



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 QUARTA – APPEZZAMENTI DI TERRENO SITI IN VOLPIANO



SOMMARIO

Incarico	14
Premessa.....	14
Descrizione del contesto comune a tutti i lotti.....	14
Lotto 96	15
Terreno censito al C.T. Volpiano, Foglio 16, Part. 823	15
Caratteristiche generali	15
Titolarità	15
Confini	15
Consistenza	15
Cronistoria dati catastali.....	16
Dati catastali.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Stato di occupazione.....	16
Provenienze ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	19
Terreno censito al C.T. Volpiano, Foglio 16, Part. 1005	20
Caratteristiche generali	20
Titolarità	20
Confini	20
Consistenza	20
Cronistoria dati catastali.....	20
Dati catastali.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Stato di occupazione.....	21
Provenienze ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia.....	24
Terreno censito al C.T. Volpiano, Foglio 16, Part. 1048	25
Caratteristiche generali	25
Titolarità	25
Confini	25
Consistenza	25
Cronistoria dati catastali.....	25
Dati catastali.....	26

Servitù, censo, livello, usi civici	26
Stato di occupazione	26
Provenienze ventennali	26
Formalità pregiudizievoli	27
Normativa urbanistica	29
Terreno censito al C.T. Volpiano, Foglio 16, Part. 1050	30
Caratteristiche generali	30
Titolarità	30
Confini	30
Consistenza	30
Cronistoria dati catastali	30
Dati catastali	31
Servitù, censo, livello, usi civici	31
Stato di occupazione	31
Provenienze ventennali	31
Formalità pregiudizievoli	32
Normativa urbanistica	34
Stima del lotto 96	34
Lotto 97	36
Terreno censito al C.T. Volpiano, Foglio 18, Part. 901	36
Caratteristiche generali	36
Titolarità	36
Confini	36
Consistenza	36
Cronistoria dati catastali	36
Dati catastali	37
Servitù, censo, livello, usi civici	37
Stato di occupazione	37
Provenienze ventennali	37
Formalità pregiudizievoli	38
Normativa urbanistica	39
Stima del lotto 97	40
Lotto 98	42
Terreno censito al C.T. Volpiano, Foglio 35, Part. 279	42
Caratteristiche generali	42
Titolarità	42
Confini	42

Consistenza	42
Cronistoria dati catastali.....	43
Dati catastali.....	43
Servitù, censo, livello, usi civici	43
Stato di occupazione.....	43
Provenienze ventennali.....	44
Formalità pregiudizievoli	44
Normativa urbanistica	46
Terreno censito al C.T. Volpiano, Foglio 35, Part. 302	47
Caratteristiche generali	47
Titolarità	47
Confini	47
Consistenza	47
Cronistoria dati catastali.....	47
Dati catastali.....	47
Servitù, censo, livello, usi civici.....	48
Stato di occupazione.....	48
Provenienze ventennali.....	48
Formalità pregiudizievoli	49
Normativa urbanistica	50
Terreno censito al C.T. Volpiano, Foglio 35, Part. 305	51
Caratteristiche generali	51
Titolarità	51
Confini	51
Consistenza	51
Cronistoria dati catastali.....	51
Dati catastali.....	52
Servitù, censo, livello, usi civici.....	52
Stato di occupazione.....	52
Provenienze ventennali.....	52
Formalità pregiudizievoli	53
Normativa urbanistica	54
Terreno censito al C.T. Volpiano, Foglio 35, Part. 308	56
Caratteristiche generali	56
Titolarità	56
Confini	56
Consistenza	56

Cronistoria dati catastali.....	56
Dati catastali.....	57
Servitù, censo, livello, usi civici.....	57
Stato di occupazione.....	57
Provenienze ventennali.....	57
Formalità pregiudizievoli.....	58
Normativa urbanistica.....	60
Stima del lotto 98.....	60
Lotto 99.....	62
Terreno censito al C.T. Volpiano, Foglio 35, Part. 222.....	62
Caratteristiche generali.....	62
Titolarità.....	62
Confini.....	62
Consistenza.....	62
Cronistoria dati catastali.....	63
Dati catastali.....	63
Servitù, censo, livello, usi civici.....	63
Stato di occupazione.....	63
Provenienze ventennali.....	64
Formalità pregiudizievoli.....	65
Normativa urbanistica.....	67
Terreno censito al C.T. Volpiano, Foglio 35, Part. 224.....	68
Caratteristiche generali.....	68
Titolarità.....	68
Confini.....	68
Consistenza.....	68
Cronistoria dati catastali.....	68
Dati catastali.....	69
Servitù, censo, livello, usi civici.....	69
Stato di occupazione.....	69
Provenienze ventennali.....	69
Formalità pregiudizievoli.....	71
Normativa urbanistica.....	72
Terreno censito al C.T. Volpiano, Foglio 35, Part. 225.....	74
Caratteristiche generali.....	74
Titolarità.....	74
Confini.....	74

