



TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE FALLIMENTARE



FALLIMENTO N° 70/2016



S.I.P.I Società Italiana Partecipazioni Industriali S.R.L (C. F. - P. Iva

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 PRIMA – UNITÀ IMMOBILIARI SITE IN SETTIMO T.S.E. – VIA FRATELLI CERVI 14/16/18



SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione del contesto – Comune a tutti i lotti	7
Caratteristiche generali – Comuni a tutti i lotti	7
Normativa urbanistica – Comune a tutti i lotti	8
Regolarità edilizia – Fabbricato A (civico 14)	9
Regolarità edilizia – Fabbricato F (civico 16)	9
Regolarità edilizia – Fabbricato E (civico 18)	9
Certificazioni energetiche - Fabbricato E (civ. 18)	10
Dichiarazioni di conformità impianti – Fabbr. E (civ. 18)	10
Diffformità edilizie – Comune a tutti i lotti	10
Titolarità – Comune a tutti i lotti	10
Cronistoria Catasto Terreni /Catasto Fabbricati - Distinta per ogni singola particella	11
Provenienze ventennali – Comune a tutti i lotti	12
Formalità pregiudizievoli – Comuni a tutti i lotti	14
Servitù, censo, livello, usi civici – Comune a tutti i lotti	19
Vincoli od oneri condominiali - comune a tutti i lotti	19
Lotto 01 – estremi catastali: Fg. 33, part. 1341, sub. 4 Appartamento piano terreno - (cat. A/2)	20
Confini	20
Consistenza	20
Dati catastali	20
Caratteristiche dell'unità immobiliare	21
Stato di occupazione	21
Stima del lotto 01 – Sub. 4 - Appartamento (cat. A/2)	21
Lotto 02 – estremi catastali: Fg. 33, part. 1341, sub. 6 Appartamento piano terreno - (cat. A/2)	23
Confini	23
Consistenza	23
Dati catastali	23
Caratteristiche dell'unità immobiliare	24
Stato di occupazione	24
Stima del lotto 02 – Sub. 6 - Appartamento (cat. A/2)	24
Lotto 03 – estremi catastali: Fg. 33, part. 1341, sub. 7 Appartamento piano primo - (cat. A/2)	26
Confini	26
Consistenza	26
Dati catastali	26
Caratteristiche dell'unità immobiliare	27
Stato di occupazione	27

Stima del lotto 03 – Sub. 7 - Appartamento (cat. A/2)	27
Lotto 04 – estremi catastali: Fg. 33, part. 1341, sub. 10 Appartamento piano secondo - (cat. A/2)	29
Confini.....	29
Consistenza	29
Dati catastali	29
Caratteristiche dell'unità immobiliare	30
Stato di occupazione	30
Stima del lotto 04 – Sub. 10 - Appartamento (cat. A/2)	30
Lotto 05 - estremi catastali: Fg. 33, part. 1341, sub. 13 Appartamento piani terzo/quarto - (cat. A/2)	32
Confini.....	32
Consistenza	32
Dati catastali	32
Caratteristiche dell'unità immobiliare	33
Stato di occupazione	33
Stima del lotto 05 – Sub. 13 - Appartamento (cat. A/2)	33
Lotto 06 - estremi catastali: Fg. 33, part. 1341, sub. 15 Autorimessa piano interrato - (cat. C/6)....	35
Confini.....	35
Consistenza	35
Dati catastali	35
Caratteristiche dell'unità immobiliare	35
Stato di occupazione	36
Stima del lotto 06 – Sub. 15 - Autorimessa (cat. C/6)	36
Lotto 07 - estremi catastali: Fg. 33, part. 1341, sub. 19 Autorimessa piano interrato - (cat. C/6)....	37
Confini.....	37
Consistenza	37
Dati catastali	37
Caratteristiche dell'unità immobiliare	37
Stato di occupazione	38
Stima del lotto 07 – Sub. 19 - Autorimessa (cat. C/6)	38
Lotto 08 - estremi catastali: Fg. 33, part. 1341, sub. 20 Autorimessa piano interrato - (cat. C/6)....	39
Confini.....	39
Consistenza	39
Dati catastali	39
Caratteristiche dell'unità immobiliare	39
Stato di occupazione	40
Stima del lotto 08 – Sub. 20 - Autorimessa (cat. C/6)	40
Lotto 09 - estremi catastali: Fg. 33, part. 1341, sub. 24 Autorimessa piano interrato - (cat. C/6)....	41
Confini.....	41

Consistenza	41
Dati catastali	41
Caratteristiche dell'unità immobiliare	41
Stato di occupazione	42
Stima del lotto 09 – Sub. 24 - Autorimessa (cat. C/6)	42
Lotto 10 - estremi catastali: Fg. 33, part. 1341, sub. 25 Autorimessa piano interrato - (cat. C/6).....	43
Confini.....	43
Consistenza	43
Dati catastali	43
Caratteristiche dell'unità immobiliare	43
Stato di occupazione	44
Stima del lotto 10 – Sub. 25 - Autorimessa (cat. C/6)	44
Lotto 11 - estremi catastali: Fg. 33, part. 1341, sub. 26 Autorimessa piano interrato - (cat. C/6)....	45
Confini.....	45
Consistenza	45
Dati catastali	45
Caratteristiche dell'unità immobiliare	45
Stato di occupazione	46
Stima del lotto 11 – Sub. 26 - Autorimessa (cat. C/6)	46
Lotto 12 - estremi catastali: Fg. 33, part. 1341, sub. 27 Autorimessa piano interrato - (cat. C/6)....	47
Confini.....	47
Consistenza	47
Dati catastali	47
Caratteristiche dell'unità immobiliare	47
Stato di occupazione	48
Stima del lotto 12 – Sub. 27 - Autorimessa (cat. C/6)	48
Lotto 13 - estremi catastali: Fg. 33, part. 1341, sub. 32 Autorimessa piano interrato - (cat. C/6)....	49
Confini.....	49
Consistenza	49
Dati catastali	49
Caratteristiche dell'unità immobiliare	49
Stato di occupazione	50
Stima del lotto 13 – Sub. 32 - Autorimessa (cat. C/6)	50
Lotto 14 - estremi catastali: Fg. 33, part. 1341, sub. 33 Autorimessa piano interrato - (cat. C/6)....	51
Confini.....	51
Consistenza	51
Dati catastali	51
Caratteristiche dell'unità immobiliare	51

Stato di occupazione.....	52
Stima del lotto 14 – Sub. 33 - Autorimessa (cat. C/6).....	52
Lotto 15 - estremi catastali: Fg. 33, part. 1313, sub. 18 Autorimessa piano interrato - (cat. C/6)....	53
Confini.....	53
Consistenza.....	53
Dati catastali	53
Caratteristiche dell'unità immobiliare	53
Stato di occupazione.....	54
Stima del lotto 15 – Sub. 18 - Autorimessa (cat. C/6).....	54
Lotto 16 - estremi catastali: Fg. 33, part. 1313, sub. 27 Autorimessa piano interrato - (cat. C/6)....	55
Confini.....	55
Consistenza.....	55
Dati catastali	55
Caratteristiche dell'unità immobiliare	55
Stato di occupazione.....	56
Stima del lotto 16 – Sub. 27 - Autorimessa (cat. C/6).....	56
Lotto 17 - estremi catastali: Fg. 33, part. 1235, sub. 32 Autorimessa piano interrato - (cat. C/6)....	57
Confini.....	57
Consistenza.....	57
Dati catastali	57
Caratteristiche dell'unità immobiliare	57
Stato di occupazione.....	58
Stima del lotto 17 – Sub. 32 - Autorimessa (cat. C/6).....	58
Riserve e particolarità da segnalare	59
Conclusioni	59
Elenco allegati	60

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia è costituito da 17 U.I. organizzate in 17 differenti lotti.

