



---

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE DI IVREA

---

SEZIONE FALLIMENTARE

**FALLIMENTO N° 70/2016**

**S.I.P.** [REDACTED]

**con sede in Volpiano – Via Brandizzo 137**

Giudice Delegato:

**Dott.ssa Claudia Gemelli**

Curatore:

**Dott. Enrico Stasi**

Perito estimatore:

**Arch. Nicola Baggetta**



---

## PERIZIA IMMOBILIARE



PARTE SESTA – FABBRICATI VARI SITI IN VOLPIANO

## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione del contesto comune a tutti i lotti .....	5



Lotto 112 .....	18
Titolarità .....	18
Confini .....	18
Consistenza .....	18
Cronistoria dati catastali .....	18
Dati catastali .....	19
Caratteristiche generali .....	19
Stato di occupazione .....	20
Provenienze ventennali .....	21
Formalità pregiudizievoli .....	22
Vincoli od oneri condominiali .....	25
Servitù, censo, livello, usi civici .....	25
Normativa urbanistica .....	25
Regolarità edilizia .....	26
Stima del lotto 112 .....	28

Lotto 113 .....	29
Titolarità .....	29
Confini .....	29
Consistenza .....	29
Cronistoria dati catastali .....	30
Dati catastali .....	30
Caratteristiche generali .....	31
Stato di occupazione .....	32
Provenienze ventennali .....	32
Formalità pregiudizievoli .....	33
Vincoli od oneri condominiali .....	35
Servitù, censo, livello, usi civici .....	35
Normativa urbanistica .....	35
Regolarità edilizia .....	35
Stima del lotto 113 .....	37
Lotti da 114 a 119 .....	38
Titolarità - Lotti da 114 a 119 .....	38
Cronistoria dati catastali- Lotti da 114 a 119 .....	38
Provenienze ventennali - Lotti da 114 a 119 .....	39
Formalità pregiudizievoli - Lotti da 114 a 119 .....	39
Vincoli od oneri condominiali - Lotti da 114 a 119 .....	41
Servitù, censo, livello, usi civici - Lotti da 114 a 119 .....	41
Normativa urbanistica - Lotti da 114 a 119 .....	41
Regolarità edilizia - Lotti da 114 a 119 .....	41
Lotto 114 – Locale di deposito (cat. C/2) - p. interrato estremi catastali: Fg. 39, part. 303, sub. 9542	
Caratteristiche generali .....	42
Confini .....	42
Consistenza .....	42
Dati catastali .....	42
Stato di occupazione .....	43
Stima del lotto 114 – Deposito (cat. C/2) - Sub. 95 .....	43
Lotto 115 – posto auto scoperto (cat. C/6) - p.strada estremi catastali: Fg. 39, part. 303, sub. 96	45
Caratteristiche generali .....	45
Confini .....	45
Consistenza .....	45

Dati catastali.....	45
Stato di occupazione .....	46
Stima del lotto 115 – Posto auto (cat. C/6) - Sub. 96.....	46
Lotto 116 – posto auto scoperto (cat. C/6) - p.strada estremi catastali: Fg. 39, part. 303, sub. 97	47
Caratteristiche generali .....	47
Confini .....	47
Consistenza.....	47
Dati catastali.....	47
Stato di occupazione .....	48
Stima del lotto 116 – Posto auto (cat. C/6) - Sub. 97.....	48
Lotto 117 – posto auto scoperto (cat. C/6) - p.strada estremi catastali: Fg. 39, part. 303, sub. 98	49
Caratteristiche generali .....	49
Confini .....	49
Consistenza.....	49
Dati catastali.....	49
Stato di occupazione .....	50
Stima del lotto 117 – Posto auto (cat. C/6) - Sub. 98.....	50
Lotto 118 – posto auto scoperto (cat. C/6) - p.strada estremi catastali: Fg. 39, part. 303, sub. 99	51
Caratteristiche generali .....	51
Confini .....	51
Consistenza.....	51
Dati catastali.....	51
Stato di occupazione .....	52
Stima del lotto 118 – Posto auto (cat. C/6) - Sub. 99.....	52
Lotto 119 – posto auto scoperto (cat. C/6) - p.strada estremi catastali: Fg. 39, part. 303, sub. 100	53
.....	53
Caratteristiche generali .....	53
Confini .....	53
Consistenza.....	53
Dati catastali.....	53
Stato di occupazione .....	54
Stima del lotto 119 – Posto auto (cat. C/6) - Sub. 100.....	54
Conclusioni .....	55
Elenco allegati.....	56

## INCARICO

In data 11/03/2017, il sottoscritto Arch. Baggetta Nicola, con studio in Via Levanne, 3 - 10015 - Ivrea (TO), email nicola.baggetta@gmail.com, PEC n.baggetta@architettitorinopec.it, tel. 347.1437206, è stato nominato, dal G.D. Dott.ssa Claudia Gemelli del Tribunale di Ivrea, perito estimatore per i beni immobili del Fallimento 70/2016 della SIPI - [REDACTED] [REDACTED].

## PREMESSA

Gli immobili oggetto della presente perizia, unità immobiliari di varia tipologia site nel concentrico urbano di Volpiano, sono organizzati in 9 differenti lotti. Ogni lotto è costituito da singole unità immobiliari, tranne il lotto 111 formato da due diverse UU.II: (appartamento e autorimessa).

- Lotto 112 - Negozio/bottega (C/1) sito in Volpiano - Via Umberto I n. 11, censito al C.F. Comune di Volpiano, foglio 12, particella 1345, sub. 5;
- Lotto 113 - Locale di commerciale (D/8) sito in Volpiano - Via Genova n. 46, censito al C.F. Comune di Volpiano, foglio 39, particella 357, sub. 2;
- Lotto 114 - Locale di deposito/magazzino (C/2) sito in Volpiano - Via Verdi n. 1, censito al C.F. Comune di Volpiano, foglio 39, particella 303, sub. 95;
- Lotto 115 - Posto auto scoperto (C/6) sito in Volpiano - Via Verdi n. 1, censito al C.F. Comune di Volpiano, foglio 39, particella 303, sub. 96;
- Lotto 116 - Posto auto scoperto (C/6) sito in Volpiano - Via Verdi n. 1, censito al C.F. Comune di Volpiano, foglio 39, particella 303, sub. 97;
- Lotto 117 - Posto auto scoperto (C/6) sito in Volpiano - Via Verdi n. 1, censito al C.F. Comune di Volpiano, foglio 39, particella 303, sub. 98;
- Lotto 118 - Posto auto scoperto (C/6) sito in Volpiano - Via Verdi n. 1, censito al C.F. Comune di Volpiano, foglio 39, particella 303, sub. 99;
- Lotto 119 - Posto auto scoperto (C/6) sito in Volpiano - Via Verdi n. 1, censito al C.F. Comune di Volpiano, foglio 39, particella 303, sub. 100.

## DESCRIZIONE DEL CONTESTO COMUNE A TUTTI I LOTTI

Tutte le unità immobiliari della presente perizia sono ubicate nel Comune di Volpiano, centro nella prima cintura dell'area metropolitana torinese, posto a 220 mt di altitudine slm ed avente circa

15.500 abitanti. Volpiano dista circa 20 km da Torino e 35 km da Ivrea. Il comune è dotato di tutti i servizi quali: scuole dell'infanzia, primarie e secondarie, uffici postali, sportelli bancari, esercizi commerciali, farmacie, trasporti pubblici, ed è collegato alla città metropolitana con infrastrutture ferroviarie, stradali ed autostradali. I lotti in questione sono costituiti da una o più unità immobiliari con varie destinazioni dislocate in diversi punti del territorio comunale, tutti in posizione interna al concentrico urbano.



## LOTTO 112

Il lotto 112 è formato da un'unica U.I.:

- Negozio (cat. C/1), ubicato nel comune di Volpiano - Via Umberto I n. 11 – piano terra. Il Locale commerciale è disposto su di un unico livello ed è composto da un ambiente principale, un piccolo locale retrostante, bagno e antibagno. L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati dai seguenti estremi; Comune di Volpiano, Foglio 12, Particella 1345, Sub. 5.

### Titolarità

L'unità immobiliare del presente lotto appartiene alla seguente società:

- S.I.P. [REDACTED] sede in Volpiano – Via Brandizzo 137, Codice fiscale: 02474610017.

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- S.I.P. [REDACTED] intera quota di proprietà..

### Confini

L'unità immobiliare identificata dal sub. 5 confina con:

Vicolo Umberto I, androne pedonale di accesso alla corte (BCNC - sub 1), corte comune part. 1306, vano scala (BCNC - sub 1), negozio sub. 6 - altra proprietà:

### Consistenza

La consistenza viene calcolata come somma di tutte le superfici, desunte dalla planimetria catastale depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate in data 23/04/2008.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale - negozio	58,00 mq	1,00	58,00 mq	2,80 mt	piano terra
<b>Totale superficie convenzionale*</b>			<b>58,00 mq</b>		
* Superficie rilevata dalle planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia delle Entrate					

### Cronistoria dati catastali

### **Cronistoria catasto terreni:**

- L'attuale particella n. 1345 del foglio 12, ente urbano di are 05.17, è stata costituita in data 28/03/2008 con tipi mappale (n. 205736.2/2008 e n. 205736.2/2008 ) che hanno comportato la soppressione delle particelle 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357 e delle particelle 903, 1245, 1246, 1279, 1305, 1307, 1308, 1309, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316.

### **Cronistoria catasto fabbricati**

- L'unità immobiliare identificata dal sub. 5 è stata originata per variazione in data 23/04/2008 a seguito di ristrutturazione totale (n. 19358.1/2008) con la soppressione degli identificativi precedenti part. 1245 subb. 1 e 2, part. 1246 subb. 1 e 2, part. 1279 e part. 903 sub. 4.

---

## Dati catastali

---

Catasto fabbricati (C.F.)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	1345	5		C/1	2	44 mq	53 mq	681,72	T	-

Catasto terreni (C.T.)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
	11	1345	-	Ente urbano	-	-	05	17	-	-

### **Corrispondenza catastale**

Si riscontra la sostanziale conformità tra lo stato di fatto rilevato sul luogo e le planimetrie agli atti del Catasto Fabbricati. Si segnala che la planimetria catastale non riporta il tramezzo in cartongesso a delimitazione del retro, autorizzato con DIA n. 188-2009.