Consistenza	74
Cronistoria dati catastali.....	74
Dati catastali.....	75
Servitù, censo, livello, usi civici	75
Stato di occupazione.....	75
Provenienze ventennali.....	75
Formalità pregiudizievoli	76
Normativa urbanistica	78
Terreno censito al C.T. Volpiano, Foglio 35, Part. 267	79
Caratteristiche generali	79
Titolarità	79
Confini	79
Consistenza	79
Cronistoria dati catastali.....	79
Dati catastali.....	80
Servitù, censo, livello, usi civici.....	80
Stato di occupazione.....	80
Provenienze ventennali.....	80
Formalità pregiudizievoli	81
Normativa urbanistica	82
Terreno censito al C.T. Volpiano, Foglio 35, Part. 337	84
Caratteristiche generali	84
Titolarità	84
Confini	84
Consistenza	84
Cronistoria dati catastali.....	84
Dati catastali.....	85
Servitù, censo, livello, usi civici.....	85
Stato di occupazione.....	85
Provenienze ventennali.....	85
Formalità pregiudizievoli	86
Normativa urbanistica	88
Terreno censito al C.T. Volpiano, Foglio 35, Part. 338	89
Caratteristiche generali	89
Titolarità	89
Confini	89
Consistenza	89

Cronistoria dati catastali.....	89
Dati catastali.....	90
Servitù, censo, livello, usi civici	90
Stato di occupazione	90
Provenienze ventennali.....	90
Formalità pregiudizievoli	91
Normativa urbanistica	92
Terreno censito al C.T. Volpiano, Foglio 35, Part. 345	94
Caratteristiche generali	94
Titolarità	94
Confini	94
Consistenza	94
Cronistoria dati catastali.....	94
Dati catastali.....	95
Servitù, censo, livello, usi civici	95
Stato di occupazione	95
Provenienze ventennali.....	95
Formalità pregiudizievoli	96
Normativa urbanistica	97
Stima del lotto 99	98
Lotto 100	100
Terreno censito al C.T. Volpiano, Foglio 35, Part. 325.....	100
Caratteristiche generali	100
Titolarità	100
Confini	100
Consistenza	100
Cronistoria dati catastali.....	101
Dati catastali.....	101
Servitù, censo, livello, usi civici	101
Stato di occupazione	101
Provenienze ventennali.....	101
Formalità pregiudizievoli	104
Normativa urbanistica	105
Terreno censito al C.T. Volpiano, Foglio 35, Part. 331	105
Caratteristiche generali	106
Titolarità	106
Confini	106

Consistenza	106
Cronistoria dati catastali	106
Dati catastali	107
Servitù, censo, livello, usi civici	107
Stato di occupazione	107
Provenienze ventennali	107
Formalità pregiudizievoli	109
Normativa urbanistica	111
Terreno censito al C.T. Volpiano, Foglio 35, Part. 359	112
Caratteristiche generali	112
Titolarità	112
Confini	112
Consistenza	112
Cronistoria dati catastali	112
Dati catastali	113
Servitù, censo, livello, usi civici	113
Stato di occupazione	113
Provenienze ventennali	113
Formalità pregiudizievoli	115
Normativa urbanistica	117
Terreno censito al C.T. Volpiano, Foglio 35, Part. 374	118
Caratteristiche generali	118
Titolarità	118
Confini	118
Consistenza	118
Cronistoria dati catastali	118
Dati catastali	119
Servitù, censo, livello, usi civici	119
Stato di occupazione	119
Provenienze ventennali	119
Formalità pregiudizievoli	121
Normativa urbanistica	123
Stima del lotto 100	123
Lotto 101	125
Terreno censito al C.T. Volpiano, Foglio 36, Part. 13	125
Caratteristiche generali	125
Titolarità	125