I lotti 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13 e 14 indicano 14 diverse U.I. (di cui le prime 5 con destinazione residenziale e le restanti destinate ad autorimessa) site nello stesso fabbricato e più precisamente in Settimo Torinese (TO), via Fratelli Cervi civico 18 (identificato con la sigla 5E), censite al catasto fabbricati al foglio 33 ed alla particella 1341 ed aventi i seguenti subalterni:

- Lotto 01 – Settimo T.se - Fg. 33, part. 1341, sub. 4 - appartamento al piano terreno;
- Lotto 02 – Settimo T.se - Fg. 33, part. 1341, sub. 6 - appartamento al piano terreno;
- Lotto 03 – Settimo T.se - Fg. 33, part. 1341, sub. 7 - appartamento al piano primo;
- Lotto 04 – Settimo T.se - Fg. 33, part. 1341, sub. 10 - appartamento al piano secondo;
- Lotto 05 - Settimo T.se - Fg. 33, part. 1341, sub. 13 – appartamento al piano terzo e sottotetto;
- Lotto 06 – Settimo T.se - Fg. 33, part. 1341, sub. 15 – autorimessa al piano interrato;
- Lotto 07 – Settimo T.se - Fg. 33, part. 1341, sub. 19 – autorimessa al piano interrato;
- Lotto 08 – Settimo T.se - Fg. 33, part. 1341, sub. 20 – autorimessa al piano interrato;
- Lotto 09 – Settimo T.se - Fg. 33, part. 1341, sub. 24 – autorimessa al piano interrato;
- Lotto 10 – Settimo T.se - Fg. 33, part. 1341, sub. 25 – autorimessa al piano interrato;
- Lotto 11 – Settimo T.se - Fg. 33, part. 1341, sub. 26 – autorimessa al piano interrato;
- Lotto 12 – Settimo T.se - Fg. 33, part. 1341, sub. 27 – autorimessa al piano interrato;
- Lotto 13 – Settimo T.se - Fg. 33, part. 1341, sub. 32 – autorimessa al piano interrato;
- Lotto 14 – Settimo T.se - Fg. 33, part. 1341, sub. 33 – autorimessa al piano interrato.

I lotti 15 e 16 indicano 2 diverse U.I. (destinate ad autorimessa) site nello stesso fabbricato e più precisamente in Settimo Torinese (TO), via Fratelli Cervi civico 16 (identificato con la sigla 5F), censite al catasto fabbricati al foglio 33 ed alla particella 1313 ed aventi i seguenti subalterni:

- Lotto 15 – Settimo T.se - Fg. 33, part. 1313, sub. 18 – autorimessa al piano interrato;

- Lotto 16 – Settimo T.se - Fg. 33, part. 1313, sub. 27 – autorimessa al piano interrato.

Il lotto 17 è relativo ad una sola U.I. (destinata ad autorimessa) sita in Settimo Torinese (TO), via Fratelli Cervi civico 14 (identificato con la sigla 5A), censita al catasto fabbricati al foglio 33 ed alla particella 1235 ed identificata con il subalterno 32:

- Lotto 17 – Settimo T.se - Fg. 33, part. 1235, sub. 32 – autorimessa al piano interrato;

DESCRIZIONE DEL CONTESTO – COMUNE A TUTTI I LOTTI

Le unità immobiliari indicate nei lotti da 01 a 17 della presente perizia sono ubicate nel Comune di Settimo Torinese, importante centro nella prima cintura dell'area metropolitana torinese, posto a 200 mt di altitudine s.l.m. ed avente circa cinquantamila abitanti. Settimo Torinese dista pochi km da Torino e circa 50 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 urbani e suburbani, ed è collegato alla città metropolitana con infrastrutture ferroviarie, stradali ed autostradali.

Il complesso denominato "Residenza Vittone" si trova alla periferia ovest del comune di Settimo Torinese, più precisamente, in Via Fratelli Cervi con accesso dai civici 14, 16 e 18. L'area, su cui insiste il complesso immobiliare, è parte di una recente espansione dell'abitato sorta sul lato ovest di Corso Piemonte, delimitata ad nord dell'autostrada Torino-Milano e dalla linea T.A.V., a sud dalla linea ferroviaria Torino-Milano. Il progetto del complesso prevedeva l'edificazione di sei distinti edifici disposti ad ellisse, ma attualmente consta di solo tre edifici, corrispondenti ai lotti A, E ed F, posti sul lato ovest dell'ellisse. I lotti restanti sono incompiuti e sui terreni, che avrebbero dovuto ospitare gli edifici B, C e D, è insediata l'area di cantiere con deposito di materiali ed attrezzature. L'area centrale dell'ellisse comune a tutti gli edifici del complesso risulta incompleta come tutte le opere di urbanizzazione relative al nuovo insediamento.

CARATTERISTICHE GENERALI – COMUNI A TUTTI I LOTTI

Tutte le unità immobiliari indicate con i lotti da 01 a 17 sono parte di tre edifici gemelli, identificati dalle sigle 5A, 5F e 5 E ed aventi accesso rispettivamente dai civici 14, 16 e 18 di via Fratelli Cervi. I fabbricati si articolano in cinque piani fuori terra oltre ad un piano interrato, ospitante le autorimesse e le cantine. Gli edifici di recente costruzione, completati indicativamente tra il 2010 ed il 2012, presentano strutture con telai in cemento armato e tamponamenti in laterizio a cassa vuota, con pannelli di isolamento termo-acustico; le coperture sono di tipologia a due falde, con falde in cemento armato e manto di copertura in tegole portoghesi di colore scuro; le lattonerie, i canali di gronda e le discese sono in lamiera pre-verniciata. Le facciate rifinite in laterizio faccia a vista, sono caratterizzate dalla presenza da ampi balconi che si sviluppano lungo tutta la facciata.