---

## Caratteristiche generali

---

Il bene è parte di un complesso immobiliare, a forma di elle, che si sviluppa su due lati di una corte centrale identificata dalla particella 1306. Il complesso, denominato "Corte Re Umberto", è stato

realizzato con il recupero di un fabbricato di antica costruzione, con struttura in muratura portante e solai piani. Il fabbricato prospetta su Piazza XXV Aprile e su Vicolo Umberto I.

L'ingresso principale alla corte avviene tramite un passaggio coperto (particella 1170) dal civico 11 di Via Umberto I, nel tratto coincidente con Piazza XXV Aprile. Un altro ingresso alla corte è permesso dall'androne pedonale prospiciente su Vicolo Umberto I. La corte avente destinazione commerciale, ospita diversi negozi/botteghe disposti su due livelli fuori terra e serviti da un ballatoio di distribuzione, sono inoltre presenti due residenze al terzo piano fuori-terra.

#### ***Distribuzione e finiture del locale commerciale contraddistinto dal sub. 5***

Il negozio è il primo locale che s'incontra sulla sinistra della corte entrando dall'ingresso principale su Via Umberto I / Piazza XXV Aprile. Il locale prospetta sulla corte con un'ampia apertura vetrata a tre ante, di cui la centrale costituente l'ingresso al negozio; altra vetrata è presente sull'androne pedonale che collega la corte con Vicolo Umberto I.

Il locale commerciale si compone di un ambiente principale, separato dal retro da una parete in cartongesso. Sono inoltre presenti un bagno con antibagno ed un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala. Tutti i locali hanno pareti intonacate e decorate; l'ambiente principale ha un controsoffitto in quadrotte di gesso, mentre le pavimentazioni sono tutte in piastrelle di gres.

Il servizio igienico è dotato di lavabo - con comando a pedale, doccia, bidet e wc. Nel locale principale è presente un lavamani in acciaio inox.

#### ***Impianti tecnologici del locale commerciale contraddistinto dal sub. 5***

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato, con radiatori/ventilconvettori (non installati nell'ambiente principale). L'impianto idrico-sanitario è collegato con la rete di adduzione/scarico municipale, la produzione di ACS viene attuata da un boiler elettrico. L'impianto elettrico è di tipologia sottotraccia con interruttore differenziale (salvavita). È inoltre presente l'impianto video-citofonico.

#### ***Condizioni d'uso***

Il negozio è in buone condizioni d'uso, si ribadisce la mancanza dei ventilconvettori nell'ambiente principale.

---

#### **Stato di occupazione**

---

L'immobile è attualmente libero.

#### ***Eventuali opere da eseguire con urgenza sul compendio immobiliare***

A seguito del sopralluogo, il CTU ritiene che non sia necessario eseguire alcun intervento d'urgenza sull'unità immobiliare.

## Provenienze ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Fino al 23/07/2003 e fino al 22/02/2007		<p><b>Nota:</b> nel periodo antecedente il ventennio l'intera quota delle UU.II. identificate al C. F. foglio 12 particella 1279 e particella n. 903 sub. 4 erano di proprietà dei Sig.ri</p>			
Fino al 21/11/2005 e fino al 17/05/2007		<p><b>Nota:</b> nel periodo antecedente il ventennio l'intera quota delle UU.II. identificate al C. F. foglio 12 particella 1245 subb. 1 e 2 e particella n. 1246 subb. 1 e 2 erano di</p>			
Dal 23/07/2003 al 11/12/2008		<b>Compravendita U.I. - C.F. foglio 12 particella 1279</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Musso Luigi, Notaio in Torino	23/07/2003	69064	29652
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Torino 2	02/08/2003	37500	25991
Dal 21/11/2005 al 11/12/2008		<b>Compravendita UU.II. - C.F. foglio 12 part. 1245 sub. 2 e part. 1246 subb. 1 e 2</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Nardello Natale, Notaio in Torino	21/11/2005	51976	18466
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Torino 2	19/12/2005	61667	39080
Dal 22/02/2007 al 11/12/2008		<b>Compravendita U.I. - C.F. foglio 12 particella 903 sub. 4</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Barbagallo Salvatore, Notaio in Torino	22/02/2007	18701	7643

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Torino 2	13/03/2007	13375	8056
Dal 17/05/2007 al 11/12/2008		Compravendita U.I. - C.F. foglio 12 particella 1245 sub. 1			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Barbagallo Salvatore, Notaio in Torino	17/05/2007	18790	8301
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Torino 2	12/06/2007	31138	18345
Dal 11/12/2008 al 27/07/2011		Compravendita U.I. - C.F. foglio 12 particella 1345 sub. 5			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Barbagallo Salvatore, Notaio in Torino	11/12/2008	21725	10762
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Torino 2	23/12/2008	60072	38640
Dal 27/07/2011		Permuta U.I. - C.F. foglio 12 particella 1345 sub. 5 + altro			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Musso Luigi, Notaio in Torino	27/07/2011	78923	36902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Torino 2	01/08/2011	33049	21204

Per quanto riguarda il bene:

- Sussiste la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente.

Si segnala che con atto del 28/10/2014 a rogito Notaio Paolo Maria Smirne rep. n. 1414/1008 S.I.P.I. Spa è stata trasformata in S.I.P.I. Srl.



Formalità pregiudizievoli

Iscrizioni

**1. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato**

iscritta alla conservatoria di Torino 2, il 01/03/2006, reg. gen. 10348 - reg. part. 2278  
gravante, tra gli altri, per l'intera quota delle UU.II. censite al catasto fabbricati, comune di  
Volpiano, foglio 12, partt. 1312, 1246, .1307, 1309 e 1279.

a favore di Banca Sella SPA.

contro S.I.P.I. [REDACTED] altri

atto a rogito Dott. Nardello Natale, Notaio in Torino, del 23/02/2006, rep. 52640/18865

**2. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

iscritta alla conservatoria di Torino 2, il 28/03/2013, reg. gen. 10335 - reg. part. 1464  
gravante, tra gli altri, per l'intera quota della U.I. censita al catasto fabbricati, comune di  
Volpiano, foglio 12, part. 1345 sub. 5.

a favore di Banca Sella SPA

contro S.I.P.I. - [REDACTED]

Tribunale di Biella - decreto ingiuntivo del 10/12/2012, repertorio n: 2825;

**3. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

iscritta alla conservatoria di Torino 2, il 22/04/2013, reg. gen. 13954 - reg. part. 1917  
gravante, tra gli altri, per l'intera quota della U.I. censita al catasto fabbricati, comune di  
Volpiano, foglio 12, part. 1345 sub. 5.

a favore di Intesa San Paolo SPA

contro S.I.P.I. [REDACTED]

Tribunale di Torino - decreto ingiuntivo del 19/04/2013, repertorio n: 12344/2013;

**4. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

iscritta alla conservatoria di Torino 2, il 22/04/2013, reg. gen. 13958 - reg. part. 1921  
gravante, tra gli altri, per l'intera quota della U.I. censita al catasto fabbricati, comune di  
Volpiano, foglio 12, part. 1345 sub. 5.

a favore di Intesa San Paolo SPA

contro S.I.P.I. [REDACTED]

Tribunale di Torino - decreto ingiuntivo del 19/04/2013, repertorio n: 12345/2013;

**5. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

iscritta alla conservatoria di Torino 2, il 22/04/2013, reg. gen. 14037 - reg. part. 1934  
gravante, tra gli altri, per l'intera quota della U.I. censita al catasto fabbricati, comune di  
Volpiano, foglio 12, part. 1345 sub. 5.

a favore di Intesa San Paolo SPA

contro S.I.P.I. [REDACTED]

Tribunale di Torino - decreto ingiuntivo del 22/04/2013, repertorio n: 12347/2013;

**6. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

iscritta alla conservatoria di Torino 2, il 03/06/2013, reg. gen. 19377 - reg. part. 2735

gravante, tra gli altri, per l'intera quota della U.I. censita al catasto fabbricati, comune di Volpiano, foglio 12, part. 1345 sub. 5.

a favore di Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe, Roero e del Canavese SC  
contro S.I.P.I. [REDACTED]

Tribunale di Torino - decreto ingiuntivo del 08/04/2013, repertorio n: 10729/2013;

#### **7. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

iscritta alla conservatoria di Torino 2, il 09/05/2014, reg. gen. 15045 - reg. part. 2124

gravante, tra gli altri, per l'intera quota della U.I. censita al catasto fabbricati, comune di Volpiano, foglio 12, part. 1345 sub. 5.

a favore di Bmw Bank Gmbh

contro S.I.P.I. - [REDACTED]

Tribunale di Torino - decreto ingiuntivo del 11/02/2014, repertorio n: 2491;

### **Trascrizioni**

#### **1. Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto alla conservatoria di Torino 2 il 30/09/2015, Reg. gen. 33276 - Reg. part. 23105,  
a favore di Banca Sella SPA con sede in Biella.

contro S.I.P.I. [REDACTED]

Pignoramento gravante, tra gli altri, per l'intera quota della U.I. censita al catasto fabbricati, comune di Volpiano, foglio 12, part. 1345 sub. 5.

#### **2. Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritta alla conservatoria di Torino 2 il 29/03/2018, Reg. gen. 12691 - Reg. part. 9064,  
per l'intera quota di proprietà

a favore della massa dei creditori del fallimento S.I.P.I. S.r.l.

contro S.I.P.I. S.r.l.

### **Annotazioni a iscrizioni**

#### **1. Frazionamento in quota**

Annotato alla conservatoria di Torino 2 il 28/10/2008, Reg. gen. 49857 - Reg. part. 7160,  
a favore di Banca Sella SPA con sede in Biella.

contro S.I.P.I. [REDACTED]

Formalità di riferimento: ipoteca iscritta in data 01/03/2006 ai nn. 10348/2278.

### **Oneri di cancellazione**

L'ammontare degli oneri necessari per la cancellazione delle sopradescritte formalità è pari ad € 35,00 per ogni ipoteca volontaria, € 294,00 per ogni pignoramento, mentre per le ipoteche giudiziali l'importo per la cancellazione è pari al 0.5% del valore più bolli (€ 94,00); a tale importo

va sommato l'onorario per le prestazioni professionali necessarie alla redazione e presentazione delle note e successivo ritiro delle copie.



