DOTT. ING. GAETANO MAISANO
Consulente Tecnico del Giudice

Progettazioni Civili e Industriali - Valutazioni Aziendali e Immobiliari
Via Pigafetta, 3 - 10129 Torino - Tel. 011.5683835 - Fax 011 5683920 - gaemaisa@tin.it
Cod. Fisc. MSN GTN 50C13 H245 O - P.IVA 02531200018

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE FALLIMENTI

Fallimento n. 5/2019 GAVIM S.r.l.

Giudice Delegato: dott.ssa Manuela Massino

Curatore: dott. Dario Dellacroce

* * * * *

Il sottoscritto, dott. ing. Gaetano Maisano, Consulente Tecnico del Giudice, con studio in Torino, Via Pigafetta n. 3, nominato perito estimatore del Fallimento in epigrafe, dopo aver effettuato i dovuti sopralluoghi e rilievi si pregia di presentare la seguente

PERIZIA TECNICA – ESTIMATIVA

Terreni in Val della Torre (TO)

* * * * *

A) PREMESSA

La stima riguarda n. 17 appezzamenti agricoli per complessivi 466.657 m^2 catastali ricadenti nel territorio del Comune di Val della Torre (TO), appartenenti alla società fallita.

L'individuazione dei terreni, ubicati in una vasta area montana nelle vicinanze del Monte Musinè, è basata sui relativi estratti di mappa catastale poiché *in loco*, nonostante la presenza del legale rappresentante della società fallita, non è stato possibile individuarli per la fitta vegetazione nonché per la mancata localizzazione di termini e/o di riferimenti.

Inoltre, sono stati compiuti accertamenti presso i Pubblici Uffici per reperirne la documentazione amministrativa ed ipo-catastale.

Nella determinazione del valore venale sono stati utilizzati criteri valutativi di ricorrente e generale applicazione che hanno tenuto conto dell'ubicazione, della destinazione, della regolarità urbanistica, dello stato colturale, della disponibilità dei terreni nonché dell'andamento del mercato.

* * * * *

B) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI TERRENI

Ubicazione e identificazione catastale

La stima riguarda n.17 appezzamenti agricoli ricadenti nel territorio comunale di Val della Torre (TO), costituiti da:

1) Terreno di 42.810 m^2 catastali in prossimità del Rivo Comba, distinto al Catasto Terreni al Foglio 12 mappale n. 100, rappresentato nella mappa dell'allegato n. 2, alle coerenze dei mappali nn. 99, 98 e 101 del medesimo Foglio 12 e mappali altro foglio;
2) Terreno di 248.031 m^2 catastali, distinto al Catasto Terreni al Foglio 12 mappali nn. 95, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 217, 213, 214, 215, 212, 211, 210, 209, 198, 197, 196, 195, 192, 193, 199, 194, 90, 191, 188, 190, 189, 216, 89, 200, 201, 202, 208, 207, 206, 205, 204, 203, 227, 228, 29, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 226, 225, 224, 252, 251, 250, 147, 31, 242, 245, 241, 244, 240, 243, 74, 267, 180, 45, 263, 249, 184, 178, 235, 165, 261, 177, 163, 183, 154, 166, 248, 246, 247, 260, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 148, 182, 80, 81, 164 e 181, rappresentato nella di mappa dell'allegato n. 2. In un sol corpo è alle coerenze dei mappali nn. 99, 96, 94, 93, 91, 75, 267, 34, 238, 239, 167, 170, 82, 33, 262, 84, 79, 149, 39, 38, 162, 37, 78, 161, 363, 77, 185, 264, 76, 268, 174, 173, 265 e 172 del medesimo Foglio 12 e mappali altro foglio;