Le facciate lato Via Fratelli Cervi sono inoltre caratterizzate da vetrate continue che illuminano i vani scala posti in posizione centrale. I serramenti hanno telaio in legno con vetrocamera, inoltre sono dotati di persiane scorrevoli. Le ringhiere costituite da pannelli in lamiera forata di colore verde, sono intervallate dalla presenza montanti che contribuiscono ad accentuare la verticalità dell'edificio.

All'esterno sono presenti giardini e spazi comuni, con pavimentazione in masselli auto-bloccanti, che attualmente risultano incompiuti.

Tutte le unità immobiliari poste al piano terreno sono dotate di un'area esterna, con pathio e giardino di proprietà esclusiva.

Le finiture interne ai singoli appartamenti sono di ordinaria qualità: pavimenti e rivestimenti di bagni e cucine in gres-ceramicato, serramenti interni in legno tamburato, portoncini d'ingresso blindati.

Gli impianti tecnologici presentano soluzioni innovative tra le quali spiccano: il sistema di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitario centralizzato, comune ai tre edifici A-E-F, con pavimenti radianti e singola contabilizzazione, integrato con solare termico (pannelli installati nel 2017) ed il sistema di ventilazione meccanica controllata (mai completato). L'impianto idro-sanitario ha la rete di adduzione collegata all'acquedotto municipale mentre i reflui scaricano nella rete fognaria pubblica. L'impianto elettrico di ogni singola U.I. è di tipo sottotraccia con quadro elettrico completo di interruttore differenziale (salvavita), sono inoltre presenti gli impianti ricezione segnale tv, anti-intrusione e videocitofonico.

Ogni edificio è dotato di ascensore con porte automatiche posto nella tromba delle scale.

Tutte le unità immobiliari a destinazione residenziale sono in classe energetica A con un indice prestazione energetica pari a 31,9674 KWh/mq (cfr. all. n. 27).

Le autorimesse, poste al piano interrato, presentano pareti controterra in cemento armato gettato in opere, mentre le pareti divisorie tra i box sono in blocchi di CLS; i soffitti sono in lastre predalles e le pavimentazioni sono in battuto di cemento. L'accesso alla rampa ed alla corsia di manovra avviene attraverso un cancello carraio comandato elettricamente, mentre l'accesso ad ogni singola autorimessa è permesso da una porta basculante in acciaio zincato. Ogni box è dotato di impianto elettrico.

NORMATIVA URBANISTICA – COMUNE A TUTTI I LOTTI

L'area su cui insiste il complesso denominato "Residenza Vittone" è inserita nell'ambito del piano di trasformazione dell'area denominata "Tenuta Castelverde" e più precisamente nell'area normativa "Ha38/A" del vigente PRGC, normata dal punto di vista urbanistico da Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) approvato con DDC n. 109 del 30/11/2007, stipulato con atto rogito Notaio Gili del 17/01/2008 rep. 6289/2411 e oggetto di successive varianti.

Si allega estratto di PRGC vigente (cfr. all. n. 26).

REGOLARITÀ EDILIZIA – FABBRICATO A (CIVICO 14)

Agli atti dell'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Settimo Torinese risultano le seguenti pratiche relative all'intervento di nuova costruzione attuato dalla SIPI Srl:

- Permesso di costruire del 07/10/2008 (rif. pratica edilizia n. 08578) avente ad oggetto: esecuzione di nuova costruzione di fabbricato residenziale – Lotto 5 A Area Ha38/A - Tenuta Castelverde;
- Permesso di costruire in variante del 06/12/2010 (rif. pratica edilizia n. 08578-01) - per varianti in corso d'opera;

In merito al rilascio del certificato di agibilità, si specifica che in data 09/12/2010 è stata presentata formale richiesta, ma il certificato non è ancora stato rilasciato.

REGOLARITÀ EDILIZIA – FABBRICATO F (CIVICO 16)

Agli atti dell'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Settimo Torinese risultano le seguenti pratiche relative all'intervento di nuova costruzione attuato dalla SIPI Srl:

- Permesso di costruire del 29/05/2009 (rif. pratica edilizia n. 08591) avente ad oggetto: esecuzione di nuova costruzione di fabbricato residenziale – Lotto 5 F Area Ha38/A - Tenuta Castelverde;
- Permesso di costruire in variante del 04/05/2011 (rif. pratica edilizia n. 08591-01) - per varianti in corso d'opera;

In merito al rilascio del certificato di agibilità, si specifica che in data 21/10/2011 è stata presentata formale richiesta, ma il certificato non è ancora stato rilasciato.

REGOLARITÀ EDILIZIA – FABBRICATO E (CIVICO 18)

Agli atti dell'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Settimo Torinese risultano le seguenti pratiche relative all'intervento di nuova costruzione attuato dalla SIPI Srl:

- Permesso di costruire del 05/06/2009 (rif. pratica edilizia n. 08577) avente ad oggetto: esecuzione di nuova costruzione di fabbricato residenziale – Lotto 5 E Area Ha38/A - Tenuta Castelverde;
- Permesso di costruire in variante del 04/05/2011 (rif. pratica edilizia n. 08577-01) - per varianti in corso d'opera;
- SCIA n. 4054 del 18/05/2012 per varianti che non modificano i parametri urbanistici.

In merito al rilascio del certificato di agibilità, si specifica che in data 19/06/2012 è stata presentata formale richiesta, ma il certificato non è ancora stato rilasciato.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE - FABBRICATO E (CIV. 18)

In merito alla certificazione energetica si allega l'attestato relativo al fabbricato E contenente i lotti 01, 02, 03, 04 e 05 (residenze).

- Attestato di certificazione energetica (ACE) redatto dall'Ing. Camisassi in data 01/06/2012 e relativo a tutto il fabbricato "Residenza Vittone – Lotto E" (cfr. all. n. 27).

Per tutti gli altri lotti (autorimesse) non è richiesta la certificazione energetica.

DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ IMPIANTI – FABBR. E (CIV. 18)

In merito alla conformità degli impianti si allegano le certificazioni relative al fabbricato E contenente i lotti 01, 02, 03, 04 e 05 (residenze).

- Conformità impianto elettrico realizzato dalla ditta Elettrosystem di Ferrero Mario, riferito a ogni singola U.I. – a titolo esemplificativo si allega il certificato relativo agli impianti elettrici comuni a tutto il fabbricato (cfr. all. n. 28);
- Conformità impianto idrico sanitario realizzato dalla ditta Nuova Itis Impianti Srl, riferito a ogni singola U.I. – a titolo esemplificativo si allega il certificato relativo alla U.I. A1 (cfr. all. n. 29);
- Conformità impianto di riscaldamento dalla ditta Nuova Itis Impianti Srl, riferito a ogni singola U.I. – a titolo esemplificativo si allega il certificato relativo alla U.I. A1 (cfr. all. n. 30).

Per tutti gli altri lotti (autorimesse) non si ritiene necessario allegare la conformità dell'impianto elettrico.

