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 QUINTA – FABBRICATI RUSTICI SITI IN VOLPIANO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 5
Premessa 5
Descrizione del contesto comune a tutti i lotti 5
Lotto 108 5
Compendio Immobiliare A – Premessa 7
Compendio A - Titolarità 7
Compendio A - Confini 8
Compendio A - Consistenza 8
Compendio A - Cronistoria dati catastali 8
Compendio A - Dati catastali 9
Compendio A - Caratteristiche generali 10
Compendio A - Stato di occupazione 11
Compendio A - Provenienze ventennali 12
Compendio A - Formalità pregiudizievoli 13
Compendio A - Vincoli od oneri condominiali 16
Compendio A - Servitù, censo, livello, usi civici 16
Compendio A - Normativa urbanistica 16
Compendio A - Regolarità edilizia 16
Compendio Immobiliare B – Premessa 18
Compendio B - Terreno part. 580 - Caratteristiche generali 18
Compendio B - Terreno part. 580 - Titolarità 18
Compendio B - Terreno part. 580 - Confini 18
Compendio B - Terreno part. 580 - Consistenza 18
Compendio B - Terreno part. 580 - Cronistoria dati catastali 18
Compendio B - Terreno part. 580 - Dati catastali 19
Compendio B - Terreno part. 580 - Servitù, censo, livello, usi civici 19
Compendio B - Terreno part. 580 - Stato di occupazione 19
Compendio B - Terreno part. 580 - Provenienze ventennali 19
Compendio B - Terreno part. 580 - Formalità pregiudizievoli 20
Compendio B - Terreno part. 580 - Normativa urbanistica 22
Compendio B - Terreno part. 581 - Caratteristiche generali 23
Compendio B - Terreno part. 581 - Titolarità 23
Compendio B - Terreno part. 581 - Confini 23
Compendio B - Terreno part. 581 - Consistenza 23
Compendio B - Terreno part. 581 - Cronistoria dati catastali 23
Compendio B - Terreno part. 581 - Dati catastali 24

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Compendio B - Terreno part. 581 - Servitù, censo, livello, usi civici 24
Compendio B - Terreno part. 581 - Stato di occupazione 24
Compendio B - Terreno part. 581 - Provenienze ventennali 24
Compendio B - Terreno part. 581 - Formalità pregiudizievoli 25
Compendio B - Terreno part. 581 - Normativa urbanistica 26
Stima del lotto 108 28
Compendio Immobiliare A 28
Compendio Immobiliare B 28
Totale lotto 108 29
Riserve e particolarità da segnalare 29
Lotto 109 30
Titolarità 30
Confini 30
Consistenza 30
Cronistoria dati catastali 31
Dati catastali 32
Caratteristiche generali 32
Stato di occupazione 33
Provenienze ventennali 34
Formalità pregiudizievoli 35
Vincoli od oneri condominiali 37
Servitù, censo, livello, usi civici 37
Normativa urbanistica 37
Regolarità edilizia 38
Stima del lotto 109 39
Lotto 110 40
Titolarità 40
Confini 40
Consistenza 40
Cronistoria dati catastali 41
Dati catastali 41
Caratteristiche generali 41
Stato di occupazione 42
Provenienze ventennali 43
Formalità pregiudizievoli 44
Vincoli od oneri condominiali 46
Servitù, censo, livello, usi civici 46

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Normativa urbanistica 46
Regolarità edilizia 47
Stima del lotto 110 48
Conclusioni 49
Elenco allegati 50

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, fabbricati rustici siti nel concentrico urbano di Volpiano, sono organizzati in 3 differenti lotti:

- Lotto 108 - Fabbricato rustico sito in Volpiano - Via Brandizzo 1, composto da 7 UU.II. + 2 appezzamenti di terreno siti in Volpiano, nei pressi di Via Verdi;
- Lotto 109 - Fabbricato rustico sito in Volpiano - Via Emanuele Filiberto 10, composto da 5 UU.II ;
- Lotto 110 - Fabbricato rustico sito in Volpiano - via Carlo Alberto 6, composto da un appartamento con relativa autorimessa.

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. Le unità immobiliari in questione sono costituite da vetusti edifici dislocati in diversi punti del territorio comunale, tutti in posizione interna al concentrico urbano. I singoli lotti sono formati da più unità immobiliari con caratteristiche omogenee.