Confini	125
Consistenza	125
Cronistoria dati catastali	125
Dati catastali	126
Servitù, censo, livello, usi civici	126
Stato di occupazione	126
Provenienze ventennali	126
Formalità pregiudizievoli	127
Normativa urbanistica	128
Stima del lotto 101	129
Lotto 102	131
Terreno censito al C.T. Volpiano, Foglio 37, Part. 101	131
Caratteristiche generali	131
Titolarità	131
Confini	131
Consistenza	131
Cronistoria dati catastali	132
Dati catastali	132
Servitù, censo, livello, usi civici	132
Stato di occupazione	132
Provenienze ventennali	132
Formalità pregiudizievoli	133
Normativa urbanistica	135
Terreno censito al C.T. Volpiano, Foglio 39, Part. 64	136
Caratteristiche generali	136
Titolarità	136
Confini	136
Consistenza	136
Cronistoria dati catastali	136
Dati catastali	137
Servitù, censo, livello, usi civici	137
Stato di occupazione	137
Provenienze ventennali	137
Formalità pregiudizievoli	138
Normativa urbanistica	139
Terreno censito al C.T. Volpiano, Foglio 39, Part. 137	141
Caratteristiche generali	141

Titolarità	141
Confini	141
Consistenza	141
Cronistoria dati catastali	141
Dati catastali	142
Servitù, censo, livello, usi civici	142
Stato di occupazione	142
Provenienze ventennali	142
Formalità pregiudizievoli	143
Normativa urbanistica	144
Stima del lotto 102	145
Lotto 103	147
Terreno censito al C.T. Volpiano, Foglio 39, Part. 139	147
Caratteristiche generali	147
Titolarità	147
Confini	147
Consistenza	147
Cronistoria dati catastali	148
Dati catastali	148
Servitù, censo, livello, usi civici	148
Stato di occupazione	148
Provenienze ventennali	149
Formalità pregiudizievoli	149
Normativa urbanistica	151
Caratteristiche generali	152
Titolarità	152
Confini	152
Consistenza	152
Cronistoria dati catastali	152
Dati catastali	152
Servitù, censo, livello, usi civici	153
Stato di occupazione	153
Provenienze ventennali	153
Formalità pregiudizievoli	154
Normativa urbanistica	155
Terreno censito al C.T. Volpiano, Foglio 39, Part. 618	157
Caratteristiche generali	157

Titolarità	157
Confini	157
Consistenza	157
Cronistoria dati catastali	157
Dati catastali	157
Servitù, censo, livello, usi civici	158
Stato di occupazione	158
Provenienze ventennali	158
Formalità pregiudizievoli	159
Normativa urbanistica	160
Stima del lotto 103	161
Lotto 104	163
Terreno censito al C.T. Volpiano, Foglio 39, Part. 579	163
Caratteristiche generali	163
Titolarità	163
Confini	163
Consistenza	163
Cronistoria dati catastali	163
Dati catastali	164
Servitù, censo, livello, usi civici	164
Stato di occupazione	164
Provenienze ventennali	164
Formalità pregiudizievoli	165
Normativa urbanistica	167
Stima del lotto 104	167
Lotto 105	169
Terreno censito al C.T. Volpiano, Foglio 39, Part. 623	169
Caratteristiche generali	169
Titolarità	169
Confini	169
Consistenza	169
Cronistoria dati catastali	169
Dati catastali	170
Servitù, censo, livello, usi civici	170
Stato di occupazione	170
Provenienze ventennali	171
Formalità pregiudizievoli	172