DIFFORMITÀ EDILIZIE – COMUNE A TUTTI I LOTTI

La conformazione attuale dei beni oggetto della presente perizia corrisponde all'ultima variante autorizzata, pertanto non sono state riscontrate difformità edilizie.

TITOLARITÀ – COMUNE A TUTTI I LOTTI

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia appartengono alla seguente società:

- S.I.P.I. Società Italiana Partecipazioni Industriali Srl, con sede in Volpiano – Via Brandizzo 137, Codice fiscale: 02474610017 (per l'intera proprietà delle U.I.).

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

- S.I.P.I. Società Italiana Partecipazioni Industriali Srl.

CRONISTORIA CATASTO TERRENI /CATASTO FABBRICATI - DISTINTA PER OGNI SINGOLA PARTICELLA

Cronistoria catasto terreni particella 1235:

Al catasto terreni la particella 1235 è stata originata con tipo mappale n. 846222.2/2009 in data 14/12/2009. In detta particella sono stati compresi i mappali 1236 (a sua volta originato dal frazionamento della particella 528, derivante dalla particella 88), e 1186 (originato dalla particella 526, a sua volta derivante dalla particella 42).

Cronistoria catasto fabbricati particella 1235 e relativi subalterni:

Al catasto fabbricati l'U.I. identificata dal sub 32, particella n. 1235, foglio 33 è stata costituita in data 02/08/2010 (costituzione n. 5970.1/2010).

Cronistoria catasto terreni particella 1313:

Al catasto terreni la particella 1313 è stata originata con tipo mappale n. 785336.1/2010 in data 16/12/2010. In detta particella sono stati compresi i mappali 1179 (a sua volta originato dal frazionamento della particella 524, derivante dalla particella 40), 1187 (originato dalla particella 526, a sua volta derivante dalla particella 42) e 1205 (originato dalla particella 528, a sua volta derivante dalla particella 88).

Cronistoria catasto fabbricati particella 1313 e relativi subalterni:

Al catasto fabbricati le UU.II. identificate dai sub 18 e 27, particella n. 1313, foglio 33 sono state costituite in data 14/10/2011 (costituzione n. 10538.1/2011).

Cronistoria catasto terreni particella 1341:

Al catasto terreni la particella 1341 è stata originata con variazione n. 391741.1/2011 in data 17/05/2011. In detta particella sono stati compresi i mappali 1206 (a sua volta originato dal frazionamento della particella 528, derivante dalla particella 88), 1337 (originato dalla particella 910, a sua volta derivante dalla particella 88) e 1188 (originato dalla particella 526, a sua volta derivante dalla particella 42).

Cronistoria catasto fabbricati particella 1341 e relativi subalterni:

Al catasto fabbricati le UU.II. identificate dai sub 4, 6, 7, 10, 13, 15, 19, 20, 24, 25, 26, 27, 32 e 33, particella n. 1341, foglio 33 sono state costituite in data 22/02/2012 (costituzione n. 2236.1/2012).

PROVENIENZE VENTENNALI – COMUNE A TUTTI I LOTTI

- L'intera proprietà dei terreni siti in Settimo Torinese e censiti al catasto terreni al fg. 33, mappali 1202, 1203, 1204, 1205, 1206 e 1207 è pervenuta alla SIPI Srl (all'epoca Spa) da Immobiliare Vicolochiari Srl con atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito notaio Gili del 17/01/2008, rep. 6289, trascritto a Torino 2 il 15/02/2008 ai nn. 8416/5645.
- Alla suddetta Immobiliare Vicolochiari Srl la proprietà della particella originaria (Fg. 33 mapp.528) era pervenuta con atto di compravendita a rogito Notaio Eugenio [REDACTED] del 17/04/2007 (rep. 85818, trascritto a Torino 2 il 27/04/2007 ai nn. 22605/13464) da:
 - [REDACTED] [REDACTED]) per la quota di 2/12
 - [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 2/12
 - [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/12
 - [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/12
 - [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/12
 - [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/12
 - [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/12
 - [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 3/12
- Alle Sig.re [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] pervenute per successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] deceduto in data [REDACTED]. La denuncia di successione n. 91/1240, registrata a Rivoli il 28/02/2007, è stata trascritta a Torino 2 il 29/05/2007 ai nn. 28155/16514.
Si segnalano inoltre:
 - accettazione tacita di eredità a rogito Notaio [REDACTED] del 17/04/2007 n. 85818, trascritta il 27/04/2007 ai nn. 22603/13462
 - accettazione tacita di eredità a rogito Notaio [REDACTED] del 09/07/2007 n. 63393, trascritta il 14/07/2007 ai nn. 39214/23086.
- Al suddetto [REDACTED] la quota di proprietà della particella 88 del foglio 33 era pervenuta per successione in morte di [REDACTED] [REDACTED]. La denuncia di successione n. 4/1240, registrata ad Avigliana, è stata trascritta a Torino 2 il 11/04/2007 ai nn. 1940/11573.

- Alle suddette [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a le restanti quote di 1/12 di proprietà ciascuna erano pervenute per successione di [REDACTED] [REDACTED] con atto di accettazione tacita di eredità a rogito Notaio [REDACTED] del 17/04/2007 n. 85818, trascritto il 27/04/2007 ai nn. 22601/13460.
- Ad [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a il mobile era pervenuto per successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] deceduto il [REDACTED], denuncia n. 29/126 dell'Ufficio del Registro di Torino del 22/07/2003, trascritta a Torino 2 il 28/08/2003 ai nn. 40237/28094 (accettazione tacita di eredità a rogito Notaio [REDACTED] del 17/04/2007 n. 85818, trascritta il 27/04/2007 ai nn. 22600/13459).
- I suddetti [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (coniugi in regime di comunione dei beni) avevano acquistato la quota di 16 dei terreni al fg. 33 part. 88 e fg. 37 part. 49 con atto Notaio [REDACTED] di Torino del 21/09/1987, rep. 13645, trascritto a Torino 2 il 05/10/1987 ai nn. 27861/19586.
- A [REDACTED] [REDACTED] le quote di 2/12 dei terreni distinti al fg. 37 part. 49, fg. 33 part. 528 e part. 529 è pervenuta da [REDACTED] [REDACTED] (Denuncia di successione n. 31/592 dell'Ufficio del Registro di Rivarolo del 17/03/2006, trascritta a Torino 2 il 23/05/2006 ai nn. 26010/16212). Si segnala inoltre l'accettazione tacita di eredità a rogito Notaio [REDACTED] del 17/04/2007 n. 85818, trascritta il 27/04/2007 ai nn. 22602/13461.
- A [REDACTED] [REDACTED] la quota di 3/12 della part. 528 è pervenuta da [REDACTED] [REDACTED], deceduta il [REDACTED] (Denuncia di successione n. 35/1086 dell'Ufficio del Registro di Rivoli del 22/09/1999, trascritta a Torino 2 il 03/09/2002 ai nn. 36694/25313). Si segnala inoltre l'accettazione tacita di eredità a rogito Notaio [REDACTED] del 17/04/2007 n. 85818, trascritta il 27/04/2007 ai nn. 22604/13463.
- A [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] la proprietà dei terreni censiti al fg. 33 mapp. 88 e fg. 37 mapp. 49 era pervenuta per successione di [REDACTED] [REDACTED] deceduto il [REDACTED] Denuncia di successione trascritta a Torino 3 il 23/07/1962 ai nn. 30358/24132).
- L'intera proprietà delle unità immobiliari censite al catasto Terreni al fg. 43 n. 892, 910, 894, 891, 911 è pervenuta alla SIPI Srl (all'epoca Spa) da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED],

- Alla suddetta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] la particella n. 88 è pervenuta per atto di divisione Notaio [REDACTED] del 20/07/1941, trascritto presso la Conservatoria di Torino 2 il 27/08/1941 ai nn. 11123/9797.