---

## Vincoli od oneri condominiali

---

L'unità immobiliare è parte del condominio "Corte Re Umberto" con regolamento di condominio a rogito Notaio Salvatore Barbagallo rep. n. 21454/10538 del 24/10/2008, trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 12/11/2008 ai nn. 52594/33648. Si riscontra la presenza del regolamento della corte comune (part. 1306) a rogito Notaio Salvatore Barbagallo rep. n. 21454/10538 del 24/10/2008, trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 12/11/2008 ai nn. 52595/33649.

Lo scrivente ha richiesto all'Amministratore pro-tempore del condominio un prospetto indicante:

- le spese fisse annuali di gestione o di manutenzione pro-quota degli immobili pignorati;
- eventuali spese di manutenzione straordinaria già deliberate;
- eventuali spese condominiali imputabili alla proprietà attuale non pagate negli ultimi 2 anni.

L'Amministratore del condominio ha trasmesso con comunicazione del 25/06/2019 la seguente documentazione che viene allegata alla presente relazione:

- Spese insolute SIPI - ammontanti ad € 2.552,45 (cfr. all. n. 06.1);
- Verbale assemblea straordinaria del 11-04-2019 (cfr. all. n. 06.2);
- Spese straordinarie deliberate - ammontanti ad € 144,87 (cfr. all. n. 06.3).

---

## Servitù, censo, livello, usi civici

---

Nel corso delle proprie ricerche lo scrivente non ha riscontrato dati e informazioni in merito a servitù, censo, livello ed usi civici gravanti sull'unità immobiliare identificata dal sub. 5. Si segnala la presenza di diverse servitù relative alle parti comuni (partt. 1306 e 1170).

---

## Normativa urbanistica

---

L'area su cui insiste l'unità immobiliare è inserita nella zona normativa "RCS - Centro storico", normata dall'art. 18 delle Norme di Attuazione (cfr all. n. 07.1 e n. 07.2).

L'intervento di recupero del intero fabbricato indicato con la sigla 10/G15 è stato realizzato a partire dal 2005 con Permesso di Costruire Convenzionato regolato dalle seguenti Convenzioni Edilizie stipulate tra il Comune di Volpiano e la proprietà:



- Convenzione edilizia con atto a rogito Notaio Nardello Natale del 21/11/2005 rep. n. 51979, trascritto alla conservatoria di Torino 2 il 19/12/2005 ai nn. 61669/39082;
- Modifica alla precedente convenzione edilizia con atto a rogito Notaio Nardello Natale del 12/07/2007 rep. n. 55607/21088, trascritto alla conservatoria di Torino 2 il 01/08/2007 ai nn. 43870/25894;
- Integrazione alle precedenti convenzioni edilizie con atto a rogito Notaio Nardello Natale del 11/02/2008 rep. n. 56621/21855, trascritto alla conservatoria di Torino 2 il 03/03/2008 ai nn. 11152/7380;
- Integrazione alle precedenti convenzioni edilizie con atto a rogito Notaio Nardello Natale del 25/07/2008 rep. n. 57447/22392, trascritto alla conservatoria di Torino 2 il 31/07/2008 ai nn. 38515/24744;

---

## Regolarità edilizia

---

Il fabbricato, di remota costruzione, è stato realizzato in data antecedente il 01/09/1967.

Agli atti dell'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Volpiano risultano diverse pratiche edilizie intestate ai Sigg. [REDACTED] tutti danti causa di SIPI

SPA:

- Pratica edilizia n. 91/1974 - ampliamento vetrina;
- Pratica edilizia n. 95/1979 - migliorie interne igienico funzionali e rifacimento copertura;
- Pratica edilizia n. 141/1980 - variante distributiva interna casa civile;
- Pratica edilizia n. 7/1981 - formazione solaio e pavimento su tettoia esistente;
- Pratica edilizia n. 145/1981 - formazione soletta e ampliamento aperture;
- Pratica edilizia n. 271/1982 - variante alla P.E. 145/1981;
- Pratica edilizia n. 122/1983 - variante alla P.E. 271/1982;
- Pratica edilizia n. 2/1989 - ristrutturazione edilizia;
- Pratica edilizia n. 143/1989 - variante alla P.E. 2/1989.

L'attuale configurazione è stata realizzata con i seguenti titoli autorizzativi

- P. di C. convenzionato n. 72/2005 - ristrutturazione dell'intero complesso (cfr. all. n. 08.1);
- DIA n. 25/2007 - rifacimento tetto, modifica tramezzi e apertura serramenti (cfr. all. n. 08.2);
- P. di C. n. 41/2008 variante in corso d'opera al P. di C. convenzionato n. 72/2005;
- Certificato di agibilità n. 29/2008 del 01/08/2008 (cfr. all. n. 08.3);
- DIA n. 188/2009 - formazione tramezzo interno all'U.I. sub. 5 (cfr. all. n. 08.4 e n. 08.5).

Sulla località si è riscontrata la conformità tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo autorizzativo (cfr. all. n. 08.5).

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità impianti**

Per la singola unità immobiliare identificata dal sub. 5 è stato redatto l'attestato di prestazione energetica (APE) n. 2014 108678 0347 (cfr all. n. 9.1 e n. 9.2).

Il certificato attribuisce all'immobile i seguenti valori:

- classe energetica: B,
- indice prestazione energetica globale: 18,038 kWh/m<sup>3</sup>.



Agli atti dell'archivio edilizio sono presenti le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico (cfr all. n. 10.1), termico centralizzato (cfr all. n. 10.2) e idrico-sanitario (cfr all. n. 10.3).



## STIMA DEL LOTTO 112

Si è adottato, come sistema di valutazione, la stima comparativa, ovvero il valore medio unitario di immobili simili compravenduti recentemente nel comune di Volpiano (valori acquisiti dalla banca dati dello “Osservatorio del mercato immobiliare” pubblicato dall’Agenzia delle Entrate, periodo 2° semestre 2018).

Il valore medio per negozi/botteghe (cat. C/1) in normale stato conservativo è compreso tra 620,00 €/mq e 1.150,00 €/mq (cfr all. n. 11).

In considerazione delle caratteristiche intrinseche (finiture, confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, distribuzione, dotazione impiantistica ...), delle caratteristiche estrinseche (caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, presenza di parcheggi...), ma in particolar modo per l’ubicazione del bene, si è assunto il valore massimo pari a 1.150,00 €/mq.

Specifiche locali	Superficie convenzionale *	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore
Appartamento	58,00 mq	1.150,00 €/mq	€ 66.700,00	100,00	€ 66.700,00
<b>Valore lotto 112</b>					<b>€ 66.700,00</b>
* Superficie rilevata dalle planimetrie catastali agli atti dell’Agenzia delle Entrate					

A tale valore si applica un abbattimento forfettario del 10%, in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell’assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

Valore di stima: € 66.700,00 (sessantaseimilasettecento/00)

Deprezzamento del 10,00%

Valore a base d’asta: € 60.030,00

Valore a base d’asta arrotondato € 60.000,00 (sessantamila/00)

Si specifica che il bene è attualmente intestato a persona giuridica e pertanto il trasferimento comporta il pagamento da parte dell’aggiudicatario dell’I.V.A., oltre alle imposte di registro, ipotecaria e catastale (pari a € 200,00 ciascuna).

## LOTTO 113

Il lotto 113 è formato da un'unica U.I.:

- Locale con destinazione commerciale (cat. D/8), ubicato nel comune di Volpiano - Via Genova n. 46 - al piano interrato. L'unità immobiliare si compone di due distinti ambienti con ingressi indipendenti, di cui uno dotato di spogliatoio, servizio igienico e due ripostigli; sono inoltre presenti un cortile ed un vano tecnico di proprietà esclusiva. Il bene è identificato al Catasto Fabbricati dai seguenti estremi Foglio 39, Particella 357, Subalterno 2.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Titolarità

L'unità immobiliare del presente lotto appartiene alla seguente società:

- S.I.P.I. [REDACTED] in sede in Volpiano – Via Brandizzo 137, Codice fiscale: 02474610017.

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- S.I.P.I. [REDACTED] intera quota di proprietà.

### Confini

Il locale, con le relative pertinenze, identificato dal sub. 2 confina, partendo da nord ed in senso orario, con:

terrapieno su cui insiste la particella 284, terrapieno su cui insiste la particella 278, terrapieno su cui insiste Via Genova, terrapieno su cui insiste Via Verdi, terrapieno su cui insiste il cortile di altra U.I. (identificata dal sub. 1).

### Consistenza

La consistenza viene calcolata come somma di tutte le superfici, desunte dalla planimetria catastale depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate in data 10/03/1994.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino - p. interrato	489,00 mq	1,00	489,00 mq	2,30/2,70 m	interrato
Cortile - p. interrato	253,00 mq	0.15	38,00 mq	-	interrato
Scala di sicurezza - p. interrato	19,00 mq	0.20	4,00 mq	-	interrato

Vano tecnico - p. interrato	12,50 mq	0.20	2,50 mq	-	interrato
Intercapedini - p. interrato	95,00 mq	0.10	9,50 mq	-	interrato
<b>Totale superficie convenzionale*</b>			<b>543,00 mq</b>		
* Superficie rilevata dalle planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia delle Entrate					

## Cronistoria dati catastali

### Cronistoria catasto terreni:

- L'attuale particella n. 357 foglio 39, ente urbano, di are 12.92 è stata costituita in 28/05/2002 con tipo mappale (n. 11441.1/2002), che ha comportato la soppressione della particella 279; la particella 279 era stata originata in data 31/10/1984 dal frazionamento della particella 109.

### Cronistoria catasto fabbricati

- L'unità immobiliare è stata costituita il 10/03/1994 (n. 2009.1/1994).

## Dati catastali

Catasto fabbricati (C.F.)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	39	357	2		D/8	-	-	-	2.365,37	S1		

Catasto terreni (C.T.)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
	39	357	-	Ente urbano	-	-	12	92	-	-

### Corrispondenza catastale

La planimetria agli atti del Catasto Fabbricati non corrisponde alla situazione reale riscontrata sul luogo.

La planimetria catastale, depositata in data 10/03/1994, non riporta le modifiche autorizzate con DIA n. 117/97 del 18/12/1997 (cfr. all. n. 08.3 e n. 08.4).

