in PINEROLO(TO).

4.8.1. Iscrizioni

ISCRIZIONE CONTRO del XXXXX nn. XXXXX. – IPOTECA VOLONTARIA riferita esclusivamente ai mappali n. 880/884/885.

ISCRIZIONE CONTRO del XXXXX - Registro Particolare XXXXX Registro Generale XXXXX. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio XXXXX del XXXXX. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in PINEROLO(TO).

ISCRIZIONE CONTRO del XXXXX - Registro Particolare XXXXX Registro Generale XXXXX Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio XXXXX del XXXXX. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in PINEROLO(TO).

ISCRIZIONE CONTRO del XXXXX - Registro Particolare XXXXX Registro Generale XXXXX Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio XXXXX del XXXXX. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in PINEROLO(TO).

4.9. Altre domande giudiziali

Non rilevate.

4.10. Oneri di regolarizzazione difformità edilizie e catastali

A seguito del sopralluogo effettuato non sono emerse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nell'estratto di mappa.

5. Accertamento dello stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito

Attualmente i beni dei beni individuati al catasto come f. 47 part. 861-862-863-864 (ex part. 222-202-221) risultano di proprietà di:

DATI ANAGRAFICI	Nata/Sede	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
XXXXX	XXXXX	XXXXX	Proprietario 400/480
XXXXX	XXXXX	XXXXX	Proprietario 80/480

Attualmente i beni dei beni individuati al catasto come f. 48 part. 688 risultano di proprietà di:

DATI ANAGRAFICI	Sede	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
XXXXX	XXXXX	XXXXX	Proprietario 1/2
XXXXX	XXXXX	XXXXX	Proprietario 1/2

Mentre i beni individuati al catasto come f. 47 part. 804-805-867-869-870-871-872-873-875-877-879-880-881-882-883-884-885-886-887-888-889 e f. 48 part. 638 risultano interamente di proprietà della Società in Liquidazione Coatta Amministrativa.

Al momento del sopralluogo gli immobili risultano condotti da un soggetto terzo, senza che sia stato rilevato alcun contratto di locazione presso l'Agenzia delle Entrate.

6. Descrizione dei beni ¹

Sono oggetto delle presenti valutazioni le unità immobiliari identificate al paragrafo 2, site in Pinerolo (TO).

I beni oggetto di valutazione sono costeggiati a nord-est dalla Strada Statale per Poirino, a sud da Via Vecchia di Buriasco, ad ovest dall'ambito della stessa area normativa (CPS3) e dall'area C.6.6.

Nei pressi dei terreni, sono, inoltre, presenti il centro commerciale Le due Valli e nuclei agricoli.

Attualmente l'area oggetto di valutazione si presenta destinata ad uso agricolo e totalmente priva di edificazioni preesistenti e sistemazioni territoriali.

I terreni oggetto di valutazione risultano assoggettati al P.E.C. n. 46 del 14/10/2009 - Zona CPS3 approvato dal Comune di Pinerolo (TO).

Nel P.R.G.C. del Comune di Pinerolo (TO), approvato con D.G.R. n. 11/2016, l'area oggetto di analisi risulta avere la seguente destinazione urbanistica: "CPS3 Aree soggette ad interventi integrati di edilizia economica popolare a privata (art. 41 NTA)". Il P.R.G.C. dispone, pertanto, che l'edificazione di tale area avvenga attraverso il P.E.C. n. 46 approvato in data 14/10/2009. Si evidenzia, tuttavia, che la convenzione ad oggi non risulta effettuata.

¹ Le informazioni di seguito riportate sono state estrapolate dal P.E.C. n. 46 approvato dal Comune di Pinerolo.

MEMORIA DI VALUTAZIONE DI TERRENI EDIFICABILI SITI IN PINEROLO (TO)

Il P.E.C. n. 46 prevede la realizzazione di m² 4.163 di edilizia privata e m² 6.245 di edilizia pubblica convenzionata, oltre alle necessarie opere di urbanizzazione. Sono, inoltre, previsti m² 11.253 di aree destinate a servizi.