3) Terreno di 788 m^2 catastali, distinto al Catasto Terreni al Foglio 12 mappali nn. 266 e 179 rappresentato nella mappa dell'allegato n. 2. In un sol corpo è alle coerenze dei mappali nn. 34, 236, 36 e 171 del medesimo Foglio 12 e mappali altro foglio;
4) Terreno di 54.898 m^2 catastali, interessato dal rivo Comba, distinto al Catasto Terreni al Foglio 13 mappali nn. 101, 102, 190, 189, 247, 165, 242, 245, 244, 243, 246, 248, 250, 193, 240, 239, 241, 192, 249 e 167, rappresentato nella mappa dell'allegato n. 3. In un sol corpo è alle coerenze dei mappali nn. 126, 103, 63 e 181 del medesimo Foglio 13 e mappali altro foglio;
5) Terreno di 2.650 m^2 catastali a limitare del Rivo Moncourt, distinto al Catasto Terreni al Foglio 13 mappali nn. 158, 301 e 302, rappresentato nella mappa dell'allegato n. 3. In un sol corpo è alle coerenze dei mappali nn. 304, 303, 159, 178, 214, 36, 157 e 156 del medesimo Foglio 13 e mappali altro foglio;
6) Terreno di 206 m^2 catastali, distinto al Catasto Terreni al Foglio 13 mappale n. 231, rappresentato nella mappa dell'allegato n. 3, alle coerenze dei mappali nn. 233, 305, 191, 166 e 303 del medesimo Foglio 13;
7) Terreno di 27 m^2 catastali, distinto al Catasto Terreni al Foglio 13 mappale n. 234, rappresentato nella mappa dell'allegato n. 3, alle coerenze dei mappali nn. 307, 210 e 308 del medesimo Foglio 13 e mappali altro foglio;
8) Terreno di 391 m^2 catastali, distinto al Catasto Terreni al Foglio 14 mappali nn. 479 e 538, rappresentato nella mappa dell'allegato n. 4. In un sol corpo è alle coerenze dei mappali nn. 337, 338 e 97 del medesimo Foglio 14 e mappali altro foglio.

9) Terreno di 3.228 m^2 catastali, distinto al Catasto Terreni al Foglio 14 mappale n. 343, rappresentato nella mappa dell'allegato n. 4, alle coerenze dei mappali nn. 540, 348, 346 e 345 del medesimo Foglio 14 e del rivo Comba;
10) Terreno di 255 m^2 catastali, distinto al Catasto Terreni al Foglio 14 mappale n. 539, rappresentato nella mappa dell'allegato n. 4, alle coerenze dei mappali nn. 342, 816 e 540 del medesimo Foglio 14;
11) Terreno di 5.688 m^2 catastali, distinto al Catasto Terreni al Foglio 14 mappali nn. 357, 562, 472, 563, 356, 359, 561 e 560, rappresentato nella mappa dell'allegato n. 4. In un sol corpo è alle coerenze dei mappali nn. 348, 354, 355, 408 del medesimo Foglio 14 e mappali altro foglio;
12) Terreno di 3.545 m^2 catastali, distinto al Catasto Terreni al Foglio 24 mappale n. 19, rappresentato nella mappa dell'allegato n. 5, alle coerenze dei mappali nn. 96, 13, 20, 27 del medesimo Foglio 24 e mappali altro foglio;
13) Terreno di 3.605 m^2 catastali, distinto al Catasto Terreni al Foglio 24 mappale n. 21, rappresentato nella mappa dell'allegato n. 5, alle coerenze dei mappali nn. 18, 22, 24, 25, 26 e 20 del medesimo Foglio 24;
14) Terreno di 6.505 m^2 catastali (con intercluso mappale n. 42 di terzi), distinto al Catasto Terreni al Foglio 24 mappali nn. 105, 95 e 48, rappresentato nella mappa dell'allegato n. 5. In un sol corpo è alle coerenze dei mappali nn. 40, 103, 41, 43, 47, 49, 42 del medesimo Foglio 24 e mappali altro foglio;
15) Terreno di 22.620 m^2 catastali, distinto al Catasto Terreni al Foglio 25 mappale n. 185, rappresentato nella mappa dell'allegato n. 6, alle coerenze dei mappali nn. 73, 186, 270, 184, 77, 36 del medesimo Foglio 25 e mappali altro foglio;

16) Terreno di 45.740 m^2 catastali, distinto al Catasto Terreni al Foglio 25 mappali nn. 1, 9, 295, 75 e 76, rappresentato nella mappa dell'allegato n. 6. In un sol corpo è alle coerenze dei mappali nn. 77, 184, 187, 192, 83, 40, 8 del medesimo Foglio 25 e mappali altro foglio;

17) Terreno di 25.670 m^2 catastali, distinto al Catasto Terreni al Foglio 25 mappali nn. 292, 41, 291, 289, 290, 288, 287 e 84, rappresentato nella mappa dell'allegato n. 6. In un sol corpo è alle coerenze dei mappali nn. 35, 294, 293, 195, 284, 339, 333 e 285 del medesimo Foglio 25 e mappali altro foglio.