---

## Caratteristiche generali

---

L'intero fabbricato ad uso commerciale consta di due distinte unità immobiliari (identificate dai sub. 1 e 2). Al piano terra, escluso dalla presente procedura, è presente un supermercato con accesso diretto dal piano stradale (U.I. identificata dal sub. 1, di altra proprietà). Al piano interrato, con accesso tramite rampa carrabile e cortile di proprietà esclusiva, è presente l'unità immobiliare oggetto del presente lotto (U.I. identificata dal sub. 2). Il subalterno 2 si compone di due distinti locali, con ingressi indipendenti e separati da un divisorio in blocchi di cls, aventi destinazione d'uso commerciale; inoltre è presente un vano tecnico con accesso dal cortile.

La struttura è in cemento armato con orizzontamenti in lastre predalles e travi ribassate gettate in opera. Al piano interrato le pareti perimetrali in cemento armato sono protette dall'umidità tramite un'intercapedine areata. Gli ambienti interni sono illuminati da aperture sulle pareti perimetrali, con affaccio sulle intercapedini, dotate di serramenti in ferro di tipologia industriale.

### ***Distribuzione e finiture del magazzino contraddistinto dal sub. 2***

Come anticipato nel punto precedente i locali ad uso commerciale sono posti al piano interrato, l'accesso avviene tramite il cortile di proprietà esclusiva servito da rampa carraia e passaggio pedonale. Il locale posto sul lato sud si compone di un unico ambiente di forma pressoché rettangolare, con una scala di sicurezza che permette l'evacuazione dello stesso. Il locale sul lato nord è composto da un unico ambiente con annessi spogliatoio, servizio igienico e due piccoli ripostigli. La pavimentazione dei locali interni è in gres, il servizio igienico ed i due ripostigli hanno rivestimenti murali in ceramica. Le pareti sono intonacate e decorate, mentre le predalles sono a vista. Il cortile e la rampa sono pavimentati con masselli di cls autobloccanti. Il cortile di proprietà esclusiva è delimitato da una recinzione in acciaio zincato con cancello carraio e cancelletto pedonale.

### ***Impianti tecnologici del magazzino contraddistinto dal sub. 2***

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia sulle pareti perimetrali ed esterno con canaline a vista sui soffitti con predalles. I quadri elettrici sono completi di interruttore differenziale (salvavita).

Il servizio igienico è dotato di impianto idrico collegato con la rete di adduzione e scarico comunale, l'ACS è prodotta con boiler elettrico.

Non è presente alcun impianto di riscaldamento, l'ambiente principale posto sul lato nord è riscaldato/raffrescato tramite condizionatori.

È inoltre presente l'impianto citofonico.

### ***Condizioni d'uso***

L'immobile è in discrete condizioni d'uso.

Si segnala che nel locale lato nord sono stati realizzati, senza alcuna autorizzazione edilizia, una cabina di regia con pareti in cartongesso ed un tramezzo in pannelli di legno a delimitazione della zona d'ingresso.



## Stato di occupazione

L'immobile è attualmente occupato:

- o per la porzione nord, dalla Chiesa Internazionale [redacted] in persona del sig. [redacted] in forza di contratto di comodato del 15/01/2014 (cfr. all. n. 06.1);
- o per la porzione sud, dall'Associazione Sportiva Dilettantistica [redacted] di Volpiano in persona del legale rappresentante sig. [redacted] in forza di contratto di comodato del 15/01/2014 (cfr. all. n. 06.2);

entrambi i contratti non sono registrati e non sono opponibili alla procedura.

### **Eventuali opere da eseguire con urgenza sul compendio immobiliare**

A seguito del sopralluogo, il CTU ritiene che non sia necessario eseguire alcun intervento d'urgenza sull'unità immobiliare.

## Provenienze ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Fino al 12/03/2003	[redacted]	<b>Nota :</b> nel periodo antecedente il ventennio l'intera quota del bene era di proprietà della [redacted] che lo aveva acquisito da SIPI SPA in data 15/12/1995 con atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Musso rep. 54471/20483 trascritto alla Conservatoria di Torino 2 in data 28/12/1995 ai nn. 36017/25437			
Dal 12/03/2003 al 27/07/2011	[redacted]	<b>Atto di compravendita immobiliare</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Luigi Musso, Notaio in Torino	12/03/2003	68184	-
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria di Torino 2	26/03/2003	13023	9652		
Dal 27/07/2011	[redacted]	<b>Atto di permuta immobiliare</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Luigi Musso,	27/07/2011	78923	-

quota.	Notaio in Torino			
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria di Torino 2	01/08/2011	33049	21204

Per quanto riguarda il bene:

- Sussiste la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente.

Si segnala che con atto del 28/10/2014 a rogito Notaio Paolo Maria Smirne rep. n. 1414/1008 S.I.P.I. Spa è stata trasformata in S.I.P.I. Srl.

---

## Formalità pregiudizievoli

---

### **Iscrizioni**

#### **1. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

i iscritta alla conservatoria di Torino 2, il 25/02/2013, reg. gen. 6348 - reg. part. 879 gravante, tra gli altri, per l'intera quota dell'U.I. censita al catasto fabbricati, comune di Volpiano, foglio 39, part. 357, sub. 2.

a favore di Veneto Banca SCPA

contro S.I.P.I. [REDACTED]

Tribunale di Treviso – sezione di Montebelluna - decreto ingiuntivo del 15/02/2013, repertorio n: 118/2013;

#### **2. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

iscritta alla conservatoria di Torino 2, il 28/03/2013, reg. gen. 10335 - reg. part. 1464 gravante, tra gli altri, per l'intera quota della U.I. censita al catasto fabbricati, comune di Volpiano, foglio 39, part. 357, sub. 2.

a favore di Banca Sella SPA

contro S.I.P.I. - [REDACTED]

Tribunale di Biella - decreto ingiuntivo del 10/12/2012, repertorio n: 2825;

#### **3. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

iscritta alla conservatoria di Torino 2, il 22/04/2013, reg. gen. 13954 - reg. part. 1917 gravante, tra gli altri, per l'intera quota della U.I. censita al catasto fabbricati, comune di Volpiano, foglio 39, part. 357, sub. 2.

a favore di Intesa San Paolo SPA

contro S.I.P.I. - [REDACTED]

Tribunale di Torino - decreto ingiuntivo del 19/04/2013, repertorio n: 12344/2013;

#### **4. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

iscritta alla conservatoria di Torino 2, il 22/04/2013, reg. gen. 13958 - reg. part. 1921

gravante, tra gli altri, per l'intera quota della U.I. censita al catasto fabbricati, comune di Volpiano, foglio 39, part. 357, sub. 2.

a favore di Intesa San Paolo SPA

contro S.I.P.I. [REDACTED]

Tribunale di Torino - decreto ingiuntivo del 19/04/2013, repertorio n: 12345/2013;

#### **5. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

iscritta alla conservatoria di Torino 2, il 22/04/2013, reg. gen. 14037 - reg. part. 1934

gravante, tra gli altri, per l'intera quota della U.I. censita al catasto fabbricati, comune di Volpiano, foglio 39, part. 357, sub. 2.

a favore di Intesa San Paolo SPA

contro S.I.P.I. [REDACTED]

Tribunale di Torino - decreto ingiuntivo del 22/04/2013, repertorio n: 12347/2013;

#### **6. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

iscritta alla conservatoria di Torino 2, il 03/06/2013, reg. gen. 19377 - reg. part. 2735

gravante, tra gli altri, per l'intera quota della U.I. censita al catasto fabbricati, comune di Volpiano, foglio 39, part. 357, sub. 2.

a favore di Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe, Roero e del Canavese SC

contro S.I.P.I. [REDACTED]

Tribunale di Torino - decreto ingiuntivo del 08/04/2013, repertorio n: 10729/2013;

#### **7. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

iscritta alla conservatoria di Torino 2, il 09/05/2014, reg. gen. 15045 - reg. part. 2124

gravante, tra gli altri, per l'intera quota della U.I. censita al catasto fabbricati, comune di Volpiano, foglio 39, part. 357, sub. 2.

a favore di Bmw Bank Gmbh

contro S.I.P.I. [REDACTED]

Tribunale di Torino - decreto ingiuntivo del 11/02/2014, repertorio n: 2491;

### **Trascrizioni**

#### **1. Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto alla conservatoria di Torino 2 il 11/08/2015, Reg. gen. 29503 - Reg. part. 20226, a favore di Veneto Banca SCPA con sede in Montebelluna.

contro S.I.P.I. [REDACTED]

Pignoramento gravante, tra gli altri, per l'intera quota dell'U.I. censita al catasto fabbricati, comune di Volpiano, foglio 39, part. 357, sub. 2

#### **2. Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto alla conservatoria di Torino 2 il 30/09/2015, Reg. gen. 33276 - Reg. part. 23105, a favore di Banca Sella SPA con sede in Biella.

contro S.I.P.I. [REDACTED]

Pignoramento gravante, tra gli altri, per l'intera quota dell'U.I. censita al catasto fabbricati, comune di Volpiano, foglio 39, part. 357, sub. 2

### 3. Sentenza dichiarativa di fallimento

Trascritta alla conservatoria di Torino 2 il 29/03/2018, Reg. gen. 12691 - Reg. part. 9064,  
per l'intera quota di proprietà  
a favore della massa dei creditori del fallimento S.I.P.I. S.r.l.  
contro S.I.P.I. S.r.l.

### Oneri di cancellazione

L'ammontare degli oneri necessari per la cancellazione delle sopradescritte formalità è pari ad € 35,00 per ogni ipoteca volontaria, € 294,00 per ogni pignoramento, mentre per le ipoteche giudiziali l'importo per la cancellazione è pari al 0.5% del valore più bolli (€ 94,00); a tale importo va sommato l'onorario per le prestazioni professionali necessarie alla redazione e presentazione delle note e successivo ritiro delle copie.

---

### Vincoli od oneri condominiali

---

L'unità immobiliare del presente lotto non è parte di un condominio.

---

### Servitù, censo, livello, usi civici

---

Nel corso delle proprie ricerche lo scrivente non ha riscontrato dati e informazioni in merito a servitù, censo, livello ed usi civici.

---

### Normativa urbanistica

---

L'area su cui insiste l'unità immobiliare del presente lotto è inserita in zona normativa "TE 4- Impianti terziari esistenti e confermati", normata dall'art. 33 - bis delle Norme di Attuazione (cfr. all. n. 07.1 e n. 07.2).