Normativa urbanistica	173
Stima del lotto 105	174
Lotto 106	176
Terreno censito al C.T. Volpiano, Foglio 40, Part. 61	176
Caratteristiche generali	176
Titolarità	176
Confini	176
Consistenza	176
Cronistoria dati catastali	176
Dati catastali	177
Servitù, censo, livello, usi civici	177
Stato di occupazione	177
Provenienze ventennali	177
Formalità pregiudizievoli	178
Normativa urbanistica	180
Stima del lotto 106	180
Lotto 107	182
Terreno censito al C.T. Volpiano, Foglio 40, Part. 1182	182
Caratteristiche generali	182
Titolarità	182
Confini	183
Consistenza	183
Cronistoria dati catastali	183
Dati catastali	183
Servitù, censo, livello, usi civici	184
Stato di occupazione	184
Provenienze ventennali	184
Formalità pregiudizievoli	187
Normativa urbanistica	189
Terreno censito al C.T. Volpiano, Foglio 40, Part. 1186	190
Caratteristiche generali	190
Titolarità	190
Confini	190
Consistenza	191
Cronistoria dati catastali	191
Dati catastali	191
Servitù, censo, livello, usi civici	191

Stato di occupazione	191
Provenienze ventennali	192
Formalità pregiudizievoli	194
Normativa urbanistica	195
Terreno censito al C.T. Volpiano, Foglio 40, Part. 1190	196
Caratteristiche generali	196
Titolarità	196
Confini	196
Consistenza	197
Cronistoria dati catastali	197
Dati catastali	197
Servitù, censo, livello, usi civici	197
Stato di occupazione	197
Provenienze ventennali	198
Formalità pregiudizievoli	200
Normativa urbanistica	201
Terreno censito al C.T. Volpiano, Foglio 40, Part. 1195	203
Caratteristiche generali	203
Titolarità	203
Confini	203
Consistenza	204
Cronistoria dati catastali	204
Dati catastali	204
Servitù, censo, livello, usi civici	204
Stato di occupazione	204
Provenienze ventennali	205
Formalità pregiudizievoli	206
Normativa urbanistica	208
Stima del lotto 107	208
Riserve e particolarità da segnalare	210
Conclusioni	210
Elenco allegati	211



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 34 unità immobiliari, appezzamenti di terreno, organizzate in 12 lotti differenti:

- Lotto 96 - Appezzamenti censiti al C.T.: Volpiano, Foglio 16, Partt. 823, 1005, 1048 e 1050;
- Lotto 97 - Appezzamento censito al C.T.: Volpiano, Foglio 18, Part. 901;
- Lotto 98 - Appezzamenti censiti al C.T.: Volpiano, Foglio 35, Partt. 279, 302, 305 e 308;
- Lotto 99 - Appezzamenti censiti al C.T.: Volpiano, Foglio 35, Partt. 222, 224, 225, 267, 337, 338 e 345;
- Lotto 100 - Appezzamenti censiti al C.T.: Volpiano, Foglio 35, Partt. 325, 331, 359 e 374;
- Lotto 101 - Appezzamento censito al C.T.: Volpiano, Foglio 36, Part. 13;
- Lotto 102 - Appezzamenti censiti al C.T.: Volpiano, Foglio 37, Part. 101, Foglio 39, Partt. 64 e 137;
- Lotto 103 - Appezzamenti censiti al C.T.: Volpiano, Foglio 39, Partt. 139, 614 e 618;
- Lotto 104 - Appezzamento censito al C.T.: Volpiano, Foglio 39, Part. 579;
- Lotto 105 - Appezzamento censito al C.T.: Volpiano, Foglio 39, Part. 623;
- Lotto 106 - Appezzamento censito al C.T.: Volpiano, Foglio 40, Part. 61;
- Lotto 107 - Appezzamenti censiti al C.T.: Volpiano, Foglio 40, Partt. 1182, 1186, 1190 e 1195.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO COMUNE A TUTTI I LOTTI

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. Le unità immobiliari in questione sono costituite da

LOTTO 106

Il lotto 106 è formato da una singola U.I.:

Appezamento di terreno censito al C.T.: Volpiano, Foglio 40, Part. 61.

TERRENO CENSITO AL C.T. VOLPIANO, FOGLIO 40, PART. 61

Caratteristiche generali

Ampio appezzamento di terreno di forma rettangolare allungata con andamento pianeggiante posto a nord di Via San Grato, nel tratto compreso tra Via Fidia e Via Canova.

Titolarità

La presente unità immobiliare appartiene alla seguente società:

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

Il bene viene posto in vendita per i seguenti diritti:

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

Confini

Il terreno identificato dalla part. 61 confina, partendo da nord ed in senso orario, con:

part. 1187 (int. Di Via Fidia), part. 62, part. 63, part. 58 e part. 60 del foglio 40.