Al Catasto Terreni, i terreni intestati alla società fallita, proprietaria, sono censiti (allegato n. 1) al

- *Foglio 12 n. 29, incolto produttivo, classe U, are 38.00, reddito domenicale € 0,79 , reddito agrario € 0,20;*
- *Foglio 12 n. 31, incolto produttivo, classe U, are 76.55, reddito domenicale € 1,58, reddito agrario € 0,40;*
- *Foglio 12 n. 45, prato, classe 4, are 12.07, reddito domenicale € 2,81, reddito agrario € 2,18;*
- *Foglio 12 n. 74, incolto produttivo, classe U, ha 1.63.05, reddito domenicale € 3,37 , reddito agrario € 0,84;*
- *Foglio 12 n. 80, incolto produttivo, classe U, are 20.89, reddito domenicale € 0,43, reddito agrario € 0,11;*
- *Foglio 12 n. 81, incolto produttivo, classe U, are 36.30, reddito domenicale € 0,75, reddito agrario € 0,19;*
- *Foglio 12 n. 89, incolto produttivo, classe U, are 10.91, reddito domenicale € 0,23, reddito agrario € 0,06;*

- *Foglio 12 n. 90, incolto produttivo, classe U, are 13.79, reddito domenicale € 0,28, reddito agrario € 0,07;*
- *Foglio 12 n. 95, incolto produttivo, classe U, ha 2.95.92, reddito domenicale € 6,11, reddito agrario € 1,53;*
- *Foglio 12 n. 100, incolto produttivo, classe U, ha 4.28.10, reddito domenicale € 8,84, reddito agrario € 2,21;*
- *Foglio 12 n. 147, incolto produttivo, classe U, are 07.20, reddito domenicale € 0,15, reddito agrario € 0,04;*
- *Foglio 12 n. 148 , pascolo, classe 2, are 05.75, reddito domenicale € 0,15, reddito agrario € 0,09;*
- *Foglio 12 n. 154, incolto produttivo, classe U, are 04.44, redd6ito domenicale € 0,09, reddito agrario € 0,02;*
- *Foglio 12 n. 163, seminativo, classe 4, ca 93, reddito domenicale € 0,26, reddito agrario € 0,10;*
- *Foglio 12 n. 164, seminativo, classe 4, are 1.12, reddito domenicale € 0,32, reddito agrario € 0,12;*
- *Foglio 12 n. 165, prato, classe 4, ca 61, reddito domenicale € 0,14, reddito agrario € 0,11;*
- *Foglio 12 n. 166, prato, classe 4, ca 52, reddito domenicale € 0,12, reddito agrario € 0,09;*
- *Foglio 12 n. 177, prato, classe 4, are 7.20, reddito domenicale € 1,67, reddito agrario € 1,30;*
- *Foglio 12 n. 178, prato, classe 4, ca 27, reddito domenicale € 0,06, reddito agrario € 0,05;*

- *Foglio 12 n. 179, seminativo, classe 4, are 5.88, reddito domenicale € 1,67, reddito agrario € 0,61;*
- *Foglio 12 n. 180, incolto produttivo, classe U, are 1.50, reddito domenicale € 0,03, reddito agrario € 0,01;*
- *Foglio 12 n. 181, pascolo, classe 2, are 7.92, reddito domenicale € 0,20, reddito agrario € 0,12;*
- *Foglio 12 n. 182, incolto produttivo, classe U, are 25.50, reddito domenicale € 0,53, reddito agrario € 0,13;*
- *Foglio 12 n. 183, incolto produttivo, classe U, are 1.04, reddito domenicale € 0,02, reddito agrario € 0,01;*
- *Foglio 12 n. 184, incolto produttivo, classe U, ca 47, reddito domenicale € 0,01, reddito agrario € 0,01;*
- *Foglio 12 n. 188, incolto produttivo, classe U, are 34.80, reddito domenicale € 0,72, reddito agrario € 0,18;*
- *Foglio 12 n. 189, incolto produttivo, classe U, are 25.80, reddito domenicale € 0,53, reddito agrario € 0,13;*
- *Foglio 12 n. 190, incolto produttivo, classe U, are 42.30, reddito domenicale € 0,87, reddito agrario € 0,22;*
- *Foglio 12 n. 191, incolto produttivo, classe U, ca 30, reddito domenicale € 0,01, reddito agrario € 0,01;*
- *Foglio 12 n. 192, incolto produttivo, classe U, are 42.00, reddito domenicale € 0,87, reddito agrario € 0,22;*
- *Foglio 12 n. 193, incolto produttivo, classe U, are 41.90, reddito domenicale € 0,87, reddito agrario € 0,22;*