---

### Regolarità edilizia

---

Agli atti dell'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Volpiano risultano le seguenti pratiche relative al bene oggetto del presente lotto:

- Concessione edilizia n. 88/85 del 11/03/1988 (rif. pratica edilizia n. 88/85) per realizzazione di fabbricato commerciale sito in Via Genova 46 - Volpiano;
- Concessione edilizia in variante n. 2666 del 31/01/1994 (rif. pratica edilizia n. 204/93) per varianti in corso d'opera del fabbricato commerciale sito in Via Genova 46 - Volpiano (cfr. all. n. 08.1);
- Concessione edilizia in variante n. 2918 del 18/07/1995 (rif. pratica edilizia n. 219/94) - per varianti in corso d'opera del fabbricato commerciale sito in Via Genova 46 - Volpiano (cfr. all. n. 08.2);
- Denuncia di inizio attività (DIA 117/97) del 18/12/1997 prot. n. 1/7679 per modifiche interne che non alterano i parametri urbanistici (cfr. all. n. 08.3 e n. 08.4).

In merito al certificato di agibilità è stata reperita presso l'archivio edilizio una richiesta di certificato di agibilità/usabilità definitiva depositata in data 31/03/1998 (cfr. all. n. 08.5).

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità impianti***

- Non è presente alcun attestato di certificazione energetica (ACE) e/o attestato di prestazione energetica (APE);
- Non è stato reperito alcun documento relativo alla dichiarazione di conformità degli impianti elettrici, termici ed idrici.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## STIMA DEL LOTTO 113

Si è adottato, come sistema di valutazione, la stima comparativa, ovvero il valore medio unitario di immobili ad uso commerciale compravenduti recentemente nel comune di Volpiano (valori acquisiti dalla banca dati dello “Osservatorio del mercato immobiliare” pubblicato dall’Agenzia delle Entrate, periodo 2° semestre 2018).

Il valore medio per immobili a destinazione commerciale – magazzino, nella zona centrale del comune di Volpiano è compreso tra 470,00 €/mq e 700,00 €/mq (cfr all. n. 09).

In considerazione delle caratteristiche intrinseche (consistenza, regolarità geometrica della forma, stato di conservazione ...) e delle caratteristiche estrinseche (ubicazione dell’immobile, caratteristiche e peculiarità della zona ...) si è assunto un valore intermedio pari a 500,00 €/mq

Tale valore è stato ponderato con l’ausilio di un coefficiente riduttivo (-10 %) per via della collocazione al piano interrato.

Valore unitario ponderato:  $500,00 \text{ €/mq} \times 0,90 = 450,00 \text{ €/mq}$

Specifiche locali	Superficie convenzionale *	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore
Locale deposito/ magazzino	543,00 mq	450,00 €/mq	€ 244.350,00	100,00	€ 244.350,00
<b>Valore lotto 113</b>					<b>€ 244.350,00</b>
* Superficie rilevata dalle planimetrie catastali agli atti dell’Agenzia delle Entrate					

A tale valore il CTU applica un abbattimento forfettario del 10%, in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell’assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

Valore di stima: € 244.350,00 (duecentoquarantaquattromilatrecentocinquanta/00)

Deprezzamento del 10,00%

Valore a base d’asta: € 219.915,00

Valore a base d’asta arrotondato € 220.000,00 (duecentoventimila/00)

Si specifica che il bene è attualmente intestato a persona giuridica e pertanto il trasferimento comporta il pagamento da parte dell’aggiudicatario dell’I.V.A., oltre alle imposte di registro, ipotecaria e catastale (pari a € 200,00 ciascuna).

## LOTTE DA 114 A 119

---

### **Premessa ai lotti da 114 a 119:**

I successivi lotti 114, 115, 116, 117, 118 e 119 sono costituiti da singole UU.II. facenti parte di un unico complesso immobiliare posto in Via Verdi al civico 1 e Via Genova ai civici 62 e 64; in particolare il lotto 114 è costituito da un locale di deposito sito al piano interrato del fabbricato, mentre i successivi lotti da 115 a 119 sono costituiti da posti auto scoperti su via Verdi.

Pertanto, al mero fine di evitare inutili ripetizioni, i paragrafi:

- Titolarità,
- Cronistoria dati catastali,
- Provenienze ventennali,
- Formalità pregiudizievoli,
- Vincoli ed oneri condominiali,
- Servitù, censo, livello ed usi civici,
- Normativa urbanistica,
- Regolarità edilizia,

saranno comuni ai lotti 114, 115, 116, 117, 118 e 119.

---

### Titolarità - Lotti da 114 a 119

---

Le unità immobiliari di tutti i lotti appartengono alla seguente società:

- S.I.P.I. [REDACTED] con sede in Volpiano – Via Brandizzo 137, Codice fiscale: 02474610017.

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- S.I.P.I. [REDACTED] intera quota di proprietà.
- 

### Cronistoria dati catastali- Lotti da 114 a 119

---

#### **Cronistoria catasto terreni:**

- L'attuale particella n. 303 del foglio 39, ente urbano di are 49.54, è stata costituita con tipi mappale (n. 9423.1/2002 e n. 9423.2/2002 del 09/05/2002) che hanno comportato la soppressione delle particelle 507, 304 e 276. La particella 276 è stata originata dal frazionamento della particella 109 (preesistente all'impianto meccanografico del 01/03/1977).

#### **Cronistoria catasto fabbricati**

- Le unità immobiliare identificate al catasto fabbricati con i subb. 95, 96, 97, 98, 99, 100 sono state costituite in data 02/06/1992 (costituzione n. 979952/1990).

---

## Provenienze ventennali - Lotti da 114 a 119

---

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 21/12/1972		<b>Nota</b> : nel periodo antecedente il ventennio l'intera quota delle UU.II. subb. 95, 96, 97, 98, 99, 100 era di proprietà di S.I.P. [redacted] S.P.A. che aveva acquisito il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato con atto del 21/12/1972 a rogito Notaio Giovanni Battista Picco rep. n. 48666

Per quanto riguarda i beni del compendio:

- Sussiste la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente.

Si segnala che con atto del 28/10/2014 a rogito Notaio Paolo Maria Smirne rep. n. 1414/1008 S.I.P.I. Spa è stata trasformata in S.I.P.I. Srl.

---

## Formalità pregiudizievoli - Lotti da 114 a 119

---

### **Iscrizioni**

#### **1. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

iscritta alla conservatoria di Torino 2, il 28/03/2013, reg. gen. 10335 - reg. part. 1464 gravante, tra gli altri, per l'intera quota delle U.I. censite al catasto fabbricati, comune di Volpiano, foglio 39, part. 303 subb. 95, 96, 97, 98, 99, 100.  
a favore di Banca Sella SPA

contro S.I.P.I. - [redacted]

Tribunale di Biella - decreto ingiuntivo del 10/12/2012, repertorio n: 2825;

#### **2. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

iscritta alla conservatoria di Torino 2, il 22/04/2013, reg. gen. 13954 - reg. part. 1917 gravante, tra gli altri, per l'intera quota delle U.I. censite al catasto fabbricati, comune di Volpiano, foglio 39, part. 303 subb. 95, 96, 97, 98, 99, 100.  
a favore di Intesa San Paolo SPA

contro S.I.P.I. [redacted]

Tribunale di Torino - decreto ingiuntivo del 19/04/2013, repertorio n: 12344/2013;

#### **3. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

iscritta alla conservatoria di Torino 2, il 22/04/2013, reg. gen. 13958 - reg. part. 1921 gravante, tra gli altri, per l'intera quota delle U.I. censite al catasto fabbricati, comune di Volpiano, foglio 39, part. 303 subb. 95, 96, 97, 98, 99, 100.

a favore di Intesa San Paolo SPA

contro S.I.P.I. - [REDACTED]

Tribunale di Torino - decreto ingiuntivo del 19/04/2013, repertorio n: 12345/2013;

**4. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

iscritta alla conservatoria di Torino 2, il 22/04/2013, reg. gen. 14037 - reg. part. 1934

gravante, tra gli altri, per l'intera quota delle U.I. censite al catasto fabbricati, comune di Volpiano, foglio 39, part. 303 subb. 95, 96, 97, 98, 99, 100.

a favore di Intesa San Paolo SPA

contro S.I.P.I. [REDACTED]

Tribunale di Torino - decreto ingiuntivo del 22/04/2013, repertorio n: 12347/2013;

**5. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

iscritta alla conservatoria di Torino 2, il 03/06/2013, reg. gen. 19377 - reg. part. 2735

gravante, tra gli altri, per l'intera quota delle U.I. censite al catasto fabbricati, comune di Volpiano, foglio 39, part. 303 subb. 95, 96, 97, 98, 99, 100.

a favore di Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe, Roero e del Canavese SC

contro S.I.P.I. [REDACTED]

Tribunale di Torino - decreto ingiuntivo del 08/04/2013, repertorio n: 10729/2013;

**Trascrizioni**

**1. Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto alla conservatoria di Torino 2 il 30/09/2015, Reg. gen. 33276 - Reg. part. 23105,  
a favore di Banca Sella SPA con sede in Biella.

contro S.I.P.I. [REDACTED]

Pignoramento gravante, tra gli altri, per l'intera quota delle U.I. censite al catasto fabbricati, comune di Volpiano, foglio 39, part. 303 subb. 95, 96, 97, 98, 99, 100.

**2. Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritta alla conservatoria di Torino 2 il 29/03/2018, Reg. gen. 12691 - Reg. part. 9064,  
per l'intera quota di proprietà

a favore della massa dei creditori del fallimento S.I.P.I. S.r.l.

contro S.I.P.I. S.r.l.

**Oneri di cancellazione**

L'ammontare degli oneri necessari per la cancellazione delle sopradescritte formalità è pari ad € 35,00 per ogni ipoteca volontaria, € 294,00 per ogni pignoramento, mentre per le ipoteche giudiziali l'importo per la cancellazione è pari al 0.5% del valore più bolli (€ 94,00); a tale importo va sommato l'onorario per le prestazioni professionali necessarie alla redazione e presentazione delle note e successivo ritiro delle copie.