- Ad Immobiliare [REDACTED] Srl il terreno allora distinto con il mappale 41 del foglio 33 era pervenuto da Mara Finanziaria Srl, a seguito atto di fusione di società con incorporazione a rogito Notaio Minasi del 29/12/1994, rep. n. 49893, trascritto a Torino 2 il 20/01/1995 ai nn. 23031802 e successiva trascrizione del 1603/2010 ai nn. 10433/6662.

- Alla suddetta [REDACTED] [REDACTED] Srl la proprietà dei terreni al fg. 33 part. 34, part. 41 e part. 526 (ex 42/a) era pervenuta ai Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] con compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 14/12/1993, rep. 46427, trascritto a Torino 2 il 30/12/1993 ai nn. 33332/23357.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – COMUNI A TUTTI I LOTTI

1. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario

iscritta alla conservatoria di Torino 2, il 15/07/2008, reg. gen. 34513 - reg. part. 7353

Importo: € 17.450.000,00

a favore di Cassa di Risparmio di Asti SPA

contro S.I.P.I. - Società Italiana Partecipazioni Industriali SPA e Pavia Mariafranca

atto a rogito Dott. Gustavo Gili, Notaio in Torino, del 20/06/2008, rep. 6700

Immobili interessati censiti al: catasto terreni, comune di Settimo T.se, foglio 33, part. 1186, 1207, 1188, 1206, 1153, 1203, 1151, 1159, 1204, 1160, 1154, 1161, 1179, 1187 e 1205, foglio 43, part. 892, 905 e 910.

si precisa che la detta formalità di iscrizione è stata oggetto delle seguenti annotazioni:

- annotazione per erogazione parziale del 17/01/2011 - numeri 1887/294;
- annotazione per restrizione di beni del 17/01/2011 - numeri 1888/295;
- annotazione per riduzione di somma del 17/01/2011 - numeri 1889/296;
- annotazione per frazionamento in quota del 17/01/2011 - numeri 1890/297;
- annotazione per restrizione di beni del 31/01/2011 - numeri 3818/544;
- annotazione per restrizione di beni del 31/01/2011 - numeri 3819/545;
- annotazione per restrizione di beni del 02/02/2011 - numeri 4233/641;
- annotazione per restrizione di beni del 10/02/2011 - numeri 5602/861;
- annotazione per restrizione di beni del 03/03/2011 - numeri 9017/1496;
- annotazione per restrizione di beni del 20/12/2011 - numeri 51821/7862;
- annotazione per erogazione a saldo del 23/12/2011 - numeri 52843/7968;
- annotazione per restrizione di beni del 23/12/2011 - numeri 52844/7969;
- annotazione per frazionamento in quota del 23/12/2011 - numeri 52845/7970;
- annotazione per erogazione a saldo del 25/09/2012 - numeri 33420/3826;
- annotazione per restrizione di beni del 25/09/2012 - numeri 33421/3827;
- annotazione per frazionamento in quota del 25/09/2012 - numeri 33422/3828;
- annotazione per restrizione di beni del 12/08/2013 - numeri 31377/5184;
- annotazione per surrogazione in quota di mutuo frazionato del 19/03/2014 - numeri 8671/1045;
- annotazione per surrogazione in quota di mutuo frazionato del 15/06/2015 - numeri 20085/3022;

si precisa che la detta formalità di iscrizione è stata oggetto delle seguenti comunicazioni:

- comunicazione n. 3201 del 28/04/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 07/04/2011 – cancellazione parziale eseguita il 11/05/2011 (con la quale è stata liberata l'U.I. fg. 33 part. 1235 sub. 8);
- comunicazione n. 3634 del 11/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 18/04/2011 – cancellazione parziale eseguita il 19/05/2011 (con la quale è stata liberata l'U.I. fg. 33 part. 1235 sub. 15);
- comunicazione n. 8597 del 23/12/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 05/12/2011 – cancellazione parziale eseguita il 05/01/2012 (con la quale sono state liberate le U.I. fg. 33 part. 1235 subb. 16 e 28);
- comunicazione n. 350 del 12/01/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 22/12/2011 – cancellazione parziale eseguita il 23/01/2012 (con la quale sono state liberate le U.I. fg. 33 part. 1313 subb. 11 e 24);
- comunicazione n. 351 del 12/01/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 29/12/2011 – cancellazione parziale eseguita il 30/01/2012 (con la quale sono state liberate le U.I. fg. 33 part. 1313 subb. 13 e 25);

- comunicazione n. 352 del 12/01/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 22/12/2011 – cancellazione parziale eseguita il 30/01/2012 (con la quale sono state liberate le U.I. fg. 33 part. 1313 subb. 17 e 29);
- comunicazione n. 1202 del 13/02/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 30/01/2012 – cancellazione parziale eseguita il 05/03/2012 (con la quale è stata liberata l'U.I. fg. 33 part. 1235 sub. 17);
- comunicazione n. 5840 del 12/10/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 27/09/2012 – cancellazione parziale eseguita il 30/10/2012 (con la quale sono state liberate le U.I. fg. 33 part. 1341 subb. 5 e 23);
- comunicazione n. 6758 del 11/12/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 23/11/2012 – cancellazione parziale eseguita il 24/12/2012 (con la quale sono state liberate le U.I. fg. 33 part. 1313 subb. 31 e 4);
- comunicazione n. 229 del 07/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 07/12/2012 – cancellazione parziale eseguita il 08/01/2013 (con la quale sono state liberate le U.I. fg. 33 part. 1341 subb. 9 e 30);
- comunicazione n. 1334 del 26/02/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 12/02/2013 – cancellazione parziale eseguita il 18/03/2013 (con la quale è stata liberata l'U.I. fg. 33 part. 1235 sub. 6);
- comunicazione n. 4341 del 16/08/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 18/07/2013 – cancellazione parziale eseguita il 19/08/2013 (con la quale è stata liberata l'U.I. fg. 33 part. 1341 sub. 21);
- comunicazione n. 4342 del 16/08/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 18/07/2013 – cancellazione parziale eseguita il 19/08/2013 (con la quale è stata liberata l'U.I. fg. 33 part. 1341 sub. 8);
- comunicazione n. 5719 del 29/11/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 06/11/2013 – cancellazione parziale eseguita il 09/12/2013 (con la quale è stata liberata l'U.I. fg. 33 part. 1235 sub. 12);