- *Foglio 12 n. 194, incolto produttivo, classe U, are 40.60, reddito domenicale € 0,84, reddito agrario € 0,21;*
- *Foglio 12 n. 195, incolto produttivo, classe U, are 2.90, reddito domenicale € 0,06, reddito agrario € 0,01;*
- *Foglio 12 n. 196, incolto produttivo, classe U, are 13.80, reddito domenicale € 0,29, reddito agrario € 0,07;*
- *Foglio 12 n. 197, incolto produttivo, classe U, are 12.62, reddito domenicale € 0,26, reddito agrario € 0,07;*
- *Foglio 12 n. 198, incolto produttivo, classe U, ca 80, reddito domenicale € 0,02, reddito agrario € 0,01;*
- *Foglio 12 n. 199, incolto produttivo, classe U, ha 1.15.59, reddito domenicale € 2,39, reddito agrario € 0,60;*
- *Foglio 12 n. 218, incolto produttivo, classe U, are 6.10, reddito domenicale € 0,13, reddito agrario € 0,03;*
- *Foglio 12 n. 219, incolto produttivo, classe U, are 44.50, reddito domenicale € 0,92, reddito agrario € 0,23;*
- *Foglio 12 n. 220, incolto produttivo, classe U, are 50.00, reddito domenicale € 1,03, reddito agrario € 0,26;*
- *Foglio 12 n. 221, incolto produttivo, classe U, are 58.40, reddito domenicale € 1,21, reddito agrario € 0,30;*
- *Foglio 12 n. 222, incolto produttivo, classe U, are 69.60, reddito domenicale € 1,44, reddito agrario € 0,36;*
- *Foglio 12 n. 223, incolto produttivo, classe U, are 76.20, reddito domenicale € 1,57, reddito agrario € 0,39;*

- *Foglio 12 n. 224, incolto produttivo, classe U, are 3.00, reddito domenicale € 0,06, reddito agrario € 0,02;*
- *Foglio 12 n. 225, incolto produttivo, classe U, are 9.20, reddito domenicale € 0,19, reddito agrario € 0,05;*
- *Foglio 12 n. 226, incolto produttivo, classe U, are 16.20, reddito domenicale € 0,33, reddito agrario € 0,08;*
- *Foglio 12 n. 227, incolto produttivo, classe U, are 21.60, reddito domenicale € 0,45, reddito agrario € 0,11;*
- *Foglio 12 n. 228, incolto produttivo, classe U, are 19.00, reddito domenicale € 0,39, reddito agrario € 0,10;*
- *Foglio 12 n. 229, incolto produttivo, classe U, are 39.00, reddito domenicale € 0,81, reddito agrario € 0,20;*
- *Foglio 12 n. 230, incolto produttivo, classe U, are 41.00, reddito domenicale € 0,85, reddito agrario € 0,21;*
- *Foglio 12 n. 231, incolto produttivo, classe U, are 38.60, reddito domenicale € 0,80, reddito agrario € 0,20;*
- *Foglio 12 n. 232, incolto produttivo, classe U, are 20.58, reddito domenicale € 0,43, reddito agrario € 0,11;*
- *Foglio 12 n. 233, incolto produttivo, classe U, are 3.50, reddito domenicale € 0,07, reddito agrario € 0,02;*
- *Foglio 12 n. 234, incolto produttivo, classe U, are 3.00, reddito domenicale € 0,06, reddito agrario € 0,02;*
- *Foglio 12 n. 235, prato, classe 4, are 2.50, reddito domenicale € 0,58, reddito agrario € 0,45;*

- *Foglio 12 n. 240, incolto produttivo, classe U, are 17.00, reddito domenicale € 0,35, reddito agrario € 0,09;*
- *Foglio 12 n. 241, incolto produttivo, classe U, are 18.40, reddito domenicale € 0,38, reddito agrario € 0,10;*
- *Foglio 12 n. 242, incolto produttivo, classe U, are 22.20, reddito domenicale € 0,46, reddito agrario € 0,11;*
- *Foglio 12 n. 243, incolto produttivo, classe U, are 33.10, reddito domenicale € 0,68, reddito agrario € 0,17;*
- *Foglio 12 n. 244, incolto produttivo, classe U, are 23.00, reddito domenicale € 0,48, reddito agrario € 0,12;*
- *Foglio 12 n. 245, incolto produttivo, classe U, are 28.10, reddito domenicale € 0,58, reddito agrario € 0,15;*
- *Foglio 12 n. 246, incolto produttivo, classe U, are 22.80, reddito domenicale € 0,47, reddito agrario € 0,12;*
- *Foglio 12 n. 247, incolto produttivo, classe U, are 5.40, reddito domenicale € 0,11, reddito agrario € 0,03;*
- *Foglio 12 n. 248, incolto produttivo, classe U, are 2.80, reddito domenicale € 0,06, reddito agrario € 0,01;*
- *Foglio 12 n. 249, incolto produttivo, classe U, ca 30, reddito domenicale € 0,01, reddito agrario € 0,01;*
- *Foglio 12 n. 250, incolto produttivo, classe U, are 47.80, reddito domenicale € 0,99, reddito agrario € 0,25;*
- *Foglio 12 n. 251, incolto produttivo, classe U, are 36.30, reddito domenicale € 0,75, reddito agrario € 0,19;*