La tipologia edilizia prevista nel P.E.C. l'area in oggetto è costituita da edifici residenziali a tre e quattro piani fuori terra con un'altezza massima di progetto di 13,50 mt.

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare direttamente dai soggetti attuatori è stimato in € 961.712,00 (di cui 933,070,00 di opere di urbanizzazione primaria ed € 28.642,00 di opere di urbanizzazione secondaria).

Il PEC determina, sulla base della deliberazione di Giunta Comunale n. 289 del 10/07/2008, esecutiva ai sensi di legge, i seguenti oneri di urbanizzazione teorici:

- Oneri di urbanizzazione primaria: € 672.721,00
- Oneri di urbanizzazione secondaria: € 702.108,00

Le opere da realizzare previste nel P.E.C. sono le seguenti:

- Infrastrutture a rete (acquedotto, rete pubblica illuminazione ed energia elettrica, fognatura bianca e nera);
- Infrastrutture a nastro: viabilità pubblica interna al P.E.C., risistemazione di via Vecchia di Buriasco con allargamento del sedime stradale, formazione di marciapiedi e collegamenti pedonali, viabilità privata;
- Sistemazione parcheggi alberati, spazio verde attrezzato e viale pedonale con pista ciclabile alberata.

Di seguito si riportano alcuni stralci delle tavole allegate al P.E.C.



Figura 3: Estratto tavola 2 PEC: Opere di urbanizzazione



Figura 4: Estratto tavola 4 PEC: Opere di urbanizzazione

7. Premesse estimative

Lo scopo della presente analisi tecnico – estimativa riguarda la determinazione del “più probabile valore unitario medio di mercato” dell’area fabbricabile utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi del Comune di Pinerolo (TO).

Le aree fabbricabili possono essere divise in:

- aree ad uso pubblico per la realizzazione di opere pubbliche, a tal proposito possono essere destinati sia terreni demaniali, sia terreni di proprietà privata e quindi soggetti ad esproprio;
- aree ad uso privato ossia necessarie alla vita civile e produttiva, che a loro volta possono ancora essere suddivise in:
 - (i) terreni agricoli cioè quelli che servono e serviranno ad uso agricolo essi comprendono terreni coltivati, non coltivati per scelta del proprietario e terreni che ospitano costruzioni rurali;
 - (ii) terreni fabbricabili cioè quelli che indipendentemente dall'uso attuale possono essere fabbricabili con fabbricati urbani, civili e industriali.

Nell'affrontare la valutazione, lo scrivente è chiamato in primo luogo ad individuare le finalità che la stima deve perseguire.

Successivamente è necessario scegliere, tra le diverse metodologie estimative, quella che meglio delle altre consenta di raggiungere lo scopo della stima e si attagli alla realtà specifica del bene oggetto di studio.

Per individuare la metodologia estimativa è quindi necessario avere piena conoscenza del bene oggetto di valutazione e, per tale motivo, è stata:

- i) condotta un’accurata due diligence (i.e. verifica amministrativa);
- ii) effettuata un’indagine urbanistica verificata con il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 21/2020 prot. n. 13007 del 26/11/2020.
- iii) Effettuata un’accurata analisi del PEC Zona Rn2 e del PdC n. 233/05 pratica n. 306/05.

7.1. Criterio di stima

Lo scrivente ha scelto di adottare il procedimento analitico di stima, stima per valore di trasformazione, in considerazione delle caratteristiche peculiari dell’area e della mancanza, nella zona in cui è sito il bene, di terreni con caratteristiche simili a quelle del compendio oggetto di analisi.

Nell’effettuare la valutazione della proprietà in oggetto, lo scrivente ha utilizzato metodi e principi di generale accettazione. Considerate le potenzialità del bene, alla luce di quanto previsto dal P.R.G.C. del Comune di Pinerolo (TO) e del P.E.C. n. 46 del 2009, è possibile ipotizzare una trasformazione di tipo residenziale.

La stima effettuata considera, quindi, la capacità edificatoria del P.E.C. n. 46 del 2009, la cui convenzione ad oggi non risulta stipulata.