Consistenza

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1.829,00 mq	1	1.829,00 mq	-	-
Totale superficie convenzionale			1.829,00 mq		

Cronistoria dati catastali

Cronistoria catasto terreni:

- La particella 61 è rimasta invariata, mantenendo lo stesso identificativo, dal 01/03/1977 (avvento impianto meccanografico).

Dati catastali

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
40	61				Semin. Irrig.	2	00 18 29	17,00	16,06	

Corrispondenza catastale

Si riscontra la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa agli atti del Catasto Terreni.

Servitù, censo, livello, usi civici

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

Stato di occupazione

Il bene è nella disponibilità della S.I.P.I. Srl e risulta incolto da lungo periodo con presenza di arbusti e alberi infestanti.

Provenienze ventennali

Periodo	Proprietà	Atti
Fino al 29/01/2002	██████ F ██████ ██████████ ██████████, cod. fisc. ██████████ ██████████ proprietario per l'intera quota	Nota : Anteriormente al ventennio il terreno era di proprietà del Sig ██████ ██████ deceduto in data ██████
Dal 29/01/2002	██████████ nata a ██████	Dichiarazione di successione di ██████ ██████ Registrazione

al 19/12/2002	[REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] proprietaria per l'intera quota	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Rivarolo	03/05/2002	82	574
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Torino 2	01/03/2004	9653	6520
Dal 19/12/2002 al 06/11/2008	[REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] proprietario per 1/2 [REDACTED] [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] proprietaria per 1/2	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore [REDACTED]	19/12/2002	9472	-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Torino 2	28/12/2002	55933	38845
Dal 06/11/2008	S.I.P.I. - Società Italiana Partecipazioni Industriali S.p.a. cod. fisc. [REDACTED] proprietaria per l'intera quota	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore [REDACTED]	06/11/2008	21527	10600
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Torino 2	18/11/2008	53846	34471

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 del Tribunale di Torino

iscritta alla conservatoria di Torino 2, il 22/04/2013, reg. gen. 13954 - reg. part. 1917
per l'intera quota di proprietà

a favore di Intesa San Paolo S.p.a.
contro S.I.P.I. S.p.a.

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

2. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino

iscritta alla conservatoria di Torino 2, il 22/04/2013, reg. gen. 13958 - reg. part. 1921
per l'intera quota di proprietà
a favore di Intesa San Paolo S.p.a.

contro S.I.P.I. Società Italiana Partecipazioni Industriali S.p.a.

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

3. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino

iscritta alla conservatoria di Torino 2, il 22/04/2013, reg. gen. 14037 - reg. part. 1934
per l'intera quota di proprietà
a favore di Intesa San Paolo S.p.a.

contro S.I.P.I. Società Italiana Partecipazioni Industriali S.p.a.

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

4. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino

iscritta alla conservatoria di Torino 2, il 03/06/2013, reg. gen. 19377 - reg. part. 2735
per l'intera quota di proprietà
a favore di Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe, Roero e del Canavese
contro S.I.P.I. Società Italiana Partecipazioni Industriali S.p.a.

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

5. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Biella

Iscritta a Torino 2 il 28/03/2013, Reg. gen. 10335 - Reg. part. 1464

per l'intera quota di proprietà

a favore di Banca Sella S.p.a.

Contro S.I.P.I. Società Italiana Partecipazioni Industriali S.p.a.

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

Trascrizioni

1. Verbale di pignoramento immobili

Trascritta alla conservatoria di Torino 2 il 30/09/2015, Reg. gen. 33276 - Reg. part. 23105,
per l'intera quota di proprietà
a favore di Banca Sella S.p.A.
contro S.I.P.I. S.r.l.

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.

Normativa urbanistica

Il terreno è classificato dal PRGC vigente in parte in area RNa21 - Aree di nuovo impianto - normata dall'art. 26 delle NTA ed in parte in C.AL - Corridoi alberati (art. 20 delle NTA).

L'edificazione dell'area RNa21 è soggetta a preventiva approvazione dello strumento urbanistico esecutivo - SUE - ai sensi dell'art. 7 delle NTA.

Il mappale è in classe 1 del PAI (art. 53 delle NTA).

L'art. 26 delle NTA assegna i seguenti parametri per l'edificazione:

indice di fabbricabilità territoriale di 0,5 mc/mq;

R.C. = 1/3 di S.F.;

h. max = 2 piani fuori terra.