LOTTO 108

Il lotto 108 è formato dalle seguenti UU.II.:

- Locale commerciale, negozio (cat. C/1), ubicato nel comune di Volpiano - Via Brandizzo n. 1 – piano terra. Il locale commerciale è identificato al Catasto Fabbricati dai seguenti estremi Foglio 17, Particella 24, Subalterno 1, graffato alla Particella 286, Subalterno 1.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Abitazione di tipo popolare (cat. A/4), ubicata nel comune di Volpiano - Via Brandizzo n. 1 – piano terra e primo. L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati dai seguenti estremi Foglio 17, Particella 24, Subalterno 2.
- Abitazione di tipo popolare (cat. A/4), ubicata nel comune di Volpiano - Via Brandizzo n. 1 – piano primo. L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati dai seguenti estremi Foglio 17, Particella 24, Subalterno 3.
- Abitazione di tipo popolare (cat. A/4), ubicata nel comune di Volpiano - Via Brandizzo n. 1 – piano primo. L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati dai seguenti estremi Foglio 17, Particella 24, Subalterno 4.
- Abitazione di tipo economico (cat. A/3), ubicata nel comune di Volpiano - Via Brandizzo n. 1 – piano terra e primo. L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati dai seguenti estremi Foglio 17, Particella 286, Subalterno 2.
- Autorimessa (cat. C/6), ubicata nel comune di Volpiano - Via Brandizzo n. 1 – piano terra. L'autorimessa è identificata al Catasto Fabbricati dai seguenti estremi Foglio 17, Particella 286, Subalterno 3.
- Autorimessa (cat. C/6), ubicata nel comune di Volpiano - Via Brandizzo n. 1 – piano terra. L'autorimessa è identificata al Catasto Fabbricati dai seguenti estremi Foglio 17, Particella 286, Subalterno 4.
- Appezzamento di terreno, ubicato nel comune di Volpiano, nei pressi di Via Verdi, identificato al Catasto Terreni dai seguenti estremi Foglio 39, Part. 580.
- Appezzamento di terreno, ubicato nel comune di Volpiano, nei pressi di Via Verdi, identificato al Catasto Terreni dai seguenti estremi Foglio 39, Part. 581.

Si precisa il presente lotto è organizzato in due differenti compendi immobiliari:

- il primo, contraddistinto dalla lettera A, consta di sette unità immobiliari, adiacenti tra loro e prospicienti la corte comune - insistente sui mappali 24, 25 e 26 - poste nel centro di Volpiano, in prossimità della stazione ferroviaria e più precisamente in Via Brandizzo al civico 1 all'angolo con Via Strella;
- il secondo, contraddistinto dalla lettera B, consta di due appezzamenti di terreno - identificati dai mappali 580 e 581 tra loro confinanti - posti al confine sud-est del concentrico urbano in una zona urbanizzata a destinazione prevalentemente residenziale.

I due differenti compendi immobiliari, che apparentemente non hanno alcuna caratteristica comune, sono correlati dal punto di vista urbanistico per via della variante strutturale n. 23 del PRGC, attualmente in itinere.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

COMPENDIO IMMOBILIARE A – PREMESSA

Prima di procedere con la descrizione dei beni oggetto del presente compendio pare opportuno fare alcune precisazioni:

- Le unità immobiliari non sono identificabili in maniera univoca, poiché agli atti del catasto fabbricati risultano mancanti sia le planimetrie dei singoli subalterni, che l'elaborato planimetrico con la rappresentazione grafica dei subalterni;
- La particella 286, presente al catasto fabbricati, non compare nell'estratto di mappa del catasto terreni (cfr all. n. 02) e, dalla visura storica (cfr all. n. 03.4), risulta soppressa in data anteriore al 01/03/1977 (passaggio all'impianto meccanografico);
- Al catasto terreni l'intero appezzamento, visionato nel corso del sopralluogo, corrisponde all'unione dei mappali 24, 25 e 26 (cfr. all. n. 02, n. 03.1, n. 03.2 e n. 03.3);
- Sul mappale 26, agli atti del catasto fabbricati, insistono altre due U.I. identificate dai subb. 1 e 2 (cfr. all. n. 05.1 e n. 05.2). Tali U.I. risultano, ad oggi, ancora intestate ai coniugi Lavezzi Mario e Camoletto Teresa, entrambi deceduti. Le planimetrie delle U.I. part. 26 subb. 1 e 2 (cfr. all. n. 06.1 e n. 06.2) identificano correttamente i beni e la loro posizione, che coincide con il fabbricato di via Strella posto al fondo del cortile sul lato nord.
- La tettoia posizionata sul lato nord dell'appezzamento, visibile sull'estratto di mappa, non è riconducibile ad alcun subalterno del catasto fabbricati, inoltre la sagoma dei fabbricati riportata nell'estratto di mappa non coincide con lo stato di fatto riscontrato nel corso del sopralluogo.