- *Foglio 12 n. 252, incolto produttivo, classe U, are 31.14, reddito domenicale € 0,64, reddito agrario € 0,16;*
- *Foglio 12 n. 253, incolto produttivo, classe U, are 10.90, reddito domenicale € 0,23, reddito agrario € 0,06;*
- *Foglio 12 n. 254, incolto produttivo, classe U, are 34.50, reddito domenicale € 0,71, reddito agrario € 0,18;*
- *Foglio 12 n. 255, incolto produttivo, classe U, are 27.36, reddito domenicale € 0,57, reddito agrario € 0,14;*
- *Foglio 12 n. 256, incolto produttivo, classe U, are 07.00, reddito domenicale € 0,14, reddito agrario € 0,04;*
- *Foglio 12 n. 257, incolto produttivo, classe U, are 40.20, reddito domenicale € 0,83, reddito agrario € 0,21;*
- *Foglio 12 n. 258, incolto produttivo, classe U, are 39.00, reddito domenicale € 0,81, reddito agrario € 0,20;*
- *Foglio 12 n. 259, incolto produttivo, classe U, are 30.58, reddito domenicale € 0,63, reddito agrario € 0,16;*
- *Foglio 12 n. 260, incolto produttivo, classe U, ca 30, reddito domenicale € 0,01, reddito agrario € 0,01;*
- *Foglio 12 n. 261, prato, classe 4, are 9.00, reddito domenicale € 2,09, reddito agrario € 1,63;*
- *Foglio 12 n. 263, incolto produttivo, classe U, ca 30, reddito domenicale € 0,01, reddito agrario € 0,01;*
- *Foglio 12 n. 266, seminativo, classe 4, are 2.00, reddito domenicale € 0,57, reddito agrario € 0,21;*

- *Foglio 13 n. 101, bosco ceduo, classe 3, are 56.16, reddito domenicale € 4,64, reddito agrario € 0,58;*
- *Foglio 13 n. 102, bosco ceduo, classe 3, ca 59, reddito domenicale € 0,05, reddito agrario € 0,01;*
- *Foglio 13 n. 158, bosco ceduo, classe 3, are 22.60, reddito domenicale € 1,87, reddito agrario € 0,23;*
- *Foglio 13 n. 165, bosco ceduo, classe 3, are 38.70, reddito domenicale € 3,20, reddito agrario € 0,40;*
- *Foglio 13 n. 167, bosco ceduo, classe 3, are 8.00, reddito domenicale € 0,66, reddito agrario € 0,08;*
- *Foglio 13 n. 189, bosco ceduo, classe 3, are 94.15, reddito domenicale € 7,78, reddito agrario € 0,97;*
- *Foglio 13 n. 190, bosco ceduo, classe 3, ha 1.02.40, reddito domenicale € 8,46, reddito agrario € 1,06;*
- *Foglio 13 n. 192, bosco ceduo, classe 3, are 8.00, reddito domenicale € 0,66, reddito agrario € 0,08;*
- *Foglio 13 n. 193, bosco ceduo, classe 3, are 86.98, reddito domenicale € 7,19, reddito agrario € 0,90;*
- *Foglio 13 n. 231, bosco ceduo, classe 3, are 2.06, reddito domenicale € 0,17, reddito agrario € 0,02;*
- *Foglio 13 n. 234, bosco ceduo, classe 3, ca 27, reddito domenicale € 0,02, reddito agrario € 0,01;*
- *Foglio 13 n. 247, bosco ceduo, classe 3, are 13.80, reddito domenicale € 1,14, reddito agrario € 0,14;*