---

### Vincoli od oneri condominiali - Lotti da 114 a 119

---

Solo l'unità immobiliare identificata dal sub. 95 (locale di deposito) è parte del Condominio Genova 1, mentre i posti auto esterni sono esclusi dall'ambito condominiale.

Si allega documentazione relativa alle spese condominiali del locale di deposito, identificato nella tabella condominiale con la sigla M1, che ammontano a circa 20 € all'anno (cfr all. n. 05)

---

### Servitù, censo, livello, usi civici - Lotti da 114 a 119

---

Nel corso delle proprie ricerche lo scrivente non ha riscontrato dati e informazioni in merito a servitù, censo, livello ed usi civici.

---

### Normativa urbanistica - Lotti da 114 a 119

---

L'area su cui insistono le unità immobiliari del presente lotto è inserita nella zona normativa "R - ESPANSIONI RECENTI CONSOLIDATE" normata dall'art. 21 delle Norme di Attuazione (cfr all. n. 06.1 e n. 06.2)

---

### Regolarità edilizia - Lotti da 114 a 119

---

Agli atti dell'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Volpiano risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 117/1984 del 11/03/1988 per "Nuova costruzione di casa di civile abitazione ed autorimesse" - Titolare: Sipi Spa (cfr. all. n. 07.1);
- Concessione edilizia n. 93/1988 del 18/04/1989 per "Variante in corso d'opera per adeguamento progetto a normative VV.FF." - Titolare: Sipi Spa (cfr. all. n. 07.2);
- Concessione edilizia n. 131/1990 del 26/11/1990 per "Variante in corso d'opera per la costruzione di casa di civile abitazione e autorimesse interrate" - Titolare: Sipi Spa (cfr. all. n. 07.3);
- Certificato di abitabilità del 06/06/1991 (cfr. all. n. 07.4).

Sulla località si è riscontrata la conformità tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo autorizzativo.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità impianti**

Gli immobili dei presenti lotti non necessitano di ACE/APE.

## LOTTO 114 – LOCALE DI DEPOSITO (CAT. C/2) - P. INTERRATO ESTREMI CATASTALI: FG. 39, PART. 303, SUB. 95

Il lotto 114 è costituito dalla seguente unità immobiliare:

- Locale di deposito, posto al piano interrato e ubicato nel comune di Volpiano - Via Verdi 1.  
Il deposito è identificato al Catasto Fabbricati dai seguenti estremi: Foglio 39, Part. 303, Sub. 95.

### CARATTERISTICHE GENERALI

Locale di deposito sito al piano interrato, assimilabile ad una cantina di medie dimensioni, e posto al termine del corridoio cantine con accesso dal blocco scala. Un altro accesso è permesso tramite l'intercapadine che collega il suddetto corridoio alla corsia di manovra delle autorimesse.

Alla data del sopralluogo non è stato possibile visionare il locale in quanto la porta di accesso in lamiera era chiusa a chiave. Pertanto si presume che il locale sia occupato da terzi, ignoti alla società fallita, senza alcun titolo opponibile alla procedura.

### CONFINI

Il locale di deposito identificato dal sub. 95 confina, partendo da nord ed in senso orario, con: terrapieno; altra u.i.u. - cantina appartamento identificato dal sub. 4, corridoio comune (BCNC - sub 1)

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Loc. deposito sub. 95 - p. interrato	10,00 mq	1	10,00 mq	2,50 m	interrato
<b>Totale superficie convenzionale(*)</b>			<b>10,00 mq</b>		
* Superficie rilevata dalla planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate					

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (C.F.)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	303	95		C/2	2	9 mq	10 mq	23,24	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Si riscontra la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria agli atti del Catasto Fabbricati.



### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta chiuso e parrebbe essere occupato temporaneamente da terzi, ignoti alla società fillata, senza alcun titolo opponibile alla procedura.

### **STIMA DEL LOTTO 114 – DEPOSITO (CAT. C/2) - SUB. 95**

Si è adottato, come sistema di valutazione, la stima comparativa, ovvero il valore medio unitario di immobili simili compravenduti recentemente nel comune di Volpiano (valori acquisiti dalla banca dati dello "Osservatorio del mercato immobiliare" pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, periodo 2° semestre 2018).

Il valore medio per magazzini/locali di deposito (cat. C/2) nel comune di Volpiano è compreso tra 470,00 €/mq e 700,00 €/mq (cfr all. n. 08.1).

In considerazione delle caratteristiche estrinseche, ma soprattutto delle caratteristiche intrinseche (piccole dimensioni e limitata accessibilità) si è assunto il valore minimo pari a 470,00 €/mq.

Tale valore è stato ulteriormente ridotto del 50%, per via della scarsa commerciabilità del bene.

Valore medio unitario ponderato:  $470,00 \text{ €/mq} \times 0,50 = 235,00 \text{ €/mq}$

Specifiche locali	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Deposito sub. 95	10,00 mq	235,00 €/mq	€ 2.350,00	100,00	€ 2.350,00
<b>Totale lotto 114</b>					<b>€ 2.350,00</b>

A tale valore il CTU applica un abbattimento forfettario del 10%, in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

Valore di stima: € 2.350,00 (duemilatrecentocinquanta/00)

Deprezzamento del 10,00%

Valore a base d'asta: € 2.115,00

Valore a base d'asta arrotondato € 2.100,00 (duemilacento/00)



Si specifica che il bene è attualmente intestato a persona giuridica e pertanto il trasferimento comporta il pagamento da parte dell'aggiudicatario dell'I.V.A., oltre alle imposte di registro, ipotecaria e catastale (pari a € 200,00 ciascuna).



## LOTTO 115 – POSTO AUTO SCOPERTO (CAT. C/6) - P.STRADA ESTREMI CATASTALI: FG. 39, PART. 303, SUB. 96

Il lotto 115 è costituito dalla seguente unità immobiliare:

- Posto auto scoperto, al piano strada, ubicato nel comune di Volpiano - Via Verdi 1, in corrispondenza dell'incrocio con Via Genova. Il parcheggio è identificato al Catasto Fabbricati dai seguenti estremi: Foglio 39, Part. 303, Sub. 96.

### CARATTERISTICHE GENERALI

Posto auto scoperto ubicato sul marciapiede prospiciente Via Verdi in corrispondenza dell'incrocio con Via Genova. Il posto auto presenta una pavimentazione in asfalto ed è delimitato dalla sola segnaletica orizzontale con una riga di colore giallo, alquanto sbiadita.

### CONFINI

Il posto auto scoperto identificato dal sub. 96 confina, partendo da nord ed in senso orario, con: Via Verdi, altra u.i.u. - posto auto scoperto identificato dal sub. 97, cortile comune (BCNC - sub 1), parcheggio ad uso pubblico.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto sub. 96	16,00 mq	1	16,00 mq	-	terra
<b>Totale superficie convenzionale(*)</b>			<b>16,00 mq</b>		
* Superficie rilevata dalla planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate					

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (C.F.)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	303	96		C/6	1	15 mq	16 mq	51,13	t	

### Corrispondenza catastale

Si riscontra la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria agli atti del Catasto Fabbricati.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta libero, ma è attualmente utilizzato come parcheggio pubblico.

### STIMA DEL LOTTO 115 – POSTO AUTO (CAT. C/6) - SUB. 96

Si è adottato, come sistema di valutazione, la stima comparativa, ovvero il valore medio unitario di immobili simili compravenduti recentemente nel comune di Volpiano (valori acquisiti dalla banca dati dello “Osservatorio del mercato immobiliare” pubblicato dall’Agenzia delle Entrate, periodo 2° semestre 2018).

Il valore medio per autorimesse (cat. C/6) nel comune di Volpiano è compreso tra 670,00 €/mq e 1.000,00 €/mq (cfr all. n. 08.2). In considerazione delle caratteristiche intrinseche dell’immobile (posto auto scoperto, assenza di delimitazioni della proprietà, ..) e delle caratteristiche estrinseche (ubicazione dell’immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, presenza di parcheggi pubblici e privati, ...) si è assunto un valore unitario pari al 10 % del valore minimo.

Valore medio unitario:  $670,00 \text{ €/mq} \times 0,10 = 67,00 \text{ €/mq}$  arrotondabile a 70,00 €/mq

Specifiche locali	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Posto auto sub. 96	16,00 mq	70,00 €/mq	€ 1.120,00	100,00	€ 1.120,00
<b>Totale lotto 115</b>					<b>€ 1.120,00</b>

A tale valore il CTU applica un abbattimento forfettario del 10%, in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell’assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

Valore di stima: € 1.120,00 (millecentoventi/00)

Deprezzamento del 10,00%

Valore a base d’asta: € 1.008,00

Valore a base d’asta arrotondato € 1.000,00 (mille/00)

Si specifica che il bene è attualmente intestato a persona giuridica e pertanto il trasferimento comporta il pagamento da parte dell’aggiudicatario dell’I.V.A., oltre alle imposte di registro, ipotecaria e catastale (pari a € 200,00 ciascuna).

## LOTTO 116 – POSTO AUTO SCOPERTO (CAT. C/6) - P.STRADA ESTREMI CATASTALI: FG. 39, PART. 303, SUB. 97

Il lotto 116 è costituito dalla seguente unità immobiliare:

- Posto auto scoperto, al piano strada, ubicato nel comune di Volpiano - Via Verdi 1, in corrispondenza dell'incrocio con Via Genova. Il parcheggio è identificato al Catasto Fabbricati dai seguenti estremi: Foglio 39, Part. 303, Sub. 97.

### CARATTERISTICHE GENERALI

Posto auto scoperto ubicato sul marciapiede prospiciente Via Verdi in corrispondenza dell'incrocio con Via Genova. Il posto auto presenta una pavimentazione in asfalto ed è delimitato dalla sola segnaletica orizzontale con una riga di colore giallo, alquanto sbiadita.

### CONFINI

Il posto auto scoperto identificato dal sub. 97 confina, partendo da nord ed in senso orario, con:  
Via Verdi, altra u.i.u. - posto auto scoperto identificato dal sub. 98, cortile comune (BCNC - sub 1),  
altra u.i.u. - posto auto scoperto identificato dal sub. 96.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto sub. 97	16,00 mq	1	16,00 mq	-	terra
<b>Totale superficie convenzionale(*)</b>			<b>16,00 mq</b>		
* Superficie rilevata dalla planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate					

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (C.F.)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	303	97		C/6	1	15 mq	16 mq	51,13	t	

#### **Corrispondenza catastale**

Si riscontra la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria agli atti del Catasto Fabbricati.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta libero, ma è attualmente utilizzato come parcheggio pubblico.

