



# TRIBUNALE DI IVREA



SEZIONE FALLIMENTARE

**FALLIMENTO N° 70/2016**

**S.I.P.I Società Italiana Partecipazioni Industriali S.R.L (C. F. - P. Iva [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 111 .....	6
Titolarità.....	6
Confini .....	6
Consistenza.....	7
Cronistoria dati catastali .....	7
Dati catastali .....	8
Caratteristiche generali.....	8
Stato di occupazione .....	9
Provenienze ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia .....	14
Stima del lotto 111 .....	16
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. 95.....	42
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
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 - Società Italiana Partecipazioni Industriali - Srl.

## 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 111 - Appartamento (A/2) ed autorimessa (C/6) siti in Volpiano - Via Antoon Van Dyck n. 10, censiti al C.F. Comune di Volpiano, foglio 11, particella 1593, sub. 60 e sub. 27;
- Lotto 112 - Negozi/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 111

Il lotto 111 è formato dalle seguenti UU.II.:

- Abitazione di tipo civile (cat. A/2), ubicata nel comune di Volpiano - Via Van Dyck n. 10 – piano terra. L'appartamento è composto da: soggiorno living, cucina, camera doppia, studio, disimpegno, doppi servizi, cantina al piano interrato. All'esterno è presente un giardino condominiale ad uso esclusivo. Il bene è identificato al Catasto Fabbricati dai seguenti estremi: Comune di Volpiano, Foglio 11, Particella 1953, Subalterno 60.
- Autorimessa (cat. C/6), ubicata nel comune di Volpiano - Via Van Dyck n. 10 – piano interrato. Il bene è identificato al Catasto Fabbricati dai seguenti estremi: Comune di Volpiano, Foglio 11, Particella 1953, Subalterno 27.

## Titolarità

Le unità immobiliari del presente lotto appartengono alla seguente società:

- S.I.P.I. Società Italiana Partecipazioni Industriali Srl, con sede in Volpiano – Via Brandizzo 137, Codice fiscale: 02474610017.

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

- S.I.P.I. Società Italiana Partecipazioni Industriali Srl - intera quota di proprietà.

## Confini

L'appartamento sub. 60 confina: su tre lati con il giardino condominiale ad uso esclusivo, con il vano scala condominiale sub. 5 (BCNC) e con l'appartamento sub. 61 - di altra proprietà.

La cantina pertinenza dell'appartamento, posta al piano interrato, confina: con le autorimesse subb. 31 e 32 - di altra proprietà, con la cantina pertinenza del sub 61 - di altra proprietà, con il passaggio comune sub. 1 (BCNC),

L'autorimessa sub. 27, posta al piano interrato, confina con le autorimesse subb. 26 e 28 - di altra proprietà, con la corsia di manovra sub. 1 (BCNC), con il locale tecnico (CT) condominiale sub. 1 (BCNC).

## 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.I. Società Italiana Partecipazioni Industriali Srl, con sede in Volpiano – Via Brandizzo 137, Codice fiscale: [REDACTED]

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

- S.I.P.I. Società Italiana Partecipazioni Industriali Srl - 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 costituisce 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 <b>23/07/2003</b> e fino al <b>22/02/2007</b>	██████████ nato a Volpiano (TO) il 02/06/1951, proprietario per 1/2, e ██████████ nata a Torino il 23/02/1953 proprietaria per 1/2	<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 ██████████ nato a Volpiano il 02/06/1951 - proprietario per 1/2, e ██████████ nata a Torino il 23/02/1953 - proprietaria per 1/2			
Fino al <b>21/11/2005</b> e fino al <b>17/05/2007</b>	██████████ nato a Volpiano (TO) il 23/09/1942, proprietario per 1/2, e ██████████ nata a San Benigno C.se il 28/03/1944 proprietaria per 1/2	<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 proprietà dei Sig.ri ██████████ nato a Volpiano il 23/09/1942 - proprietario per 1/2, e ██████████ nata a San Benigno Canavese il 28/03/1944 - proprietaria per 1/2			
Dal <b>23/07/2003</b> al <b>11/12/2008</b>	S.I.P.I. Società Italiana Partecipazioni Industriali S.P.A., proprietaria per l'intera quota.	<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. ██████████ 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 <b>21/11/2005</b> al <b>11/12/2008</b>	S.I.P.I. Società Italiana Partecipazioni Industriali S.P.A., proprietaria per l'intera quota.	<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. ██████████ 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 <b>22/02/2007</b> al <b>11/12/2008</b>	S.I.P.I. Società Italiana Partecipazioni Industriali S.P.A., proprietaria per l'intera quota.	<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	S.I.P.I. Società Italiana Partecipazioni Industriali S.P.A., proprietaria per l'intera quota.	<b>Compravendita U.I. - C.F. foglio 12 particella 1245 sub. 1</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. ██████████ ██████████ Notaio in Torino	17/05/2007	18790	8301
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria di Torino 2	12/06/2007	31138	18345	
Dal 11/12/2008 al 27/07/2011	██████████ S.P.A., proprietaria per l'intera quota.	<b>Compravendita U.I. - C.F. foglio 12 particella 1345 sub. 5</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. ██████████ ██████████ Notaio in Torino	11/12/2008	21725	10762
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria di Torino 2	23/12/2008	60072	38640	
Dal 27/07/2011	S.I.P.I. Società Italiana Partecipazioni Industriali S.P.A., proprietaria per l'intera quota.	<b>Permuta U.I. - C.F. foglio 12 particella 1345 sub. 5 + altro</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. ██████████ ██████████ ██████████ in Torino	27/07/2011	78923	36902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	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 ██████████ ██████████ ██████████ 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. - Società Italiana Partecipazioni Industriali SPA + 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. - Società Italiana Partecipazioni Industriali SPA

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. - Società Italiana Partecipazioni Industriali SPA

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. - Società Italiana Partecipazioni Industriali SPA

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. - Società Italiana Partecipazioni Industriali SPA

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. - Società Italiana Partecipazioni Industriali SPA

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. - Società Italiana Partecipazioni Industriali SPA

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. Società Italiana Partecipazioni Industriali SRL

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. Società Italiana Partecipazioni Industriali SRL

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. Borge Enrico e Labruto Tiziana ed al Sig. Bruno Pietro, 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).



## 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



  
ASTE GIUDIZIARIE logo





## ELENCO ALLEGATI

### *Lotto 111:*

- Lotto 111 - All 01 Documentazione fotografica;
- Lotto 111 - All 02 CT - Estratto di mappa - particella 1593;
- Lotto 111 - All 03 CT - Visura storica - particella 1593;
- Lotto 111 - All 04 CF - Elaborato planimetrico - particella 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 - particella 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 Oikos;
- Lotto 113 - All 06.2 Contratto di comodato ASD Arcieri;
- 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**

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

**Lotto 119**

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

