

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

**Sez. Esecuz. immobiliari - G.E. Dott.ssa Anna CASTELLINO**

-----000-----

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Nell'Esecuzione Immobiliare n° 632/2023

**BANCO BPM S.p.A.** (creditore)

**Contro**

**[REDACTED]** (debitori)

-----000-----

**RELAZIONE DI PERIZIA INTEGRATIVA SU N. 2 PARTICELLE DI  
TERRENO PRECEDENTEMENTE NON PIGNORATE E NON  
OGGETTO DELLA RELAZIONE DEPOSITATA IN DATA 16/01/2024**

-----000-----

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 29.11.2023 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito in via telematica, depositando la propria perizia in data 16/01/2024.

Poiché nella stessa perizia aveva rilevato che il pignoramento non colpiva il terreno antistante ed attraverso il quale si accedeva alla casa ed un'altra piccola porzione di terreno posteriore alla stessa, il creditore provvedeva ad estendere il pignoramento ed il G.E dott. Anna Castellino emetteva l'ordinanza di redigere una perizia integrativa inerente i due beni ed a rettificare la perizia in riferimento a quanto precisato nella nota del custode in data 22.2.2024.

Sono quindi oggetto della presente relazione integrativa i seguenti beni:



## IN COMUNE DI PISCINA, FRAZIONE BELLA N. 2/A

- **Appezamento di terreno a prato e giardino antistante e posteriore alla casa, costituito da n. 2 particelle catastali**

Nel prosieguo verrà data una breve descrizione delle principali caratteristiche dei beni, con riferimento all'identificazione catastale, alla provenienza, alla forma e giacitura, attribuendo il relativo valore.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE (all. i1)

#### Catasto Terreni


- **Fg. 3 – n. 184** – Ente Urbano – mq 1.338 (deriva dal frazionamento del 15/09/2006 pratica n. TO0332220; dalla variazione del 15/09/2006 pratica n. TO0378207; dal Tipo Mappale e frazionamento del 06/04/2005; dall'impianto meccanografico del 01.12.1976)


#### Catasto Fabbricati

- **Fg. 3 – n. 196** – Categ. F/1 – mq 14 – Frazione Bella sn p. T (deriva dalla variazione toponomastica del 15/03/2011 n. TO0287026; dalla divisione del 15/09/2006 pratica n. TO0378606).

Entrambe le particelle risultano rappresentate nell'allegato estratto di mappa (contornato in rosso il terreno oggetto della presente valutazione) e nell'elaborato planimetrico (all. n. i2)

### PROVENIENZA

In merito a quanto precisato nella nota del custode del 22.02.2024 il sottoscritto precisa che contrariamente a quanto erroneamente segnalato, i Sigg.  **sono proprietari del 100% della particella n. 196 del foglio 3.**

Entrambe le particelle sono pervenute ai Sigg.  (in comunione ed in parti uguali) con l'atto di compravendita a rogito notaio Carlo Benedetto Migliardi di Torino del 26.09.2006, registrato a Torino in data



13.10.2006 al n. 21440 (**all. n. i3**) e più esattamente la **particella di Terreno n. 184** è pervenuta dalla Sig.ra [REDACTED] per la quota del 100% della piena proprietà;

la **particella 196** è pervenuta dalla [REDACTED] per la quota del 50% e per la restante quota del 50% dai Sigg. [REDACTED]

La **particella n. 184** alla Sig.ra [REDACTED] era pervenuta dal Sig. [REDACTED] con atto di compravendita a rogito notaio Ortali Giancarlo di Pinerolo del 17/06/2005 rep. 191512/33304, trascritto presso la Conservatoria di Pinerolo in data 21/06/2005 ai nn. 5652/3822 (**all. n. i4.1**).

Al Sig. [REDACTED], nato il 03/04/1964, c.f. [REDACTED], la particella 184 era pervenuta da [REDACTED] con atto di compravendita a rogito notaio Ortali Giancarlo di Pinerolo del 08/03/1990.

La **quota del 50% della particella 196** era pervenuta ai [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito notaio Giancarlo Ortali del 09.09.2005 rep. 192794/33528 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Pinerolo in data 06.10.2005 ai nn. 8668/5844 (**all. n. i4.2**).

Alla [REDACTED], nata il 10/12/1945, c.f. [REDACTED], la quota del 100% della particella 196 era pervenuta dal Sig. [REDACTED] con atto di compravendita a rogito notaio Ortali Giancarlo di Pinerolo del 17/06/2005 rep. 191512/33304, trascritto presso la Conservatoria di Pinerolo in data 21/06/2005 ai nn. 5652/3822.



Al Sig. [REDACTED] la  
particella era pervenuta da [REDACTED] con atto di  
compravendita a rogito notaio Ortali Giancarlo di Pinerolo del 08/03/1990.

-----000-----

### DESCRIZIONE IMMOBILIARE

Le due particelle di terreno costituiscono di fatto tutto il terreno attorno alla casa ed in particolare la più grande, distinta dal n. 184 e della superficie catastale di mq 1.338, costituisce il prato e giardino attraverso cui avviene l'accesso all'abitazione, mentre la particella 196, della superficie di soli mq 14 e direttamente collegata con la precedente, identifica unicamente la porzione di terreno che si sviluppa attorno al gabbiotto posteriore alla casa, già destinato a centrale termica.