### STIMA DEL LOTTO 116 – POSTO AUTO (CAT. C/6) - SUB. 97

Si è adottato, come sistema di valutazione, la stima comparativa, ovvero il valore medio unitario di immobili simili compravenduti recentemente nel comune di Volpiano (valori acquisiti dalla banca dati dello “Osservatorio del mercato immobiliare” pubblicato dall’Agenzia delle Entrate, periodo 2° semestre 2018).

Il valore medio per autorimesse (cat. C/6) nel comune di Volpiano è compreso tra 670,00 €/mq e 1.000,00 €/mq (cfr all. n. 08.2). In considerazione delle caratteristiche intrinseche dell’immobile (posto auto scoperto, assenza di delimitazioni della proprietà, ..) e delle caratteristiche estrinseche (ubicazione dell’immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, presenza di parcheggi pubblici e privati, ...) si è assunto un valore unitario pari al 10 % del valore minimo.

Valore medio unitario:  $670,00 \text{ €/mq} \times 0,10 = 67,00 \text{ €/mq}$  arrotondabile a 70,00 €/mq

Specifiche locali	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Posto auto sub. 97	16,00 mq	70,00 €/mq	€ 1.120,00	100,00	€ 1.120,00
<b>Totale lotto 116</b>					<b>€ 1.120,00</b>

A tale valore il CTU applica un abbattimento forfettario del 10%, in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell’assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

Valore di stima: € 1.120,00 (millecentoventi/00)

Deprezzamento del 10,00%

Valore a base d’asta: € 1.008,00

Valore a base d’asta arrotondato € 1.000,00 (mille/00)

Si specifica che il bene è attualmente intestato a persona giuridica e pertanto il trasferimento comporta il pagamento da parte dell’aggiudicatario dell’I.V.A., oltre alle imposte di registro, ipotecaria e catastale (pari a € 200,00 ciascuna).

## LOTTO 117 – POSTO AUTO SCOPERTO (CAT. C/6) - P.STRADA ESTREMI CATASTALI: FG. 39, PART. 303, SUB. 98

Il lotto 117 è costituito dalla seguente unità immobiliare:

- Posto auto scoperto, al piano strada, ubicato nel comune di Volpiano - Via Verdi 1, in corrispondenza dell'incrocio con Via Genova. Il parcheggio è identificato al Catasto Fabbricati dai seguenti estremi: Foglio 39, Part. 303, Sub. 98.

### CARATTERISTICHE GENERALI

Posto auto scoperto ubicato sul marciapiede prospiciente Via Verdi in corrispondenza dell'incrocio con Via Genova. Il posto auto presenta una pavimentazione in asfalto ed è delimitato dalla segnaletica orizzontale con una riga di colore giallo, alquanto sbiadita.

### CONFINI

Il posto auto scoperto identificato dal sub. 98 confina, partendo da nord ed in senso orario, con:  
Via Verdi, altra u.i.u. - posto auto scoperto identificato dal sub. 99, cortile comune (BCNC - sub 1),  
altra u.i.u. - posto auto scoperto identificato dal sub. 97.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto sub. 98	16,00 mq	1	16,00 mq	-	terra
<b>Totale superficie convenzionale(*)</b>			<b>16,00 mq</b>		
* Superficie rilevata dalla planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate					

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (C.F.)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	303	98		C/6	1	15 mq	15 mq	51,13	t	

#### **Corrispondenza catastale**

Si riscontra la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria agli atti del Catasto Fabbricati.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta libero, ma è attualmente utilizzato come parcheggio pubblico.

### STIMA DEL LOTTO 117 – POSTO AUTO (CAT. C/6) - SUB. 98

Si è adottato, come sistema di valutazione, la stima comparativa, ovvero il valore medio unitario di immobili simili compravenduti recentemente nel comune di Volpiano (valori acquisiti dalla banca dati dello "Osservatorio del mercato immobiliare" pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, periodo 2° semestre 2018).

Il valore medio per autorimesse (cat. C/6) nel comune di Volpiano è compreso tra 670,00 €/mq e 1.000,00 €/mq (cfr all. n. 08.2). In considerazione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile (posto auto scoperto, assenza di delimitazioni della proprietà, ..) e delle caratteristiche estrinseche (ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, presenza di parcheggi pubblici e privati, ...) si è assunto un valore unitario pari al 10 % del valore minimo.

Valore medio unitario:  $670,00 \text{ €/mq} \times 0,10 = 67,00 \text{ €/mq}$  arrotondabile a 70,00 €/mq

Specifiche locali	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Posto auto sub. 98	16,00 mq	70,00 €/mq	€ 1.120,00	100,00	€ 1.120,00
<b>Totale lotto 117</b>					<b>€ 1.120,00</b>

A tale valore il CTU applica un abbattimento forfettario del 10%, in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

Valore di stima: € 1.120,00 (millecentoventi/00)

Deprezzamento del 10,00%

Valore a base d'asta: € 1.008,00

Valore a base d'asta arrotondato € 1.000,00 (mille/00)

Si specifica che il bene è attualmente intestato a persona giuridica e pertanto il trasferimento comporta il pagamento da parte dell'aggiudicatario dell'I.V.A., oltre alle imposte di registro, ipotecaria e catastale (pari a € 200,00 ciascuna).

## LOTTO 118 – POSTO AUTO SCOPERTO (CAT. C/6) - P.STRADA ESTREMI CATASTALI: FG. 39, PART. 303, SUB. 99

Il lotto 118 è costituito dalla seguente unità immobiliare:

- Posto auto scoperto, al piano strada, ubicato nel comune di Volpiano - Via Verdi 1, in corrispondenza dell'incrocio con Via Genova. Il parcheggio è identificato al Catasto Fabbricati dai seguenti estremi: Foglio 39, Part. 303, Sub. 99.

### CARATTERISTICHE GENERALI

Posto auto scoperto ubicato sul marciapiede prospiciente Via Verdi in corrispondenza dell'incrocio con Via Genova. Il posto auto presenta una pavimentazione in asfalto ed è delimitato dalla segnaletica orizzontale con una riga di colore giallo, alquanto sbiadita.

### CONFINI

Il posto auto scoperto identificato dal sub. 99 confina, partendo da nord ed in senso orario, con:  
Via Verdi, altra u.i.u. - posto auto scoperto identificato dal sub. 100, cortile comune (BCNC - sub 1), altra u.i.u. - posto auto scoperto identificato dal sub. 98.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto sub. 99	16,00 mq	1	16,00 mq	-	terra
<b>Totale superficie convenzionale(*)</b>			<b>16,00 mq</b>		
* Superficie rilevata dalla planimetria catastale agli atti dell'Agenda delle Entrate					

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (C.F.)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	303	99		C/6	1	15 mq	15 mq	51,13	t	

#### **Corrispondenza catastale**

Si riscontra la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria agli atti del Catasto Fabbricati.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta libero, ma è attualmente utilizzato come parcheggio pubblico.

### STIMA DEL LOTTO 118 – POSTO AUTO (CAT. C/6) - SUB. 99

Si è adottato, come sistema di valutazione, la stima comparativa, ovvero il valore medio unitario di immobili simili compravenduti recentemente nel comune di Volpiano (valori acquisiti dalla banca dati dello "Osservatorio del mercato immobiliare" pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, periodo 2° semestre 2018).

Il valore medio per autorimesse (cat. C/6) nel comune di Volpiano è compreso tra 670,00 €/mq e 1.000,00 €/mq (cfr all. n. 08.2). In considerazione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile (posto auto scoperto, assenza di delimitazioni della proprietà, ..) e delle caratteristiche estrinseche (ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, presenza di parcheggi pubblici e privati, ...) si è assunto un valore unitario pari al 10 % del valore minimo.

Valore medio unitario:  $670,00 \text{ €/mq} \times 0,10 = 67,00 \text{ €/mq}$  arrotondabile a 70,00 €/mq

Specifiche locali	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Posto auto sub. 99	16,00 mq	70,00 €/mq	€ 1.120,00	100,00	€ 1.120,00
<b>Totale lotto 118</b>					<b>€ 1.120,00</b>

A tale valore il CTU applica un abbattimento forfettario del 10%, in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

Valore di stima: € 1.120,00 (millecentoventi/00)

Deprezzamento del 10,00%

Valore a base d'asta: € 1.008,00

Valore a base d'asta arrotondato € 1.000,00 (mille/00)

Si specifica che il bene è attualmente intestato a persona giuridica e pertanto il trasferimento comporta il pagamento da parte dell'aggiudicatario dell'I.V.A., oltre alle imposte di registro, ipotecaria e catastale (pari a € 200,00 ciascuna).

## LOTTO 119 – POSTO AUTO SCOPERTO (CAT. C/6) - P.STRADA ESTREMI CATASTALI: FG. 39, PART. 303, SUB. 100

Il lotto 119 è costituito dalla seguente unità immobiliare:

- Posto auto scoperto, al piano strada, ubicato nel comune di Volpiano - Via Verdi 1, in corrispondenza dell'incrocio con Via Genova. Il parcheggio è identificato al Catasto Fabbricati dai seguenti estremi: Foglio 39, Part. 303, Sub. 100.

### CARATTERISTICHE GENERALI

Posto auto scoperto ubicato sul marciapiede prospiciente Via Verdi in corrispondenza dell'incrocio con Via Genova. Il posto auto presenta una pavimentazione in asfalto ed è delimitato dalla segnaletica orizzontale con una riga di colore giallo, alquanto sbiadita.

### CONFINI

Il posto auto scoperto identificato dal sub. 100 confina, partendo da nord ed in senso orario, con: Via Verdi, Via Genova, cortile comune (BCNC - sub 1), altra u.i.u. - posto auto scoperto identificato dal sub. 99.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto sub. 100	16,00 mq	1	16,00 mq	-	terra
<b>Totale superficie convenzionale(*)</b>			<b>16,00 mq</b>		
* Superficie rilevata dalla planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate					

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (C.F.)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	303	100		C/6	1	15 mq	16 mq	51,13	t	

#### **Corrispondenza catastale**

Si riscontra la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria agli atti del Catasto Fabbricati.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta libero, ma è attualmente utilizzato come parcheggio pubblico.

