

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA FALLIMENTARE**



N° Gen. Rep. **845/2012**  
data udienza di verifica crediti: 27-02-2013

Giudice delegato: **Dott. CATERINA MACCHI**

Curatore Fallimentare: **Michele Scillieri**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 002  
Terreno agricolo in San  
Secondo di Pinerolo**

Esperto alla stima: **INGEGNERE Marco Maria Parrini**  
Codice fiscale: PRRMCM63E31F205G  
Partita IVA: 04672080969  
Studio in viale Gian Galeazzo 7 - 20136 Milano  
telefono: 02.83.92.594 fax: 02.83.92.594  
email: marco.parrini@libero.it  
Pec: pec@pec.marco-parrini.com

Beni in **San Secondo Di Pinerolo (Torino)**  
Località/Frazione **Airali**  
via Giacomo Leopardi

## **Lotto: 002 – Terreno agricolo in San Secondo di Pinerolo**

### **OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

#### **Punto a) del verbale di giuramento:**

comunicazione anche via email alla SIVAG dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: non pertinente

#### **Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:**

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: Si
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: Si
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: Si
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: Si
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: Si
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: Si
- f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: No

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Terreno agricolo sito in San Secondo di Pinerolo (Torino) CAP: 10060  
frazione: Airasca, via Giacomo Leopardi**

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 09223971004 - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D -

Data Matrimonio: N/D

Eventuali comproprietari:

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] con sede in Milano, foglio 15, particella 114  
qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 1009 mq, reddito  
dominicale: € 7,56, reddito agrario: € 5,21

Confini: da nord in senso orario: via Leopardi, mapp. 115, mapp. 116,  
mapp. 113

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Regolarizzabili mediante:

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale:

Si dichiara la conformità catastale

**Note generali:** *Nulla da indicare*

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

terreno agricolo

**Caratteristiche zona:** periferica degradata

**Area urbanistica:** mista artigianale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali

**Attrazioni paesaggistiche:** --

**Attrazioni storiche:** --

**Principali collegamenti pubblici:**

**Servizi offerti dalla zona:**

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**agricolo sito in San Secondo Di Pinerolo (Torino), via Giacomo Leopardi  
Libero**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Locazione a favore di METE SpA contro Jer Pinerolo srl in liq.ne iscritto/trascritto a Pinerolo in data 18/12/2006 ai nn. 12949 8579  
Oltre al terreno in oggetto le unità negoziali sono costituite dal fabbricato (foglio 15, part. 116) e dal terreno al foglio 15, part. 116

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

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

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED] - Importo ipoteca: € 62400000 -  
Importo capitale: € 31200000  
iscritto/trascritto a Pinerolo in data 18/12/2006 ai nn. 12947 2890  
Note: Oltre al terreno in oggetto le unità negoziali sono costituite dal fabbricato (foglio 15, part. 116) e dal terreno al foglio 15, part. 116

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED] - Importo ipoteca: €  
15600000 - Importo capitale: € 7800000  
iscritto/trascritto a Pinerolo in data 18/12/2006 ai nn. 12948 2891  
Note: Oltre al terreno in oggetto le unità negoziali sono costituite dal fabbricato (foglio 15, part. 116) e dal terreno al foglio 15, part.

116

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

*4.2.2 Pignoramenti:*

Nessuna.

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: A**

**Terreno agricolo sito in San Secondo Di Pinerolo (Torino), via Giacomo Leopardi**

Spese medie annue: non pertinente

**Spese scadute:** non pertinente

**Millesimi di proprietà:** non pertinente

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non pertinente

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non pertinente

**Attestazione Prestazione Energetica:** non pertinente

**Indice di prestazione energetica:**

**Note Indice di prestazione energetica:** Non pertinente

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:**

**Avvertenze ulteriori:** nulla

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal **ante ventennio al 09/01/2004** In forza di atti ante ventennio non indagati

Note: E' stata eseguita ispezione ordinaria sul nominativo [REDACTED] (cfr allegati) dal 02/01/1982. Il terreno in oggetto non è presente in alcuna formalità successiva a tale data. Non si è ritenuto necessario fare ricerche ante ventennio.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal **09/01/2004 al 07/04/2005** In forza di atto di compravendita a rogito notaio Occelli Alberto in data 09/01/2004 ai nn. 53289/27138 trascritto a Pinerolo in data 26/01/2004 ai nn. 588 770

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal **07/04/2005 al 27/11/2006** In forza di atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Tomaselli in Torino in data 07/04/2005 ai nn. 447926/17758 trascritto a Pinerolo in data 04/05/2005 ai nn. 3904 2557