Per tale motivo si consiglia di effettuare specifica attività di verifica presso l’Ufficio Tecnico del Comune di

Pinerolo. Si precisa che tale attività non è demandabile allo scrivente in quanto non legittimato.

Per quanto sopra descritto, lo scrivente ha ritenuto opportuno ridurre la valutazione di una specifica aliquota, ipotizzando i costi professionali necessari alla conclusione dell'iter amministrativo del P.E.C e per una probabile riduzione della capacità edificatoria del lotto.

Si precisa, che la stima sulla base del P.E.C. è quella che offre la massimizzazione del valore di mercato dell'immobile e soddisfa le esigenze della proprietà e dei futuri fruitori.

Si è quindi proceduto con la determinazione del valore dell'area di proprietà attraverso l'ausilio di parametri noti, oggettivi ed ufficialmente pubblicati.

7.2. Stima del valore di trasformazione

Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione.

Trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente.

Il valore di trasformazione rappresenta il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impegno della risorsa.

Il "valore di trasformazione" è dato dalla differenza tra i costi relativi alla ristrutturazione del bene ed i ricavi attesi dall'intervento di trasformazione:

$$Va = (Vm - Kt)qn$$

Dove:

Va = Valore attuale;

Vm = Valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione;

Kt = Costi di trasformazione;

q = Fattore di anticipazione;

n = Tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito.

Per determinare Vm (valore a nuovo) si fa riferimento ai valori normali OMI, ai sensi del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/12/2006 n. 296 (Legge finanziaria 2007), rilevati al primo semestre del 2021.

La stima del valore di un bene, secondo la procedura di trasformazione, si basa sul concetto "Highest and Best Use (HBU)²", ossia massimo e miglior utilizzo. L'HBU afferma che il valore di un bene è direttamente e strettamente connesso all'uso del bene stesso. Si tratta del miglior uso, finanziariamente fattibile, che produce il più elevato valore del bene oggetto di valutazione e conseguente massima redditività.

² Codice delle Valutazioni immobiliari, Roma, Tecnoborsa 2011, Cap. 3. Par. 2.10.

L'Highest and Best Use si riferisce a destinazioni³:

- Urbanisticamente consentite dal Piano Regolatore locale vigente;
- Fisicamente e tecnicamente realizzabili considerate le caratteristiche intrinseche del bene;
- Finanziariamente sostenibili: l'utilizzo deve generare il più alto profitto;
- Economicamente convenienti: l'utilizzo proposto deve generare sufficienti entrate da giustificare i costi di intervento.

Al fine di verificare la fattibilità della trasformazione è necessario appurare l'esistenza di tutti i vincoli di diritto pubblico e privato che pongono limiti alla utilizzazione edilizia di un'area ed incidono, pertanto, sul suo valore⁴.

I vincoli di diritto pubblico derivano dalla legge che viene resa esecutiva dagli strumenti urbanistici (Piano Regolatore Generale Comunale e Regolamento Edilizio Comunale). I vincoli di diritto privato derivano dalla legge o possono dipendere dall'esistenza di servitù passive.

I vincoli più diffusi, presi in esame per la valutazione specifica e con le ricadute più significative, sono riconducibili a:

- distanza di rispetto che le nuove costruzioni dovranno mantenere da fabbricati preesistenti e/o da beni pubblici;
- aree di rispetto dall'infrastruttura ferroviaria;
- altezza max dei fabbricati costruibili;
- rispondenza dei fabbricati a tipici caratteri architettonici o l'obbligo ad usare materiali specifici;
- l'indice di edificabilità (If) cioè il rapporto tra la cubatura edificabile (mc) e la superficie totale del lotto (mq). Con la formula inversa si ricava la cubatura edificabile = superficie totale x If;
- l'indice di utilizzazione o rapporto di copertura (Iu) cioè il rapporto tra la superficie copribile dal fabbricato (mq) e la superficie del lotto (mq). Con la formula inversa si ricava la superficie copribile = superficie totale x Iu;
- il tempo necessario per ottenere le autorizzazioni indispensabili all'edificazione⁵.