- *Foglio 13 n. 248, bosco ceduo, classe 3, ca 25, reddito domenicale € 0,02, reddito agrario € 0,01;*
- *Foglio 13 n. 249, bosco ceduo, classe 3, are 11.30, reddito domenicale € 0,93, reddito agrario € 0,12;*
- *Foglio 13 n. 250, bosco ceduo, classe 3, are 5.00, reddito domenicale € 0,41, reddito agrario € 0,05;*
- *Foglio 14 n. 343, prato, classe 5, are 32,28, reddito domenicale € 5,83, reddito agrario € 4,17;*
- *Foglio 14 n. 356, seminativo, classe 5, are 2.11, reddito domenicale € 0,15, reddito agrario € 0,17;*
- *Foglio 14 n. 357, prato, classe 3, are 1.30, reddito domenicale € 0,54, reddito agrario € 0,37;*
- *Foglio 14 n. 359, prato, classe 3, are 9.07, reddito domenicale € 3,75, reddito agrario € 2,58;*
- *Foglio 14 n. 472, seminativo, classe 5, ca 90, reddito domenicale € 0,07, reddito agrario € 0,07;*
- *Foglio 14 n. 479, prato, classe 4, are 2.40, reddito domenicale € 0,56, reddito agrario € 0,43;*
- *Foglio 14 n. 538, prato, classe 4, are 1.51, reddito domenicale € 0,35, reddito agrario € 0,27;*
- *Foglio 14 n. 539, prato, classe 5, are 2.55, reddito domenicale € 0,46, reddito agrario € 0,33;*
- *Foglio 14 n. 560, prato, classe 3, are 21.50, reddito domenicale € 8,88, reddito agrario € 6,11;*

- *Foglio 14 n. 561, prato, classe 3, are 15.00, reddito domenicale € 6,20, reddito agrario € 4,26;*
- *Foglio 14 n. 562, seminativo, classe 5, are 2,50, reddito domenicale € 0,18, reddito agrario € 0,21;*
- *Foglio 14 n. 563, seminativo, classe 5, are 4.50, reddito domenicale € 0,33, reddito agrario € 0,37;*
- *Foglio 24 n. 19, bosco ceduo, classe 3, are 35.45, reddito domenicale € 2,93, reddito agrario € 0,37;*
- *Foglio 24 n. 21, bosco ceduo, classe 3, are 36.05, reddito domenicale € 2,98, reddito agrario € 0,37;*
- *Foglio 24 n. 48, pascolo, classe 1, are 43.02, reddito domenicale € 2,44, reddito agrario € 0,89;*
- *Foglio 24 n. 95, prato, classe 4, are 15.08, reddito domenicale € 3,50, reddito agrario € 2,73;*
- *Foglio 25 n. 1, pascolo, classe 2, ha 2.28.80, reddito domenicale € 5,91, reddito agrario € 3,54 ;*
- *Foglio 25 n. 9, pascolo, classe 2, are 1.01.30, reddito domenicale € 2,62, reddito agrario € 1,57;*
- *Foglio 25 n. 41, pascolo, classe 2, are 35.90, reddito domenicale € 0,93, reddito agrario € 0,56;*
- *Foglio 25 n. 75, bosco ceduo, classe 4, are 48.50, reddito domenicale € 1,50, reddito agrario € 0,25;*
- *Foglio 25 n. 76, bosco ceduo, classe 4, are 31.50, reddito domenicale € 0,98, reddito agrario € 0,16;*

- *Foglio 25 n. 84, pascolo, classe 2, are 93.80, reddito domenicale € 2,42, reddito agrario € 1,45;*
- *Foglio 25 n. 185, bosco ceduo, classe 4, ha 2.26.20, reddito domenicale € 7,01, reddito agrario € 1,17;*
- *Foglio 25 n. 287, pascolo, classe 2, are 37.20, reddito domenicale € 0,96, reddito agrario € 0,58;*
- *Foglio 25 n. 288, pascolo, classe 2, are 31.50, reddito domenicale € 0,81, reddito agrario € 0,49;*
- *Foglio 25 n. 289, pascolo, classe 2, are 23.90, reddito domenicale € 062, reddito agrario € 0,37;*
- *Foglio 25 n. 290, pascolo, classe 2, are 15.40, reddito domenicale € 0,40, reddito agrario € 0,24;*
- *Foglio 25 n. 291, pascolo, classe 2, are 18.00, reddito domenicale € 0,46, reddito agrario € 0,28;*
- *Foglio 25 n. 292, pascolo, classe 2, are 1.00, reddito domenicale € 0,03 reddito agrario € 0,02;*
- *Foglio 25 n. 295, pascolo, classe 2, are 47.30, reddito domenicale € 1,22, reddito agrario € 0,73;*
- *Foglio 24 n. 105, prato, classe 4, are 6.95, reddito domenicale € 1,62, reddito agrario € 1,26;*
- *Foglio 12 n. 200, incolto produttivo, classe U, are 33.00, reddito domenicale € 0,68, reddito agrario € 0,17;*
- *Foglio 12 n. 201, incolto produttivo, classe U, are 60.50, reddito domenicale € 1,25, reddito agrario € 0,31;*