Note: Oltre al terreno in oggetto le unità negoziali sono costituite dal fabbricato (foglio 15, part. 116) e dal terreno al foglio 15, part. 116

**Titolare/Proprietario:** ██████████ dal **27/11/2006 al 12/12/2006** In forza di atto di compravendita trascritto a Pinerolo in data 07/12/2006 ai nn. 12607 8349  
 Note: Oltre al terreno in oggetto le unità negoziali sono costituite dal fabbricato (foglio 15, part. 116) e dal terreno al foglio 15, part. 116

**Titolare/Proprietario:** ██████████ dal **12/12/2006 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Nicola Atlante in Roma in data 12/12/2006 ai nn. 24686/9832 trascritto a Pinerolo in data 18/12/2006 ai nn. 12946 8578

Note: Oltre al terreno in oggetto, le unità negoziali sono costituite dal fabbricato (foglio 15, part. 116) e dal terreno al foglio 15, part. 116

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

## 7. PRATICHE EDILIZIE: non pertinente

### 7.1 Conformità edilizia:

**agricolo**

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

### 7.2 Conformità urbanistica:

**agricolo**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: ARA Area agricola di rispetto ambientale (classe I) parzialmente in fascia di rispetto stradale
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica  
Dati precedenti relativi ai corpi: A**

Descrizione : **Terreno agricolo** di cui al punto **A**

trattasi di terreno agricolo, come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, confinante con i beni indicati nel Lotto 1

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 09223971004 - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D - Data Matrimonio: N/D

Superficie complessiva di circa mq 1009

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente fine

Sistemazioni agrarie

Sistemi irrigui presenti

Colture erbacee si

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali del terreno: Il terreno risulta recintato sul solo lato a sud a confine con il mappale 116. Attualmente è in uso essendo coltivato da terzi: non è stato recuperato alcun contratto di locazione

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

sintetico comparativa

### 8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Siti internet ed Agenzie di zona: si precisa che in tali valutazione si parla di valori richiesti, normalmente suscettibili di negoziazione (talvolta anche elevata):

sito Tecnocasa.it (rif. 20761950) terreno agricolo in Prarostino di 1.500 mq Richiesta 5.900 euro pari a 3,93 euro/mq

sito Tecnocasa.it (rif. 20621985) terreno agricolo in San Secondo Pinerolo di 3651 mq Richiesta 11.000 euro pari a 3,01 euro/mq

sito Casa.it (rif. Fro-020VCG) terreno agricolo in Frossasco di 25.000 mq Richiesta 80.000 euro pari a 3,20 euro/mq

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Il mercato nella zona continua ad essere in crescita per le offerte ed in flessione per gli acquisti.

Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate per la Provincia di Torino gli anni 2006/2014 per la Regione Agraria num. 11 "Colline di Pinerolo" comprendente il Comune di San Secondo Pinerolo con riferimento alla coltura "Seminativo Arborato":

Anno 2006 valore agricolo (euro/Ha) 19.797,00

Anno 2007 valore agricolo (euro/Ha) 19.797,00

Anno 2008 valore agricolo (euro/Ha) 20.589,00

Anno 2009 valore agricolo (euro/Ha) 20.589,00

Anno 2010 valore agricolo (euro/Ha) 21.618,00

Anno 2011 valore agricolo (euro/Ha) 22.483,00

Anno 2012 valore agricolo (euro/Ha) 22.933,00

Anno 2013 valore agricolo (euro/Ha) 23.392,00

Anno 2014 valore agricolo (euro/Ha) 23.392,00

### 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno agricolo	0,00	0,00	0,00	3.500,00

Si è eseguita stima con il metodo sintetico comparativo. Si ritiene corretto attribuire, sulla base sia dei valori agricoli medi, sia dei comparables indicati attribuire al terreno un valore pari a 3,5 euro/mq, ottenendo una stima pari a 3531,50 euro approssimata a 3.500 euro

0,00      3.500,00

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>0,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ <b>0,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ <b>3.500,00</b>

Si allegano alla presente stima:

- 1) estratto di mappa
- 2) visura storica del terreno
- 3) Certificato di Destinazione Urbanistica (del 22/04/2013)
- 4) Ispezioni ipotecarie
- 5) Valori Agricoli Medi anni 2006-2014 per la Regione Agraria num 11 della Provincia di Torino
- 6) atto di provenienza
- 7) fotografie

Data generazione:  
03-01-201510:01:24

L'Esperto alla stima  
**INGEGNERE Marco Maria Parrini**