Vengono, inoltre, considerate le condizioni estrinseche ed intrinseche della zona. Nello specifico:

Condizioni Estrinseche

Le condizioni estrinseche o di zona corrispondono alle "qualità" relative all'area da edificare ed influenzano il grado di apprezzamento dell'area stessa, come:

³ Manuale banca dati quotazioni OMI. Agenzia delle Entrate. Osservatorio del Mercato Immobiliare.

⁴ la valutazione ha anche tenuto conto dei limiti dettati dal fatto che l'edificabilità è vincolata alla formazione di P.E.C. con partecipazione di almeno il 50% della superficie dell'ambito definito dal P.R.G.C.;

⁵ nel caso specifico il dato è di particolare rilevanza visto che il Piano Regolatore Generale Comunale non consente l'edificazione attraverso semplice Permesso di Costruire singolo ma impone la redazione l'approvazione di P.E.C.

MEMORIA DI VALUTAZIONE DI TERRENI EDIFICABILI SITI IN PINEROLO (TO)

- la posizione del lotto (se in zona centrale, periferica, residenziale, ecc.);
- la vicinanza ai servizi (scuole, uffici, negozi, banche, ecc.);
- la salubrità della zona (se vicina a parchi e giardini o se inquinata);
- la panoramicità (se dal lotto si può godere di un ameno panorama, etc.);
- l'efficienza dei servizi pubblici (opere di urbanizzazione primaria e secondaria);
- la rumorosità della zona (le zone rumorose e con traffico sono meno appetibili);

Condizioni Intrinseche:

Le condizioni intrinseche sono quelle proprie dell'area edificabile ed hanno influenza sulle possibilità tecniche di utilizzo dell'area stessa, sul pregio dei fabbricati e sul costo di costruzione, come:

- le dimensioni del lotto (in genere i lotti più piccoli hanno un valore unitario maggiore);
- la forma geometrica del lotto (gli appezzamenti di forma regolare hanno un valore unitario maggiore);
- la lunghezza del fronte stradale (in genere, a parità di condizioni, hanno un maggiore valore unitario gli appezzamenti con un fronte stradale maggiore poiché su tali lati è possibile realizzare negozi, locali per esposizione, ecc.);
- la giacitura del terreno (i lotti pianeggianti, rispetto a quelli in pendio, comportano costi di costruzione più bassi e, quindi, hanno un maggior valore unitario);
- l'esposizione (è in relazione alla pendenza del terreno e all'orientamento, le aree orientate a sud hanno un maggior valore unitario);
- la natura del terreno (i terreni paludosi sono quelli che necessitano di maggiori spese per i drenaggi, per consolidare il terreno con idonee opere e per la formazione di fondazioni speciali, per cui il valore unitario dell'area sarà minore);
- la distanza del lotto dagli allacciamenti (la vicinanza della rete idrica, fognante, elettrica, telefonica e del gas influisce positivamente sul valore);
- facilità di accesso (l'accesso diretto all'area è un motivo di pregio).

Ai fini del calcolo della superficie commerciale degli immobili residenziali, che si ipotizza costruire nell'area oggetto di trasformazione, corrispondente alla Superficie Lorda di Pavimento (Slp) sono stati utilizzati i seguenti criteri⁶:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% dell'impronta a terra delle pareti divisorie interne (non portanti);

⁶ Norma UNI 10750, delibera del 22 giugno 1998 – Servizi Agenzie Immobiliari. La Norma stabilisce i requisiti cui deve soddisfare il servizio offerto dalle agenzie immobiliari. La Presente Norma è stata elaborata da UNITER (Organismo di Normazione e Certificazione di Sistemi Qualità Aziendali Commercio, Turismo e Servizi), Ente federato all'UNI.

- 100% dell'impronta a terra dei muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 25% delle superfici soffitte e locali accessori.