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

iscritta alla conservatoria di Torino 2, il 25/02/2013, reg. gen. 6348 - reg. part. 879

Importo: € 580.000,00 gravante, tra gli altri, per l'intera quota delle U.I. censite al catasto fabbricati, comune di Settimo T.se, foglio 33, part. 1341, subb. 4, 6, 7, 10 e 13.

a favore di Veneto Banca SCPA

contro S.I.P.I. - Società Italiana Partecipazioni Industriali SPA

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

- annotazione per restrizione di beni del 20/08/2013 - numeri 31957/5331;

3. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

iscritta alla conservatoria di Torino 2, il 28/03/2013, reg. gen. 10335 - reg. part. 1464

Importo: € 725.000,00 gravante, tra gli altri, per l'intera quota delle U.I. censite al catasto fabbricati, comune di Settimo T.se, foglio 33, part. 1341, subb. 4, 6, 7 ,10 e 13

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;

- annotazione per restrizione di beni del 20/08/2013 - numeri 31956/5330;

4. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

iscritta alla conservatoria di Torino 2, il 22/04/2013, reg. gen. 13954 - reg. part. 1917

Importo: € 2.028.292,84 gravante, tra gli altri, per l'intera quota delle U.I. censite al catasto fabbricati, comune di Settimo T.se, foglio 33, part. 1341, subb. 4, 6, 7 ,10 e 13

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;

5. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

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

Importo: € 200.000,00 gravante, tra gli altri, per l'intera quota delle U.I. censite al catasto fabbricati, comune di Settimo T.se, foglio 33, part. 1341, subb. 4, 6, 7 ,10 e 13

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;

6. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

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

Importo: € 100.000,00 gravante, tra gli altri, per l'intera quota delle U.I. censite al catasto fabbricati, comune di Settimo T.se, foglio 33, part. 1341, subb. 4, 6, 7 ,10 e 13

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;

7. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

iscritta alla conservatoria di Torino 2, il 08/05/2013, reg. gen. 16094 - reg. part. 2197

Importo: € 300.000,00 gravante, tra gli altri, per l'intera quota delle U.I. censite al catasto fabbricati, comune di Settimo T.se, foglio 33, part. 1341, subb. 4, 6, 7 ,10 e 13

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;

Trascrizioni

1. Trascrizione convenzione edilizia

Trascritta alla conservatoria di Torino 2 il 15/02/2008, Reg. gen. 8423 - Reg. part. 5652, atto a rogito Dott. [REDACTED] Notaio in Torino, del 17/01/2008 rep. 6289. Immobili interessati censiti al: catasto terreni, comune di Settimo T.se, foglio 43, part. 8 e 9, foglio 33, part. 41 e 526. a favore di Comune di Settimo Torinese, contro Immobiliare [REDACTED] SRL.

2. Trascrizione convenzione edilizia

Trascritta alla conservatoria di Torino 2 il 17/06/2010, Reg. gen. 24715 - Reg. part. 15796, atto a rogito Dott. Eugenio [REDACTED] Notaio in Settimo T.se, del 25/05/2010 rep. 87411. Immobili interessati censiti al: catasto terreni, comune di Settimo T.se, foglio 33, part. 1188 e 1206, foglio 43, part. 910. a favore di Comune di Settimo Torinese, contro S.I.P.I. – Società Italiana Partecipazioni Industriali SPA, [REDACTED] [REDACTED] SRL, [REDACTED] [REDACTED] SRL, [REDACTED] [REDACTED] SRL + altri

3. Trascrizione convenzione edilizia

Trascritta alla conservatoria di Torino 2 il 09/11/2010, Reg. gen. 44633 - Reg. part. 28505, atto a rogito Dott. Eugenio Minasi, Notaio in Settimo T.se, del 11/10/2010 rep. 87505. Immobili interessati censiti al: catasto terreni, comune di Settimo T.se, foglio 33, part. 1188 e 1206, foglio 43, part. 910. a favore di Comune di Settimo Torinese, contro [REDACTED] [REDACTED] SRL, [REDACTED] [REDACTED] SRL + altri

4. Trascrizione di regolamento di condominio

Trascritta alla conservatoria di Torino 2 il 26/09/2012, Reg. gen. 33492 - Reg. part. 10086 atto a rogito Dott. Gustavo Gili Notaio in Torino del 20/09/2012 rep. n. 24974/13248 a favore del Condominio Residenza Vittone Lotto E contro S.I.P.I. Società Italiana Partecipazioni Industriali SPA

5. Trascrizione di trasformazione di società

Trascritta alla conservatoria di Torino 2 il 27/11/2014, Reg. gen. 37924 - Reg. part. 27747 atto a rogito Dott. Smirne Paolo-Maria, Notaio in Torino, del 28/10/2014 rep. n. 1414 per trasformazione da "S.I.P.I. - Società Italiana Partecipazioni Industriali SPA" a "S.I.P.I. - Società Italiana Partecipazioni Industriali SRL"

6. 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. Società Italiana Partecipazioni Industriali SRL

Pignoramento gravante, tra gli altri, per l'intera quota delle U.I. censite al catasto fabbricati, comune di Settimo T.se, foglio 33, part. 1341, subb. 4, 6, 7, 10 e 13

7. 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 delle U.I. censite al catasto fabbricati, comune di Settimo T.se, foglio 33, part. 1341, subb. 4, 6, 7, 10, 13, 15, 19, 20, 24, 25, 26, 27, 32 e 33, part. 1313, subb. 18 e 27 e part. 1235 sub. 32.

Oneri di cancellazione

L'ammontare delle tasse ipotecarie, delle imposte e dei bolli necessari per la cancellazione delle sopradescritte formalità è pari ad Euro 35,00 per ogni singola iscrizione ed Euro 262,00 per ogni singolo pignoramento; a tale importo va sommato l'onorario per le prestazioni professionali necessarie alla redazione e presentazione delle note e successivo ritiro delle copie.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI – COMUNE A TUTTI I LOTTI

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI - COMUNE A TUTTI I LOTTI

Le unità immobiliari indicate in tutti i lotti fanno parte di tre condomini denominati Residenza Vittone Lotto A - Residenza Vittone Lotto F e Residenza Vittone Lotto E, che come già anticipato sono parte del "Supercondominio Residenza Vittone A-E-F".