Preso atto delle precisazioni sopra riportate lo scrivente evidenzia che le diverse incongruenze, presenti sia al catasto fabbricati che al catasto terreni, condizionano la corretta identificazione dei beni. Pertanto pur procedendo con la descrizione e la stima del compendio si sottolinea che lo scrivente riterrebbe opportuno, prima di disporre la vendita, procedere all'aggiornamento della situazione catastale con la redazione delle singole planimetrie, dell'elaborato planimetrico e con la contestuale soppressione dei subalterni non più attuali.

Compendio A - 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: [redacted]

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Compendio A - Confini

Come anticipato nelle precisazioni, agli atti del Catasto Fabbricati non risultano depositate le planimetrie relative alle singole unità immobiliari. Pertanto non è possibile definire i confini di ogni singola U.I. Pertanto è possibile definire esclusivamente i confini di tutto l'appezzamento, composto dai mappali 24, 25 e 26.

L'intero appezzamento confina, partendo da nord e procedendo in senso orario:

con il mappale 1131 - altra proprietà, con il mappale 1130 - altra proprietà, con il mappale 667 - altra proprietà, con il mappale 434 – altra proprietà, con via Brandizzo, con i mappali 694 e 696 – passaggio pedonale via Strella.

Compendio A - Consistenza

La consistenza viene calcolata come somma di tutte le superfici, dei fabbricati e del fondo, desunte dalla planimetria allegata alla CIL n. 10/12, del 30/03/2012 prot. 7233, reperita presso l'Archivio Edilizio del Comune di Volpiano.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sup. utile lorda – fabbr. A - p. terra	316,00 mq	1,00	316,00 mq	varie	p. terreno
Sup. utile lorda - fabbr. A - p. primo	201,00 mq	1,00	201,00 mq	varie	p. primo
Sup. utile lorda - fabbr. B - p. terra	109,00 mq	1,00	109,00 mq	3,00 mt	p. terreno
Sup. utile lorda - fabbr. B - p. primo	109,00 mq	1,00	109,00 mq	3,00 mt	p. primo
Sup. utile lorda – tettoie - p. terra	120,00 mq	0.20	24,00 mq	-	p. terreno
Superficie cortile - p. terreno	850,00 mq	0.10	85,00 mq	-	p. terreno
Totale superficie convenzionale(*) * Superficie rilevata dalla pratica edilizia CIL n. 10/12 del 30/03/2012 prot. n.7233			**844,00 mq**		

Compendio A - Cronistoria dati catastali

Cronistoria catasto terreni:

- L'attuale particella n. 24 foglio 17, ente urbano, di are 02.29 (già di are 03.06) è stata oggetto di un frazionamento (n. 2049.1/1995 del 05/12/1995) che ha generato le seguenti particelle:
  - particella 694 di are 00.59;
  - particella 695 di are 00.18.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- L'attuale particella n. 25 foglio 17, ente urbano, di are 07.16 (già di are 07.38) è stata oggetto di un frazionamento (n. 2049.2/1995 del 05/12/1995) che ha generato le seguenti particelle:
  - particella 696 di are 00.16;
  - particella 697 di are 00.06.
- L'attuale particella n. 26 foglio 17, fabbricato rurale, di are 04.87 è stata costituita in data antecedente il 01/03/1977.

Cronistoria catasto fabbricati

- Tutte le unità immobiliare censite al catasto fabbricati del presente lotto sono state costituite in data antecedente il 30/06/1987.

Compendio A - 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
	17	24 286	1 1		C/1	1	119 mq.	-	1.585,63		si
	17	24	2		A/4	2	7 vani	-	318,14	T-1	
	17	24	3		A/4	1	7 vani	-	45,45	1	
	17	24	4		A/4	1	1 vani	-	38,73	1	
	17	286	2		A/3	1	6,5 vani	-	402.84	T-1	
	17	286	3		C/6	2	33 mq.	-	131,23	T	
	17	286	4		C/6	2	25 mq.	-	99,42	T	

Corrispondenza catastale

Come già anticipato nella premesa agli atti del Catasto Fabbricati non risulta depositata alcuna planimetria. Non è quindi possibile identificare le singole unità immobiliari oggetto del presente lotto. Inoltre occorre specificare che al Catasto Terreni l'appezzamento di terreno, su cui insistono le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione, è dato dall'unione dei tre seguenti mappali:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto terreni (C.T.)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
	17	24	-	Ente urbano	-	-	02	29	-	-
	17	25	-	Ente urbano	-	-	07	16	-	-
	17	26	-	Fabbr. rurale	-	-	04	87	-	-

La particella 286, non visibile sull'estratto di mappa del catasto terreni, risulta soppressa in data antecedente il 01/03/1977.