L'intera superficie è delimitata da una recinzione in griglia metallica plastificata sostenuta da paletti in ferro, nella quale si trova il cancello per l'accesso carraio.

Il terreno ha giacitura pianeggiante e si presenta tenuto prevalentemente a prato, con la presenza di alcuni alberi di altro fusto, di cespugli e di elementi decorativi, il tutto come evidenziato nella documentazione fotografica (**all. i5**).

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

I beni oggetto della presente relazione di perizia sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**Nota n. 1256/1008 del 16/02/2024 (da cancellare)**

Per trascrizione di pignoramento immobiliare del 31.01.2024 rep. 2587

A FAVORE: BANCO BPM S.p.A., sede Milano, c.f. 09722490969

CONTRO: [REDACTED]  
[REDACTED]



per la quota di ½ ciascuno, sui seguenti beni in Piscina, distinti al Catasto Terreni al Fg. 3 n. 184 ente urbano ed al Catasto Fabbricati al Fg. 3 n. 196 area urbana.

Nella sezione “D” della nota di trascrizione si precisa che il Banco BPM SpA è rappresentato dalla sua procuratrice Gardant Liberty Servicing SpA (**all. n. i6**).

### VALUTAZIONE

Nella presente perizia si è considerato che il terreno, pur trovandosi in zona prettamente agricola, è a servizio della casa, che lo stesso è interamente recintato, sistemato e curato a prato, con piantumazioni e presenza di elementi decorativi di arredo.

Stante queste brevi considerazioni il sottoscritto ritiene corretto stimare a corpo il valore del terreno in complessivi € 9.500,00 pari a circa € 7,00/mq.

Da quanto sopra consegue che il valore complessivo dei beni oggetto della prima e della presente perizia risulta di

Valore netto stimato nella perizia del 16.01.2024	€ 100.500,00
Valore stimato nella presente perizia	€ <u>9.500,00</u>
<b>Valore complessivo dei beni</b>	<b>€ 110.000,00</b>

-----000-----



## RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Riassumendo e riepilogando quanto descritto e stimato nella presente relazione ed in quella depositata in data 16.01.2024 si riportano nella sottostante tabella i dati relativi all'insieme dei beni periziati:

<b>E.I. R.G. n. 161/2023</b>	<b>G.E.: Dott.ssa Anna CASTELLINO</b>
Diritto reale e quota pignorata:	<b>PIENA PROPRIETA' Quota 1000/1000</b>
Indirizzo:	<b>Comune di Piscina (TO), Frazione Bella n. 2/A</b>
Catasto Urbano	<b>Fg. 3 – n. 184 – sub 1 graffato con n. 34 – sub 12 – cat. A/3 – cl. 2 – 4,5 vani – R. € 232,41</b> <b>Fg. 3 – n. 196 – Categ. F/1 – mq 14 – Frazione Bella sn p. T</b>
Catasto Terreni	<b>Fg. 3 – n. 184 – Ente Urbano – mq 1.338</b>
Formalità da cancellare ISCRIZIONI	<b><u>Nota n. 6540/1118 del 11/07/2008</u></b> (da cancellare) Per iscrizione di ipoteca volontaria del 03/07/2008 a rogito notaio Volpe Giuseppe rep. nn. 101214/36004 A FAVORE: Banca Popolare di Novara S.p.A. - c.f. 01848410039, CONTRO: ██████████ (quota 50%) e ██████████ (quota 50%, sui beni in Piscina, distinti al Catasto Fabbricati al Fg. 3 n. 34 sub 12 graffata con particella 184 sub 1 . Importo ipoteca: 360.000,00 - Importo capitale: 180.000,00
TRASCRIZIONI	<b><u>Nota n. 7323/5985 del 13/09/2023</u></b> (da cancellare) Per trascrizione di pignoramento immobiliare della Corte d'Appello di Torino del 01/08/2023 rep. 17304 ai nn. 17304 di repertorio, A FAVORE: Banco BPM S.p.A. (quota 100%), CONTRO: ██████████ (quota 50%) e ██████████ (quota 50%,



	<p>sui beni in Piscina, distinti al Catasto Fabbricati al Fg. 3 n. 34 sub 12 graffata con particella 184 sub 1</p> <p><b><u>Nota n. 1256/1008 del 16/02/2024 (da cancellare)</u></b></p> <p>Per trascrizione di pignoramento immobiliare del 31.01.2024 rep. 2587 A FAVORE: Banco BPM S.p.A., sede Milano, c.f. 09722490969 CONTRO: [REDACTED] (quota 50%, sui seguenti beni in Piscina, distinti al Catasto Terreni al Fg. 3 n. 184 ente urbano e al Catasto Fabbricati al Fg. 3 n. 196 area urbana.</p>
Stato di occupazione:	I beni sono occupati dai debitori [REDACTED]
Valore di mercato	€ <b>110.000,00</b>

Borgaro T.se, 17.05.2024

L'esperto

Geom. Giuseppe Bruera



**Allegati:**

- i1 – Visure catastali
- i2 – Estratto di Mappa e elaborato planimetrico
- i3 – Atto di provenienza
- i4 – Trascrizioni provenienze anteriori
- i5 – Documentazione fotografica
- i6 – Nota Trascrizione Pignoramento del 16.02.2024