Ogni immobile, a parità di superficie commerciale e zona OMI si distingue per le caratteristiche costruttive definite attraverso i coefficienti di merito dell'immobile. Tali coefficienti costituiscono la parte variabile oggetto delle principali oscillazioni e la loro determinazione dipende da tre fattori:

- Fattori posizionali;
- Caratteristiche intrinseche;
- Costruzione.

I principali coefficienti di merito di un immobile assunto a riferimento per la definizione del valore del terreno sono:

- Stato di occupazione;
- Piano;
- Stato di conservazione;
- Luminosità;
- Esposizione e vista;
- Edificio;
- Riscaldamento;
- Età fabbricato (vetustà).

8. Stima del valore trasformato

8.1. Premessa

Per la trasformazione del terreno in analisi è prescritta la formazione di un Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.).

Il P.E.C. n. 46 prevede la realizzazione di m² 4.163 di edilizia privata e m² 6.245 di edilizia pubblica convenzionata, oltre alle necessarie opere di urbanizzazione. Sono, inoltre, previsti m² 11.253 di aree destinate a servizi



Figura 5: Estratto tavola 4 PEC: Opere di urbanizzazione

8.2. Fonti di informazione

Le fonti di informazione adottate per la presente stima sono:

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: TORINO

Comune: PINEROLO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA SUD S.COM.VECCHIA DA PINEROLO ATORINO,
DA PINEROLO A TORINO

Codice zona: D2

Microzona: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1550	L	3,8	5,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	1400	2000	L	4,5	6,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	1050	L	3,5	5,3	L
Box	Normale	560	840	L	3,3	5	L
Ville e Villini	Normale	1050	1550	L	3,8	5,7	L

Trattandosi di edifici di nuova costruzione viene considerato lo stato conservativo "ottimo". Nel caso delle abitazioni di tipo economico non viene fornito lo stato conservativo "ottimo", pertanto, i valori individuati allo stato normale verranno aumentati del 30%.

8.3. Calcolo delle superfici

Il P.E.C. n. 46 prevede la realizzazione di m² 4.163 di edilizia privata e m² 6.245 di edilizia pubblica convenzionata, oltre alle necessarie opere di urbanizzazione.

Per le aree di edilizia privata (m² 4.163) si ipotizza la realizzazione di:

- 40 appartamenti da m² 75 per un totale di 3000 m²;
- 23 appartamenti da m² 50 per un totale di 1150 m²;

Per le aree di edilizia pubblica (m² 6.245) si ipotizza la realizzazione di:

- 60 appartamenti da m² 75 per un totale di 4500 m²;
- 35 appartamenti da m² 50 per un totale di 1700 m²;

8.4. Calcolo del Valore a nuovo V_m

In base ai seguenti riferimenti:

- fonti di informazione utilizzate;
- stato manutentivo dell'immobile;
- caratteristiche di finitura del fabbricato, dell'immobile e delle sue pertinenze;
- collocazione del fabbricato nel tessuto urbano;
- dimensione ed esposizione;
- altri fattori e caratteristiche che influenzano la stima.

Si ottiene il valore normale unitario per le abitazioni ricavato attraverso la formula:

$$Val\ OMI_{min} + (Val\ OMI_{max} - Val\ OMI_{min}) \times K$$

Dove:

Val OMI_{min} = valore normale minore

Val OMI_{max} = valore normale massimo

K = coefficiente dell'immobile.

Edilizia privataTipologia unità immobiliare da 75 m²

COMPRAVENDITA - Abitazione di tipo civile					
semestre OMI	valore OMI [€/m ²]		valore normale unitario [€/m ²]	coeff. immobile	valore stima
	min.	max.			
1° sem. 2021	1400,00	2000,00	1700,00	1,26	€ 160.271,67

Valore di stima tipo unità immobiliare n. 1: € 160.271,67 arrotondato ad € 160.000,00.