Lo scrivente aveva richiesto, nel corso della procedura relativa all'esecuzione immobiliare RGE 219/2015, all'Amministratore pro-tempore del condominio e del supercondominio un prospetto indicante:

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

Si allegano i riparti relativi alla gestione 2015/2016 trasmessi dall'Amministratore:

- spese ordinarie del "Condominio Residenza Vittone Lotto E" (cfr. all. n. 31)
- spese ordinarie del "Supercondominio Residenza Vittone A-E-F" (cfr. all. n. 32)

LOTTO 07 - ESTREMI CATASTALI: FG. 33, PART. 1341, SUB. 19 AUTORIMESSA PIANO INTERRATO - (CAT. C/6)

Il settimo lotto è costituito dalla seguente unità immobiliare:

- Autorimessa al piano interrato, ubicata nel comune di Settimo Torinese - Via Fratelli Cervi n. 18 (Fabbr. E). Il box è contraddistinto: nei documenti Sipi e nei riparti condominiali con il num. 05 o con la sigla E05, mentre è identificato al Catasto Fabbricati dai seguenti estremi Foglio 33, Particella 1341, Subalterno 19.

CONFINI

Il box confina con: terrapieno, altra u.i.u. (box sub. 20), corsia di manovra (BCNC sub 3), altra u.i.u. (box sub. 32).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa sub. 19 - p. int.	16,00 mq	1	16,00 mq	2,60 m	interrato
Totale superficie convenzionale(*) * Superficie rilevata dalla planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate			16,00 mq		

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
	33	1341	19		C/6	4	15 mq		77,47	S1	

Corrispondenza catastale

Si riscontra la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria agli atti del Catasto Fabbricati (cfr. all. n. 15.2).

CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Caratteristiche peculiari

L'autorimessa è la sesta sul lato destro della corsia di manovra.

Condizioni d'uso

L'immobile parrebbe in buone condizioni d'uso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità della S.I.P.I. Srl, ma non è stato possibile visionarlo.

STIMA DEL LOTTO 07 – SUB. 19 - AUTORIMESSA (CAT. C/6)

Si è adottato, come sistema di valutazione, la stima comparativa, ovvero il valore medio unitario di immobili simili compravenduti recentemente nel comune di Settimo Torinese (valori acquisiti dalla banca dati dello "Osservatorio del mercato immobiliare" pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, periodo 1° semestre 2017).

Il valore medio per autorimesse (cat. C/6) nel comune di Settimo Torinese è compreso tra 880,00 €/mq e 1.150,00 €/mq (cfr all. n. 34).

In considerazione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile (consistenza, regolarità geometrica della forma, stato di conservazione, ...) si è assunto un valore intermedio pari a 900,00 €/mq. Il valore assunto, tiene conto che la costruzione non è mai stata terminata.

Successivamente in considerazione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, presenza di parcheggi pubblici e privati, ...) il valore è stato ridotto del 20 %.

Valore medio unitario ponderato: $900,00 \text{ €/mq} \times 0,80 = 720,00 \text{ €/mq}$

Specifiche locali	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Autorimessa sub. 19	16,00 mq	720,00 €/mq	€ 11.520,00	100,00	€ 11.520,00
				Totale lotto 07:	€ 11.520,00

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: € 11.520,00

Deprezzamento del 10,00%

Valore a base d'asta: € 10.368,00

Valore a base d'asta arrotondato € 10.400,00 (diecimilaquattrocento/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. (10%, o 4% se "pertinenza di prima casa"), oltre alle imposte di registro, ipotecaria e catastale (pari a € 200,00 ciascuna).

LOTTO 08 - ESTREMI CATASTALI: FG. 33, PART. 1341, SUB. 20 AUTORIMESSA PIANO INTERRATO - (CAT. C/6)

Il settimo lotto è costituito dalla seguente unità immobiliare:

- Autorimessa al piano interrato, ubicata nel comune di Settimo Torinese - Via Fratelli Cervi n. 18 (Fabbr. E). Il box è contraddistinto: nei documenti Sipi e nei riparti condominiali con il num. 06 o con la sigla E06, mentre è identificato al Catasto Fabbricati dai seguenti estremi Foglio 33, Particella 1341, Subalterno 20

CONFINI

Il box confina con: terrapieno, altra u.i.u. (box sub. 21), corsia di manovra (BCNC sub 3), altra u.i.u. (box sub. 19).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa sub. 20 - p. int.	16,00 mq	1	16,00 mq	2,60 m	interrato
Totale superficie convenzionale(*)			16,00 mq		
* 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
	33	1341	20		C/6	4	15 mq	17 mq	77,47	S1	

Corrispondenza catastale

Si riscontra la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria agli atti del Catasto Fabbricati (cfr. all. n. 16.2).

CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Caratteristiche peculiari

L'autorimessa è la quinta sul lato destro della corsia di manovra.

Condizioni d'uso

L'immobile è in buone condizioni d'uso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità della S.I.P.I. Srl e risulta libero.

STIMA DEL LOTTO 08 – SUB. 20 - AUTORIMESSA (CAT. C/6)

Si è adottato, come sistema di valutazione, la stima comparativa, ovvero il valore medio unitario di immobili simili compravenduti recentemente nel comune di Settimo Torinese (valori acquisiti dalla banca dati dello "Osservatorio del mercato immobiliare" pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, periodo 1° semestre 2017).

Il valore medio per autorimesse (cat. C/6) nel comune di Settimo Torinese è compreso tra 880,00 €/mq e 1.150,00 €/mq (cfr all. n. 34).

In considerazione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile (consistenza, regolarità geometrica della forma, stato di conservazione, ...) si è assunto un valore intermedio pari a 900,00 €/mq. Il valore assunto, tiene conto che la costruzione non è mai stata terminata.

Successivamente in considerazione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, presenza di parcheggi pubblici e privati, ...) il valore è stato ridotto del 20 %.

Valore medio unitario ponderato: $900,00 \text{ €/mq} \times 0,80 = 720,00 \text{ €/mq}$

Specifiche locali	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Autorimessa sub. 20	16,00 mq	720,00 €/mq	€ 11.520,00	100,00	€ 11.520,00
				Totale lotto 08:	€ 11.520,00

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: € 11.520,00

Deprezzamento del 10,00%

Valore a base d'asta: € 10.368,00

Valore a base d'asta arrotondato € 10.400,00 (diecimilaquattrocento/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. (10%, o 4% se "pertinenza di prima casa"), oltre alle imposte di registro, ipotecaria e catastale (pari a € 200,00 ciascuna).

LOTTO 17 - ESTREMI CATASTALI: FG. 33, PART. 1235, SUB. 32 AUTORIMESSA PIANO INTERRATO - (CAT. C/6)

Il decimo lotto è costituito dalla seguente unità immobiliare:

- Autorimessa al piano interrato, ubicata nel comune di Settimo Torinese - Via Fratelli Cervi n. 14 (Fabbr. A). Il box è contraddistinto: nei documenti Sipi e nei riparti condominiali con il num. 11 o con la sigla A11, mentre è identificato al Catasto Fabbricati dai seguenti estremi Foglio 33, Particella 1235, Subalterno 32.