Non c'è corrispondenza tra la sagoma dei fabbricati riportata nell'estratto di mappa e quella rilevata sulla località.

Si segnala inoltre che, dalle verifiche compiute dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, sul mappale 26 insistono due U.I. identificate dai subb. 1 e 2.

Tali U.I. risultano, agli atti del catasto fabbricati, ancora intestate ai coniugi [redacted] Mario e [redacted] Teresa, entrambi deceduti.

Gli eredi di [redacted] Mario e [redacted] Teresa, hanno alienato l'intero compendio alla società [redacted] SPA, che successivamente lo ha venduto alla [redacted] [redacted] e quest'ultima alla S.I.P.I. SPA.

Compendio A - Caratteristiche generali

L'intero compendio immobiliare è formato da due differenti corpi di fabbrica. Il corpo (di seguito denominato fabbricato di via Brandizzo) in fregio a via Brandizzo ed al passaggio pedonale di via Strella, ha una forma alquanto articolata per l'aggiunta di superfetazioni al volume originario. L'edificio (di seguito denominato fabbricato di via Strella) posto sul confine nord dell'appezzamento ha manica rettilinea disposta lungo l'asse est-ovest. Il fabbricato di via Brandizzo si sviluppa su due livelli, con diversi avancorpi, realizzati successivamente, ad un piano fuori terra. Il fabbricato di via Strella si articola in due parti differenti per tipologia e destinazione d'uso, ad ovest una porzione su due livelli adibita a residenza e deposito, ad est una tettoia aperta. Tutto l'area non occupata dalle costruzioni è destinata a verde con la presenza di due alberi ad alto fusto. L'intero appezzamento è delimitato da un muro di cinta; due accessi carrai sono posti rispettivamente su Via Brandizzo e su Via Strella.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Caratteristiche costruttive

La struttura del fabbricato di via Brandizzo, di antica costruzione, è in muratura portante con orizzontamenti costituiti da solai in putrelle in acciaio e voltini di mattoni o volte a sesto ribassato.
Il tetto, di tipologia a due falde, ha orditura in legno con manto di copertura in coppi.
Gli avancorpi, realizzati successivamente, hanno struttura in C.A. con solai piani.
L'accesso al piano superiore è consentito da una scala interna e da due scale esterne che immettono su ballatoi di distribuzione.
La porzione ovest, del fabbricato di via Strella, è stata oggetto di una trasformazione nel 1957 e presenta struttura con pareti in muratura portante e solai piani in latero-cemento; la costruzione si articola su due piani fuori terra, con una scala interna che permette l'accesso al piano superiore. La copertura è di tipologia a due falde, con tegole curve (coppi).
La parte est del fabbricato di via Strella, tettoia aperta, ha struttura in mattoni, con orditura del tetto in legno e manto di copertura in coppi.

Distribuzione e destinazioni d'uso

Tutti i locali del piano terreno hanno destinazione commerciale e/o di deposito. I locali del primo piano sono adibiti a residenza.
La distribuzione esterna/interna è stata concepita in base all'esigenze della destinazione d'uso e del periodo di costruzione, pertanto non trova collocazione all'attualità.

Condizioni d'uso

Tutto il compendio è in stato di avanzato degrado e risulta abbandonato da diversi anni.
Le unità immobiliari, del fabbricato di via Brandizzo, sono in precarie condizioni statiche e sono visibili importanti crepe e lesioni. L'avancorpo ad uso commerciale prospiciente Via Brandizzo, realizzato nel 1950, ha il solaio puntellato.
Tutte le finiture - di entrambe i fabbricati - pavimenti, rivestimenti, intonaci, … sono inservibili, fatiscenti e totalmente da rifare.
Gli impianti sono indicativamente assenti e se presenti sono obsoleti, non funzionanti, ed in condizioni tali da non permetterne il recupero.