Si segnala inoltre che il presente mappale è ricompreso nell'area identificata con la sigla 23/B1n (scheda B1n) del Progetto Preliminare relativo alla Variante Strutturale n. 23 al P.R.G.C., in regime di salvaguardia, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 25/06/2018 e s.m.i. (cfr. all. n. 11.05).

La scheda B1n della variante 23 prevede la riduzione la superficie fondiaria a vantaggio di un parcheggio e di uno spazio a giardino attrezzato (S7), aumentando i parametri per l'edificazione:

indice di fabbricabilità territoriale di 0,8 mc/mq;

R.C. = 1/3 di S.F.;

h. max = 3 piani fuori terra.

Per ogni altra informazione in merito si rimanda al certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. 15.4)

STIMA DEL LOTTO 106

Si è adottato, come sistema di valutazione, la stima comparativa, ovvero il valore di terreni edificabili con caratteristiche simili compravenduti recentemente nel comune di Volpiano.

Per il terreno in esame, considerata la destinazione urbanistica, che prevede la sua edificabilità per aree residenziali di nuovo impianto, sia nel PRGC vigente che nella variante 23, si è assunto un valore unitario di 40,00 €/mq.

Specifiche bene	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Terreno part. 61	1829,00 mq	40,00 €/mq	€ 73.160,00	100,00	€ 73.160,00
Totale lotto 106:					€ 73.160,00

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: € 73.160,00 (settantatremilacentosettanta/00)

Deprezzamento del 10,00%

Valore di stima ponderato: € 65.844,00 (sessantacinquemilaottocentoquarantaquattro/00)

Al valore sopra calcolato lo scrivente applica un'ulteriore riduzione del 10 % in considerazione della forma (stretta e lunga) che non permette l'edificazione se non si è proprietari dei terreni limitrofi.

Valore a base d'asta: € 59.259,60

Valore a base d'asta arrotondato € 59.300,00 (cinquantanovemilatrecento/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).



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

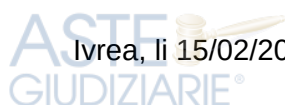
Si ribadisce quanto già segnalato nella relazione generale e nella descrizione dei singoli lotti.



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 15/02/2019



Il perito estimatore

Arch. Baggetta Nicola





ELENCO ALLEGATI

Lotto 96:

- o All 01.01 Lotto 96 - estratto di mappa;
- o All 01.02 Lotto 96 - inquadramento territoriale;
- o All 01.03 Lotto 96 - documentazione fotografica;
- o All 01.04 Lotto 96 - CT - visura storica fg 16 part 823;
- o All 01.05 Lotto 96 - CT - visura storica fg 16 part 1005;
- o All 01.06 Lotto 96 - CF - visura storica fg 16 part 1005;
- o All 01.07 Lotto 96 - CT - visura storica fg 16 part 1048;
- o All 01.08 Lotto 96 - CT - visura storica fg 16 part 1050;

Lotto 97:

- o All 02.01 Lotto 97 - estratto di mappa;
- o All 02.02 Lotto 97 - inquadramento territoriale;
- o All 02.03 Lotto 97 - documentazione fotografica;
- o All 02.04 Lotto 97 - CT - visura storica fg 18 part 901;

Lotto 98:

- o All 03.01 Lotto 98 - estratto di mappa;
- o All 03.02 Lotto 98 - inquadramento territoriale;
- o All 03.03 Lotto 98 - documentazione fotografica;
- o All 03.04 Lotto 98 - CT - visura storica fg 35 part 279;
- o All 03.05 Lotto 98 - CT - visura storica fg 35 part 302;
- o All 03.06 Lotto 98 - CT - visura storica fg 35 part 305;
- o All 03.07 Lotto 98 - CT - visura storica fg 35 part 308;

Lotto 99:

- o All 04.01 Lotto 99 - estratto di mappa;
- o All 04.02 Lotto 99 - inquadramento territoriale;
- o All 04.03 Lotto 99 - documentazione fotografica;
- o All 04.04 Lotto 99 - CT - visura storica fg 35 part 222;
- o All 04.05 Lotto 99 - CT - visura storica fg 35 part 224;
- o All 04.06 Lotto 99 - CT - visura storica fg 35 part 225;
- o All 04.07 Lotto 99 - CT - visura storica fg 35 part 267;