Tipologia unità immobiliare da 50 m²

MEMORIA DI VALUTAZIONE DI TERRENI EDIFICABILI SITI IN PINEROLO (TO)

COMPRAVENDITA - Abitazione di tipo civile					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale	coeff. immobile	valore stima
	min.	max.	unitario [€/mq]		
1° sem. 2021	1400,00	2000,00	1700,00	1,26	€ 106.847,78

Valore di stima tipo unità immobiliare n. 2: € 106.847,78 arrotondato ad **€ 110.000,00**.

Edilizia pubblica convenzionata

Tipologia unità immobiliare da 75 m²

COMPRAVENDITA - Abitazione di tipo economico					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale	coeff. immobile	valore stima
	min.	max.	unitario [€/mq]		
1° sem. 2021	910,00	1365,00	1137,50	1,26	€ 107.240,60

Valore di stima tipo unità immobiliare n. 3: € 107.240,00 arrotondato ad **€ 110.000,00**.

Tipologia unità immobiliare da 50 m²

COMPRAVENDITA - Abitazione di tipo economico					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale	coeff. immobile	valore stima
	min.	max.	unitario [€/mq]		
1° sem. 2021	910,00	1365,00	1137,50	1,26	€ 71.493,73

Valore di stima tipo unità immobiliare n. 4: € 71.493,73 arrotondato ad **€ 70.000,00**.

Il valore a nuovo (V_m) degli edifici residenziali è dato da:

Edilizia privata		
n. 40	Unità immobiliare da 75 m ²	6.400.000,00 €
n. 23	Unità immobiliare da 50 m ²	2.530.000,00 €
Edilizia pubblica convenzionata		
n. 60	Unità immobiliare da 75 m ²	6.600.000,00 €
n. 35	Unità immobiliare da 50 m ²	2.450.000,00 €
Totale		17.980.000,00 €

VALORE AL NUOVO (V_m): € 17.980.000,00

8.5. Costi di trasformazione K_t

Il costo per la completa trasformazione K_t comprende:

(i) Costo delle opere edili (ΣK) comprendente:

- K_1 : costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna;
- K_2 : oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);
- K_3 : contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione

primaria e secondaria.

- (ii) Interessi passivi (I_p) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse;
- (iii) Profitto lordo (PI) di un ordinario imprenditore.

$$K_t = \Sigma K + I_p + PI$$

8.5.1. Costo delle opere edili ΣK

K₁: costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna

Il costo tecnico K_1 di costruzione viene determinato sulla base di "Prezzi – Tipologie Edilizie" edito da Dei, Tipografia del Genio Civile, a cura del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano.

In esso si distinguono una serie di variabili costituite da:

- M: manodopera;
- Mat: materiali;
- Nt: noli e trasposti.

Possiamo, quindi, affermare che K_1 è dato dalla sommatoria di queste tre variabili.

$$K_1 = M + Mat + Nt$$

Il manuale "Prezzi – Tipologie Edilizie" individua:

- la categoria "A3: edificio residenziale di tipo medio e di pregio" per l'edilizia privata, che prevede un costo di costruzione dell'opera di €/m² 1.300,00;
- la categoria "B1: edilizia residenziale di tipo economico" per l'edilizia pubblica convenzionata, che prevede un costo di costruzione dell'opera di €/m² 800,00.

Il P.E.C. n. 46 prevede la realizzazione di m² 4.163 di edilizia privata e m² 6.245 di edilizia pubblica convenzionata, oltre alle necessarie opere di urbanizzazione.

Tenuto conto della tipologia edilizia, della nuova destinazione d'uso, degli interventi previsti per la trasformazione, il costo tecnico di costruzione ammonta a:

$$K_1 = \text{€ } 10.407.900,00$$

K₂: oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo)

I compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione, calcolati secondo il D.M. 17/06/2016, D.Lgs 50/2016 ex D.M. 143 del 31/10/2013, si assumono pari a:

$$K_2 = \text{€ } 482,396.28 \quad \text{arrotondato ad € } 480.000,00$$

K₃: contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare direttamente dai soggetti attuatori è stimato in € 961.712,00 (di cui 933,070,00 di opere di urbanizzazione primaria ed € 28.642,00 di opere di urbanizzazione secondaria).