CONFINI

Il box confina con: corsia di manovra (BCNC sub 3), altra u.i.u. (box sub. 31), corridoio cantine (BCNC sub 2), terrapieno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa sub. 32 - p. int.	29,00 mq	1	29,00 mq	2,60 m	interrato
Totale superficie convenzionale(*) * Superficie rilevata dalla planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate			29,00 mq		

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
	33	1235	32		C/6	4	26 mq	29 mq	134,28	S1	

Corrispondenza catastale

Si riscontra la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria agli atti del Catasto Fabbricati (cfr. all. n. 25.2).

CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Caratteristiche peculiari

L'autorimessa è la prima sul lato destro della corsia di manovra.

Condizioni d'uso

L'immobile parrebbe in buone condizioni d'uso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità della S.I.P.I. Srl, ma non è stato possibile visionarlo.

STIMA DEL LOTTO 17 – SUB. 32 - AUTORIMESSA (CAT. C/6)

Si è adottato, come sistema di valutazione, la stima comparativa, ovvero il valore medio unitario di immobili simili compravenduti recentemente nel comune di Settimo Torinese (valori acquisiti dalla banca dati dello "Osservatorio del mercato immobiliare" pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, periodo 1° semestre 2017).

Il valore medio per autorimesse (cat. C/6) nel comune di Settimo Torinese è compreso tra 880,00 €/mq e 1.150,00 €/mq (cfr all. n. 34).

In considerazione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile (consistenza, regolarità geometrica della forma, stato di conservazione, ...) si è assunto un valore intermedio pari a 900,00 €/mq. Il valore assunto, tiene conto che la costruzione non è mai stata terminata.

Successivamente in considerazione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, presenza di parcheggi pubblici e privati, ...) il valore è stato ridotto del 20 %.

Valore medio unitario ponderato: $900,00 \text{ €/mq} \times 0,80 = 720,00 \text{ €/mq}$

Specifiche locali	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Autorimessa sub. 32	29,00 mq	720,00 €/mq	€ 20.880,00	100,00	€ 20.880,00
				Totale lotto 17:	€ 20.880,00

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: € 20.880,00

Deprezzamento del 10,00%

Valore a base d'asta: € 18.792,00

Valore a base d'asta arrotondato € 18.800,00 (diciottomilaottocento/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. (10%, o 4% se "pertinenza di prima casa"), oltre alle imposte di registro, ipotecaria e catastale (pari a € 200,00 ciascuna).



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si ribadisce quanto già segnalato nella relazione generale e nella descrizione dei singoli lotti.

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 21/12/2017



Il perito estimatore
Arch. Baggetta Nicola





ELENCO ALLEGATI

- o All. 01 - documentazione fotografica composta da 54 fotogrammi;
- o All. 02 - estratto di mappa CT;
- o All. 03 - visura CT - part. 1341;
- o All. 04 - visura CT - part. 1313;
- o All. 05 - visura CT - part. 1235;
- o All. 06 - elaborato planimetrico - part. 1341;
- o All. 07 - elaborato planimetrico - part. 1313;
- o All. 08 - elaborato planimetrico - part. 1235;
- o All. 09.1 - Lotto 1 - visura CF - appartamento sub 4;
- o All. 09.2 - Lotto 1 - planimetria CF - appartamento sub 4
- o All. 10.1 - Lotto 2 - visura CF - appartamento sub 6;
- o All. 10.2 - Lotto 2 - planimetria CF - appartamento sub 6;
- o All. 11.1 - Lotto 3 - visura CF - appartamento sub 7;
- o All. 11.2 - Lotto 3 - planimetria CF - appartamento sub 7
- o All. 12.1 - Lotto 4 - visura CF - appartamento sub 10;
- o All. 12.2 - Lotto 4 - planimetria CF - appartamento sub 10;
- o All. 13.1 - Lotto 5 - visura CF - appartamento sub 13;
- o All. 13.2 - Lotto 5 - planimetria CF - appartamento sub 13;
- o All. 14.1 - Lotto 6 - visura CF - autorimessa sub 15;
- o All. 14.2 - Lotto 6 - planimetria CF - autorimessa sub 15;
- o All. 15.1 - Lotto 7 - visura CF - autorimessa sub 19;
- o All. 15.2 - Lotto 7 - planimetria CF - autorimessa sub 19;
- o All. 16.1 - Lotto 8 - visura CF - autorimessa sub 20;
- o All. 16.2 - Lotto 8 - planimetria CF - autorimessa sub 20;
- o All. 17.1 - Lotto 9 - visura CF - autorimessa sub 24;
- o All. 17.2 - Lotto 9 - planimetria CF - autorimessa sub 24;
- o All. 18.1 - Lotto 10 - visura CF - autorimessa sub 25;

- o All. 18.2 - Lotto 10 - planimetria CF - autorimessa sub 25;
- o All. 19.1 - Lotto 11 - visura CF - autorimessa sub 26;
- o All. 19.2 - Lotto 11 - planimetria CF - autorimessa sub 26;
- o All. 20.1 - Lotto 12 - visura CF - autorimessa sub 27;
- o All. 20.2 - Lotto 12 - planimetria CF - autorimessa sub 27;
- o All. 21.1 - Lotto 13 - visura CF - autorimessa sub 32;
- o All. 21.2 - Lotto 13 - planimetria CF - autorimessa sub 32;
- o All. 22.1 - Lotto 14 - visura CF - autorimessa sub 33;
- o All. 22.2 - Lotto 14 - planimetria CF - autorimessa sub 33;
- o All. 23.1 - Lotto 15 - visura CF - autorimessa sub 18;
- o All. 23.2 - Lotto 15 - planimetria CF - autorimessa sub 18;
- o All. 24.1 - Lotto 16 - visura CF - autorimessa sub 27;
- o All. 24.2 - Lotto 16 - planimetria CF - autorimessa sub 27;
- o All. 25.1 - Lotto 17 - visura CF - autorimessa sub 32;
- o All. 25.2 - Lotto 17 - planimetria CF - autorimessa sub 32;
- o All. 26 - estratto di PRGC;
- o All. 27 - attestato di certificazione energetica;
- o All. 28 - certificazione impianto elettrico;
- o All. 29 - certificazione impianto idraulico;
- o All. 30 - certificazione impianto di riscaldamento;
- o All. 31 - cond. vittone E - gestione 2015-2016 - spese ordinarie;
- o All. 32 - supercondominio - gestione 2015-2016 - spese ordinarie;
- o All. 33 - supercondominio - 2016 - spese straordinarie;
- o All. 34 - quotazioni immobiliari Settimo Tse - 2017.

Ivrea, il 21/12/2017

Il perito estimatore

Arch. Baggetta Nicola