- o All 04.08
- o All 04.09
- o All 04.10

Lotto 99 - CT - visura storica fg 35 part 337;
Lotto 99 - CT - visura storica fg 35 part 338;
Lotto 99 - CT - visura storica fg 35 part 345;

Lotto 100:

- o All 05.01
- o All 05.02
- o All 05.03
- o All 05.04
- o All 05.05
- o All 05.06
- o All 05.07

Lotto 100 - estratto di mappa;
Lotto 100 - inquadramento territoriale;
Lotto 100 - documentazione fotografica;
Lotto 100 - CT - visura storica fg 35 part 325;
Lotto 100 - CT - visura storica fg 35 part 331;
Lotto 100 - CT - visura storica fg 35 part 359;
Lotto 100 - CT - visura storica fg 35 part 374;

Lotto 101:

- o All 06.01
- o All 06.02
- o All 06.03
- o All 06.04

Lotto 101 - estratto di mappa;
Lotto 101 - inquadramento territoriale;
Lotto 101 - documentazione fotografica;
Lotto 101 - CT - visura storica fg 36 part 13;

Lotto 102:

- o All 07.01
- o All 07.02
- o All 07.03
- o All 07.04
- o All 07.05
- o All 07.06

Lotto 102 - estratto di mappa;
Lotto 102 - inquadramento territoriale;
Lotto 102 - documentazione fotografica;
Lotto 102 - CT - visura storica fg 37 part 101;
Lotto 102 - CT - visura storica fg 39 part 137;
Lotto 102 - CT - visura storica fg 39 part 64;

Lotto 103:

- o All 08.01
- o All 08.02
- o All 08.03
- o All 08.04
- o All 08.05
- o All 08.06
- o All 08.07

Lotto 103 - estratto di mappa;
Lotto 103 - inquadramento territoriale;
Lotto 103 - documentazione fotografica;
Lotto 103 - CT - visura storica fg 39 part 139;
Lotto 103 - CT - visura storica fg 39 part 614;
Lotto 103 - CT - visura storica fg 39 part 618;
Lotto 103 - Variante 23 - Scheda Normativa

Lotto 104:

- o All 09.01

Lotto 104 - estratto di mappa;

- o All 09.02 Lotto 104 - inquadramento territoriale;
- o All 09.03 Lotto 104 - documentazione fotografica;
- o All 09.04 Lotto 104 - CT - visura storica fg 39 part 579;

Lotto 105:

- o All 10.01 Lotto 105 - estratto di mappa;
- o All 10.02 Lotto 105 - inquadramento territoriale;
- o All 10.03 Lotto 105 - documentazione fotografica;
- o All 10.04 Lotto 105 - CT - visura storica fg 39 part 623;

Lotto 106:

- o All 11.01 Lotto 106 - estratto di mappa;
- o All 11.02 Lotto 106 - inquadramento territoriale;
- o All 11.03 Lotto 106 - documentazione fotografica;
- o All 11.04 Lotto 106 - CT - visura storica fg 40 part 61;
- o All 11.05 Lotto 106 - Variante 23 - Scheda Normativa

Lotto 107:

- o All 12.01 Lotto 107 - estratto di mappa;
- o All 12.02 Lotto 107 - inquadramento territoriale;
- o All 12.03 Lotto 107 - documentazione fotografica;
- o All 12.04 Lotto 107 - CT - visura storica fg 40 part 1182;
- o All 12.05 Lotto 107 - CT - visura storica fg 40 part 1186;
- o All 12.06 Lotto 107 - CT - visura storica fg 40 part 1190;
- o All 12.08 Lotto 107 - CT - visura storica fg 40 part 1195;

Documenti comuni a tutti i lotti

- o All. 13 Valori agricoli medi – Provincia di Torino – Annualità 2016;
- o All 14 Atto locazione terreni - Notaio Le Voci;

Certificati di destinazione urbanistica (C.D.U.)

- o All. 15.1 CDU n. 6/2019;
- o All. 15.2 CDU n. 6/2019 bis;
- o All. 15.3 CDU n. 6/2019 ter;
- o All. 15.4 CDU n. 6/2019 quater.