Il PEC determina, sulla base della deliberazione di Giunta Comunale n. 289 del 10/07/2008, esecutiva ai sensi di legge, i seguenti oneri di urbanizzazione teorici:

- Oneri di urbanizzazione primaria: € 672.721,00

- Oneri di urbanizzazione secondaria: € 702.108,00

$K_3 = € 1.374.829,00$

Calcolo del costo delle opere edili ΣK

Costo delle opere edili	
K_1	€ 10.407.900,00
K_2	€ 480.000,00
K_3	€ 1.374.829,00
ΣK	€ 12.262.729,00

8.5.2. Interessi passivi (I_p) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse

Nella prassi estimativa, nei casi di investimenti edili ordinari, i tassi di interesse sono considerati mediamente anticipati. Si prevedono tempi di realizzazione delle trasformazioni diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse si assume nella misura del 6%. In questa voce vengono compresi anche i costi correlati alla fornitura di garanzia mediante polizza fidejussorie.

Interessi passivi	
$\Sigma K + V_m$	€ 30.242.729,00
I_p	€ 1.814.563,74

8.5.3. Profitto lordo (PI) di un ordinario imprenditore

Ordinariamente un imprenditore detiene un Profitto lordo (PI) di imposte ed oneri di gestione che si attesta al 9% dei costi complessivi delle opere (diretti ed indiretti).

Profitto lordo	
$\Sigma K + V_m$	€ 30.242.729,00
PI	€ 2.721.845,61

8.5.4. Calcolo dei costi di trasformazione K_t

Il costo per la completa trasformazione K_t si ottiene applicando la formula:

$$K_t = \Sigma K + I_p + PI$$

Costo di trasformazione K_t	
ΣK	€ 12.262.729,00
I_p	€ 1.814.563,74
PI	€ 2.721.845,61
K_t	€ 16.799.138,35

8.5.5. Fattore di anticipazione $1/q^n$

È possibile ricavare il fattore di anticipazione applicando la formula:

$$1/q^n$$

Dove:

q = Montante unitario dato dalla somma del capitale in euro e dei relativi interessi maturati nel corso di un anno.

L'interesse consiste nel prezzo pagato per l'uso di un capitale. La sua unità di misura è il tasso r e può essere espresso sia in termini unitari che percentuali.

Nelle applicazioni economico-estimative viene utilizzato il saggio di interesse unitario, ossia l'interesse maturato da un euro nel tempo di un anno.

Il saggio di interesse è direttamente proporzionale al rischio ed alla durata di impiego⁷.

Per la valutazione in oggetto viene considerato un saggio di interesse pari al 3%.

$$r = 0,05$$

A differenza di altri processi produttivi, la trasformazione dei beni immobiliari richiede un lasso di tempo maggiore. Si pone, quindi, la necessità di applicare il "principio dell'ordinarietà nel tempo" che consiste nell'omogeneizzare grandezze finanziarie che si presentano in tempi molto distanti fra loro.

Se due o più capitali si rendono disponibili in tempi diversi è necessario applicare i coefficienti di posticipazione o di anticipazione.

Si adotta un intervallo temporale necessario alla trasformazione pari a 2 anni.

Il coefficiente da impiegare, per tempi superiori ad un anno è:

$$1/q^n = \text{coefficiente di anticipazione di un capitale ad interesse composto.}$$

Applicando i concetti sopradescritti si ha:

$$q = (1 + r)^n$$

Dove:

$$r = 0,05$$

$$n = 2$$

$$q^n = (1 + 0,05)^2 = 1,1025$$

8.6. Calcolo del valore di trasformazione

Il valore di trasformazione è ottenuto applicando l'equazione

$$V_a = (V_m - K_t)q^n$$

Si applicano i valori descritti e ricavati nei paragrafi precedenti:1

V_m	€ 17.980.000,00
K_t	€ 16.799.138,35
q^n	1,1025

$$V_a = (\text{€ } 17.980,00 - \text{€ } 16.799.738,35) / 1,1025 = \text{€ } 1.071.076,33 \text{ arrotondato ad } \text{€ } 1.100.000,00$$

$$V_a = \text{€ } 1.100.000,00$$

Come già descritto nel paragrafo 7.1., nell'effettuare la valutazione della proprietà in oggetto, lo scrivente ha considerato le potenzialità del bene, alla luce di quanto previsto dal P.R.G.C. del Comune di Pinerolo (TO) e del P.E.C. n. 46 del 2009. La stima effettuata tiene conto, quindi, della capacità edificatoria del P.E.C. n. 46 del 2009, la cui convenzione ad oggi non risulta stipulata.