### STIMA DEL LOTTO 119 – POSTO AUTO (CAT. C/6) - SUB. 100

Si è adottato, come sistema di valutazione, la stima comparativa, ovvero il valore medio unitario di immobili simili compravenduti recentemente nel comune di Volpiano (valori acquisiti dalla banca dati dello “Osservatorio del mercato immobiliare” pubblicato dall’Agenzia delle Entrate, periodo 2° semestre 2018).

Il valore medio per autorimesse (cat. C/6) nel comune di Volpiano è compreso tra 670,00 €/mq e 1.000,00 €/mq (cfr all. n. 08.2). In considerazione delle caratteristiche intrinseche dell’immobile (posto auto scoperto, assenza di delimitazioni della proprietà, ..) e delle caratteristiche estrinseche (ubicazione dell’immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, presenza di parcheggi pubblici e privati, ...) si è assunto un valore unitario pari al 10 % del valore minimo.

Valore medio unitario:  $670,00 \text{ €/mq} \times 0,10 = 67,00 \text{ €/mq}$  arrotondabile a 70,00 €/mq

Specifiche locali	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Posto auto sub. 100	16,00 mq	70,00 €/mq	€ 1.120,00	100,00	€ 1.120,00
<b>Totale lotto 119</b>					<b>€ 1.120,00</b>

A tale valore il CTU applica un abbattimento forfettario del 10%, in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell’assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

Valore di stima: € 1.120,00 (millecentoventi/00)

Deprezzamento del 10,00%

Valore a base d’asta: € 1.008,00

Valore a base d’asta arrotondato € 1.000,00 (mille/00)

Si specifica che il bene è attualmente intestato a persona giuridica e pertanto il trasferimento comporta il pagamento da parte dell’aggiudicatario dell’I.V.A., oltre alle imposte di registro, ipotecaria e catastale (pari a € 200,00 ciascuna).

## CONCLUSIONI

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto deposita la presente perizia in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ivrea, li 10/09/2019

Il perito estimatore

Arch. Baggetta Nicola



## ELENCO ALLEGATI



### *Lotto 111:*

- Lotto 111 - All 01 Documentazione fotografica;
- Lotto 111 - All 02 CT - Estratto di mappa - partilcella 1593;
- Lotto 111 - All 03 CT - Visura storica - partilcella 1593;
- Lotto 111 - All 04 CF - Elaborato planimetrico - partilcella 1593;
- Lotto 111 - All 05.1 CF - Visura storica - appartamento sub 60;
- Lotto 111 - All 05.2 CF - Planimetria - appartamento sub 60;
- Lotto 111 - All 06.1 CF - Visura storica - autorimessa sub 27;
- Lotto 111 - All 06.2 CF - Planimetria - autorimessa sub 27;
- Lotto 111 - All 07.1 Cond. Melograno - gestione 2019 - riparto spese ordinarie;
- Lotto 111 - All 07.2 Cond. Melograno - gestione 2019 - riparto spese straordinarie;
- Lotto 111 - All 07.3 Cond. Melograno - gestione 2019 - riparto spese riscaldamento;
- Lotto 111 - All 07.4 Cond. Melograno - ripianamento debito SIPI Srl;
- Lotto 111 - All 08.1 PRGC - Estratto Tav. 4.2 lato sinistro;
- Lotto 111 - All 08.2 PRGC - NTA - Art 26 - zone RN;
- Lotto 111 - All 09.1 Permesso di costruire n. 58/2008;
- Lotto 111 - All 09.2 Permesso di costruire n. 58/2008 - Elaborati grafici;
- Lotto 111 - All 09.3 Permesso di costruire n. 09/2009;
- Lotto 111 - All 09.4 Permesso di costruire n. 09/2009 - Elaborati grafici;
- Lotto 111 - All 09.5 D.I.A. n. 115-2010;
- Lotto 111 - All 09.6 D.I.A. n. 115-2010 - Elaborati grafici;
- Lotto 111 - All 09.7 Richiesta di agibilità del 10/08/2010;
- Lotto 111 - All 10 Attestato di certificazione energetica n. 2010\_100122\_0014;
- Lotto 111 - All 11.1 Conformità impianto elettrico;
- Lotto 111 - All 11.2 Conformità impianto idrico-sanitario;
- Lotto 111 - All 11.3 Conformità impianto adduzione gas-metano;
- Lotto 111 - All 12 Quotazioni immobiliari - Volpiano - Residenziale - 2 sem 2018.

### *Lotto 112:*

- Lotto 112 - All 01 Documentazione fotografica;
- Lotto 112 - All 02 CT - Estratto di mappa - partilcella 1345;

- Lotto 112 - All 03 CT - Visura storica - particella 1345
- Lotto 112 - All 04 CF - Elaborato planimetrico - particella 1345;
- Lotto 112 - All 05.1 CF - Visura storica - negozio sub 5;
- Lotto 112 - All 05.2 CF - Planimetria - negozio sub 5;
- Lotto 112 - All 06.1 Spese insolute SIPI;
- Lotto 112 - All 06.2 Verbale assemblea 2019;
- Lotto 112 - All 06.3 Spese straordinarie deliberate;
- Lotto 112 - All 07.1 PRGC - Estratto di mappa - Tav ;
- Lotto 112 - All 07.2 PRGC - NTA - Art 26 - zone RN;
- Lotto 112 - All 08.1 P. di C. convenzionato n. 07-2006;
- Lotto 112 - All 08.2 DIA n. 25-2007;
- Lotto 112 - All 08.3 Agibilità n. 29-2008;
- Lotto 112 - All 08.4 DIA n. 188-2009;
- Lotto 112 - All 08.5 DIA n. 188-2009 - Elaborato grafico;
- Lotto 112 - All 09.1 Attestato di certificazione energetica n. 2010 100122 0014;
- Lotto 112 - All 09.2 APE n. 201 100122 0014 - Ricevuta di trasmissione
- Lotto 112 - All 10.1 Conformità impianto elettrico
- Lotto 112 - All 10.2 Conformità impianto termico centralizzato
- Lotto 112 - All 10.3 Conformità impianto idrico-sanitario
- Lotto 112 - All 11 Quotazioni Immobiliari - Volpiano - Commerciale - 2 sem 2018.

**Lotto 113:**

- Lotto 113 - All 01 Documentazione fotografica;
- Lotto 113 - All 02 CT - Estratto di mappa - particella 357;
- Lotto 113 - All 03 CT - Visura storica - particella 357
- Lotto 113 - All 04 CF - Elaborato planimetrico - particella 357;
- Lotto 113 - All 05.1 CF - Visura storica - locale commerciale sub 2;
- Lotto 113 - All 05.2 CF - Planimetria - locale commerciale sub 2;
- Lotto 113 - All 06.1 Contratto di comodato Chiesa [REDACTED]
- Lotto 113 - All 06.2 Contratto di comodato ASD [REDACTED]
- Lotto 113 - All 07.1 PRGC - Estratto Tav. 4.2 lato destro;
- Lotto 113 - All 07.2 PRGC - NTA - Art 33 bis - zone TE;
- Lotto 113 - All 08.1 Concessione edilizia n. 2666;
- Lotto 113 - All 08.2 Concessione edilizia n. 2918;

- Lotto 113 - All 08.3 DIA n. 117-1997;
- Lotto 113 - All 08.4 DIA n. 117-1997 - Elaborati grafici;
- Lotto 113 - All 08.5 Richiesta agibilità;
- Lotto 113 - All 09 Quotazioni Immobiliari - Volpiano - Commerciale - 2 sem 2018.

*Lotti 114, 115, 116, 117, 118 e 119 - documentazione comune:*

- Lotti da 114 a 119 - All. 01 Documentazione fotografica;
- Lotti da 114 a 119 - All. 02 CT - Estratto di mappa - particella 303;
- Lotti da 114 a 119 - All. 03 CT - Visura storica - particella 303;
- Lotti da 114 a 119 - All. 04.1 CF - Elaborato planimetrico 1 - particella 303;
- Lotti da 114 a 119 - All. 04.2 CF - Elaborato planimetrico 2 - particella 303;
- Lotti da 114 a 119 - All. 05 Spese condominio Via Verdi 1;
- Lotti da 114 a 119 - All. 06.1 PRGC - Estratto Tav. 4.2 lato destro;
- Lotti da 114 a 119 - All. 06.1 PRGC - NTA - Art 21 - zone R;
- Lotti da 114 a 119 - All. 07.1 Concessione edilizia n. 177/1984;
- Lotti da 114 a 119 - All. 07.2 Concessione edilizia n. 93/1988;
- Lotti da 114 a 119 - All. 07.3 Concessione edilizia n. 131/1990;
- Lotti da 114 a 119 - All. 07.4 Abitabilità del 06/06/1991;
- Lotti da 114 a 119 - All 08.1 Quot. immobiliari - Volpiano - Commerciale;
- Lotti da 114 a 119 - All 08.2 Quot. immobiliari - Volpiano - Residenziale

*Lotto 114*

- Lotto 114 - All. 01.1 CF - Visura storica - Locale di deposito sub 95;
- Lotto 114 - All. 01.2 CF - Planimetria - Locale di deposito sub 95.

*Lotto 115*

- Lotto 115 - All. 01.1 CF - Visura storica - Posto auto scoperto sub 96;
- Lotto 115 - All. 01.2 CF - Planimetria - Posto auto scoperto sub 96.

*Lotto 116*

- Lotto 116 - All. 01.1 CF - Visura storica - Posto auto scoperto sub 97;
- Lotto 116 - All. 01.2 CF - Planimetria - Posto auto scoperto sub 97.

*Lotto 117*

- Lotto 117 - All. 01.1 CF - Visura storica - Posto auto scoperto sub 98;
- Lotto 117 - All. 01.2 CF - Planimetria - Posto auto scoperto sub 98.

**Lotto 118**

- Lotto 118 - All. 01.1      CF - Visura storica - Posto auto scoperto sub 99;
- Lotto 118 - All. 01.2      CF - Planimetria - Posto auto scoperto sub 99.

**Lotto 119**

- Lotto 119 - All. 01.1      CF - Visura storica - Posto auto scoperto sub 100;
- Lotto 119 - All. 01.2      CF - Planimetria - Posto auto scoperto sub 100.