- *Foglio 12 n. 202, incolto produttivo, classe U, are 3.50, reddito domenicale € 0,07, reddito agrario € 0,02;*
- *Foglio 12 n. 203, incolto produttivo, classe U, are 5.60, reddito domenicale € 0,12, reddito agrario € 0,03;*
- *Foglio 12 n. 204, incolto produttivo, classe U, are 45.30, reddito domenicale € 0,94, reddito agrario € 0,23;*
- *Foglio 12 n. 205, incolto produttivo, classe U, are 49.20, reddito domenicale € 1,02, reddito agrario € 0,25;*
- *Foglio 12 n. 206, incolto produttivo, classe U, are 51.00, reddito domenicale € 1,05, reddito agrario € 0,26;*
- *Foglio 12 n. 207, incolto produttivo, classe U, are 23.00, reddito domenicale € 0,48, reddito agrario € 0,12;*
- *Foglio 12 n. 208, incolto produttivo, classe U, are 16.00, reddito domenicale € 0,33, reddito agrario € 0,08;*
- *Foglio 12 n. 209, incolto produttivo, classe U, are 41.10, reddito domenicale € 0,85, reddito agrario € 0,21;*
- *Foglio 12 n. 210, incolto produttivo, classe U, are 23.00, reddito domenicale € 0,48, reddito agrario € 0,12;*
- *Foglio 12 n. 211, incolto produttivo, classe U, are 5.00, reddito domenicale € 0,10 , reddito agrario € 0,03 ;*
- *Foglio 12 n. 212, incolto produttivo, classe U, ca 50, reddito domenicale € 0,01, reddito agrario € 0,01;*
- *Foglio 12 n. 213, incolto produttivo, classe U, are 1.69, reddito domenicale € 0,03, reddito agrario € 0,01;*

- *Foglio 12 n. 214, incolto produttivo, classe U, are 1.40, reddito domenicale € 0,03, reddito agrario € 0,01;*
- *Foglio 12 n. 215, incolto produttivo, classe U, are 1.40, reddito domenicale € 0,03, reddito agrario € 0,01;*
- *Foglio 12 n. 216, incolto produttivo, classe U, are 1.40, reddito domenicale € 0,03, reddito agrario € 0,01;*
- *Foglio 12 n. 217, incolto produttivo, classe U, ca 20, reddito domenicale € 0,01, reddito agrario € 0,01;*
- *Foglio 13 n. 239, bosco ceduo, classe 3, are 6.60, reddito domenicale € 0,55, reddito agrario € 0,07;*
- *Foglio 13 n. 240, bosco ceduo, classe 3, are 18.00, reddito domenicale € 1,49, reddito agrario € 0,19;*
- *Foglio 13 n. 241, bosco ceduo, classe 3, are 1,40, reddito domenicale € 0,12, reddito agrario € 0,01;*
- *Foglio 12 n. 267, incolto produttivo, classe U, are 2.70, reddito domenicale € 0,06, reddito agrario € 0,01;*
- *Foglio 13 n. 242, bosco ceduo, classe 3, are 6.70, reddito domenicale € 0,55, reddito agrario € 0,07;*
- *Foglio 13 n. 243, bosco ceduo, classe 3, are 25.50, reddito domenicale € 2,11, reddito agrario € 0,26;*
- *Foglio 13 n. 244, bosco ceduo, classe 3, are 30.60, reddito domenicale € 2,53, reddito agrario € 0,32;*
- *Foglio 13 n. 245, bosco ceduo, classe 3, are 33.60, reddito domenicale € 2,78, reddito agrario € 0,35;*

- *Foglio 13 n. 246, bosco ceduo, classe 3, are 1.25, reddito domenicale € 0,10, reddito agrario € 0,01;*
- *Foglio 13 n. 301, bosco ceduo, classe 3, are 2.80, reddito domenicale € 0,23, reddito agrario € 0,03;*
- *Foglio 13 n. 302, bosco ceduo, classe 3, are 1.10, reddito domenicale € 0,09, reddito agrario € 0,01.*

*****

Descrizione

I terreni, ubicati in una vasta area montana agricola - forestale con vegetazione spontanea, sono in parte accessibili dalla strada sterrata per il monte Musinè che si diparte da Via Sis (di Val della Torre). Come relazionato in premessa, non è stato possibile individuare i confini dei terreni sia per la fitta vegetazione che per l'impossibilità di localizzare termini e/o altri punti di riferimento senza l'ausilio di un rilievo strumentale.