⁷ Matematica finanziaria nell'economia e nell'estimo. Cap. 7

MEMORIA DI VALUTAZIONE DI TERRENI EDIFICABILI SITI IN PINEROLO (TO)

Per quanto sopra descritto ed alla luce delle servitù esistenti, lo scrivente ha ritenuto opportuno ridurre la valutazione di una specifica aliquota, ipotizzando i costi professionali necessari alla conclusione dell'iter amministrativo del P.E.C e per una probabile riduzione della capacità edificatoria del lotto.

Si ottiene, quindi:

$$V_a = € 1.100.000,00 \times 60\% = € 440.000,00$$

Si ribadisce che la valutazione è stata effettuata sulla base dei dati relativi alla capacità edificatoria espressi nella bozza di P.E.C. n. 46 del 2009. Risulta necessario effettuare specifica verifica con gli uffici tecnici comunali al momento della gara per confermare le aspettative edificatorie espresse.

9. CONCLUSIONI

I valori dei lotti sono stati definiti ipotizzando un processo di trasformazione dei beni oggetto di stima.

La trasformazione del bene oggetto di stima viene compiuta attraverso l'attuazione di un Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.).

Al fine di massimizzare la resa dell'intervento, a seguito di specifica indagine, si è prevista una trasformazione con destinazione d'uso finale a residenza omogenea per tutti i fabbricati.

Il Costo di costruzione prospettato tiene conto di un livello esecutivo medio alto che permetta un buon ritorno economico sulla vendita.

Il valore trasformato (Va) del terreno edificabile di proprietà della società in liquidazione coatta amministrativa, oggetto di stima, ammonta ad € 440.000,00

Alla luce delle caratteristiche dei beni e del P.E.C. approvato dal comune di Pinerolo, si ritiene che i terreni costituiscano un unico lotto indivisibile.

È necessario precisare che attualmente i beni individuati al catasto come f. 47 part. 861-862-863-864 (ex part. 222-202-221) risultano di proprietà di:

DATI ANAGRAFICI	Nata/Sede	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
XXXXX	XXXXX	XXXXX	Proprietario 400/480
XXXXX	XXXXX	XXXXX	Proprietario 80/480

La sig.ra XXXXX detiene circa l'83% della quota di proprietà dei terreni sopra indicati mentre la società in liquidazione coatta amministrativa ne detiene circa il 17%.

Inoltre, il bene individuato al catasto come f. 48 part. 688 risulta di proprietà di:

DATI ANAGRAFICI	Sede	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
XXXXX	XXXXX	XXXXX	Proprietario ½ (50%)
XXXXX	XXXXX	XXXXX	Proprietario ½ (50%)

Risulta necessario precisare, inoltre, che la proprietà della sig.ra XXXXX e del XXXXX non sono oggetto di liquidazione coatta amministrativa.

MEMORIA DI VALUTAZIONE DI TERRENI EDIFICABILI SITI IN PINEROLO (TO)

La quota della proprietà di LCA XXXXXX viene stimata in **€ 440.000,00**

La quota di proprietà della sig.ra XXXXXX viene stimata in **€ 4.99,86**, arrotondato ad **€ 5.000,00**

La quota di proprietà del viene XXXXXX stimata in **€ 798,46** arrotondato ad **€ 800,00**.

Si precisa che i beni attualmente non risultano divisi.

Torino, 08 giugno 2022

In fede

Il Consulente Tecnico

Arch. Giovanni ROSOTTO