Si dà atto che i terreni sono interessati dalle Misure di conservazione sito-specifiche del Monte Musinè e dei laghi di Caselette (foto allegato n.9) della Rete Natura 2000 (Direttiva 2009/147/CE), approvate con D.G.R. n. 30 – 4238 del 21/11/2016.

* * * * *

C) DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale e dal Certificato di destinazione urbanistica (allegato n. 7), cui si rimanda per maggior dettaglio, emerge che i terreni, non gravati da usi civici, nel vigente P.R.G.C. ricadono in zona AF – Area a destinazione agricolo – forestale.

* * * * *

D) DISPONIBILITÀ

I terreni, come dichiarato verbalmente dal legale rappresentante della società, sono commercialmente “liberi” poiché non oggetto di alcun contratto di affitto e/o di comodato d’uso.

* * * * *

E) VALUTAZIONE

Dalle indagini svolte sulla località in merito al mercato dei terreni agricoli, è emersa una domanda sostanzialmente insussistente in particolare per quelli ricadenti nel territorio montano.

Con riferimento ai valori medi dei terreni agricoli della Regione Agraria n. 3 del Piemonte dell’Agenzia delle Entrate, in cui ricade il Comune di Val della Torre, considerando le qualità colturali e le superficie catastali dei terreni, si hanno i seguenti valori:

Qualità colturale catastale	Superficie [m^2]	Valore unitario [€/m^2]	Valore [€]
Incolto produttivo	286.052	0,03	8.581,56
Prato	13.981	1,00	13.981,00
Pascolo	69.079	0,06	4.144,74
seminativo	1.994	1,0	1.994,00
Bosco ceduo	95.551	0,20	19.110,20
Valore complessivo terreni			47.811,50

Per tener conto della notevole estensione, dello stato di abbandono dei terreni, della domanda del mercato pressoché insussistente, tale valore, ridotto di circa 1/3, comporta un importo di **€ 32.000,00 (euro trentaduemila/00)**, che si assume come il più probabile valore di mercato per la vendita degli immobili a corpo e non a misura, nello *statu quo*, con usi, diritti, servitù, in base ai titoli di provenienza ed alle risultanze catastali.

* * * * *

F) DIRITTI REALI

Proprietà e provenienza

Alla data (11/02/2019) di trascrizione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento, i terreni appartenevano alla Società fallita cui pervennero con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Torino del 14/06/2007, repertorio n. 669/1989, trascritto il 04/07/2007 ai nn. 36521/21511, da ~~Jacometti Piero~~ nato a Torino il 26/12/1946 (allegato n. 8).

A ~~Jacometti Piero~~, i terreni pervennero in successione al padre ~~Jacometti Francesco~~ nato a Trecate il 24/01/1918, deceduto a Torino l'08/12/1986, con denuncia di successione registrata a Torino al n. 21 volume 5980, trascritta il 29/11/1988 ai nn. 35378/23266 (allegato n.8).

Diritto di cubatura

Si dà atto che Il diritto di cubatura per 500 m^3, relativo ai terreni censiti al Foglio 13 mappali nn. 190, 193, 189, 240, 165, 247, 242, 245, 244, 243 e 101, venne ceduto a favore del terreno distinto al Foglio 22 mappale n. 142 in forza dell'atto del notaio Alberto Vesce di Almese del 14/05/2008 repertorio n. 11898/4540, trascritto il 27/05/2008 ai nn. 25289/16233 (allegato n. 8).

* * * * *

G) GRAVAMI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per i terreni non stati rilevati gravami (livello, censo, usi civici, ecc.) ad eccezione della Trascrizione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento trascritta l'11/02/2019 ai nn. 5460/3800 a favore della Massa dei Creditori del Fallimento di Gavim S.r.l. contro Gavim S.r.l. con sede in Torino, C.F. 09006090014 (allegato n. 8).

* * * * *

In esecuzione dell'incarico ricevuto.

Con osservanza.

Torino, 26 luglio 2019

Il Perito Estimatore

(ing. Gaetano Maisano)

ALLEGATI:

1) Visura catastale;
2) Foglio di mappa n. 12;
3) Foglio di mappa n. 13;
4) Foglio di mappa n. 14;
5) Foglio di mappa n. 24;
6) Foglio di mappa n. 25;
7) Certificato di destinazione urbanistica;
8) Documentazione ipotecaria;
9) Fotografie.