Compendio A - Stato di occupazione

Il compendio immobiliare è rispettivamente occupato:

- Fabbricato di via Brandizzo (U.I. part. 24 subb. 1, 2, 3 e 4) dalla società [redacted] Srl, in persona dell'Amministratore Unico [redacted] in forza di contratto di locazione ultranovennale, stipulato in data 10/07/2015 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 3 in data 28/07/2015 al n. 11535 serie 3 (cfr. all. n. 07.1);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Fabbricato di via Strella (U.I. part. 286 subb. 2, 3 e 4) dalla società [redacted] Srl, in persona dell'Amministratore Unico [redacted] in forza di contratto di locazione (durata anni 6 + 6) avente ad oggetto bene strumentale, stipulato in data 15/07/2015 e registrato a Chivasso in data 18/08/2015, n. 2598 serie 3 (cfr. all. n. 07.2).

Compendio A - Provenienze ventennali

Periodo	Proprietà	Atti
Fino al **26/09/2002**	[redacted] Maria Teresa, nata a Volpiano il 19/03/1932, proprietaria per la quota di 1/2, e [redacted] nata a Volpiano il 18/06/1939, proprietaria per la quota di 1/2	**Nota :** nel periodo antecedente il ventennio l'intera quota era di proprietà delle Sig.re [redacted] Maria Teresa , nata a Volpiano il 19/03/1932, proprietaria per la quota di 1/2, e [redacted] Giacomina, nata a Volpiano il 18/06/1939, proprietaria per la quota di 1/2.
Dal **26/09/2002** al **11/12/2003**	[redacted] S.P.A., proprietaria dell'intera quota.	**Atto di compravendita immobiliare** **Rogante** / **Data** / **Repertorio N°** / **Raccolta N°** Dott. Luigi Musso, Notaio in Torino / 26/09/2002 / 67172 / - **Trascrizione** **Presso** / **Data** / **Reg. gen.** / **Reg. part.** Conservatoria di Torino 2 / 16/10/2002 / 43365 / 30211
Dal **11/12/2003** al **09/03/2005**	[redacted] S.R.L., proprietaria dell'intera quota.	**Atto di compravendita immobiliare** **Rogante** / **Data** / **Repertorio N°** / **Raccolta N°** Dott. Luigi Musso, Notaio in Torino / 11/12/2003 / 69774 / 30127 **Trascrizione** **Presso** / **Data** / **Reg. gen.** / **Reg. part.** Conservatoria di Torino 2 / 23/12/2003 / 58563 / 39116
Dal **09/03/2005**	[redacted] Industriali S.P.A., proprietaria per l'intera quota.	**Atto di compravendita immobiliare** **Rogante** / **Data** / **Repertorio N°** / **Raccolta N°** Dott. Luigi Musso, Notaio in Torino / 09/03/2005 / 72292 / 31918 **Trascrizione** **Presso** / **Data** / **Reg. gen.** / **Reg. part.** Cons. di Torino 2 / 25/03/2005 / 14284 / 9500

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto riguarda i beni del compendio:

- Sussiste la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente.

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

Al fine di chiarire come siano stati individuati i beni nell'ultima compravendita si allega copia dell'atto a Rogito Notaio Luigi [redacted] del 09/03/2005 repertorio n. 72292/31918 (cfr. all. n. 08).

Compendio A - Formalità pregiudizievoli

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

iscritta alla conservatoria di Torino 2, il 24/12/2012, reg. gen. 44952 - reg. part. 6698

gravante, tra gli altri, per l'intera quota delle U.I. censite al catasto fabbricati, comune di Volpiano, foglio 17, part. 24 sub. 1 graffato part. 286 sub. 1, part. 24 sub. 2, 3 e 4, part. 286 subb. 2, 3 e 4,

a favore di Cassa di Risparmio di Asti SPA.

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

atto a rogito Dott. Gustavo Gili, Notaio in Torino, del 20/12/2012, rep. 10218

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

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

gravante, tra gli altri, per l'intera quota delle U.I. censite al catasto fabbricati, comune di Volpiano, foglio 17, part. 24 sub. 1 graffato part. 286 sub. 1, part. 24 sub. 2, part. 286 subb. 2, 3 e 4,

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;

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

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

gravante, tra gli altri, per l'intera quota delle U.I. censite al catasto fabbricati, comune di Volpiano, foglio 17, part. 24 sub. 1 graffato part. 286 sub. 1, part. 24 sub. 2, 3 e 4, part. 286 subb. 2, 3 e 4,

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;

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

gravante, tra gli altri, per l'intera quota delle U.I. censite al catasto fabbricati, comune di Volpiano, foglio 17, part. 24 sub. 1 graffato part. 286 sub. 1, part. 24 sub. 2, 3 e 4, part. 286 subb. 2, 3 e 4,

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

gravante, tra gli altri, per l'intera quota delle U.I. censite al catasto fabbricati, comune di Volpiano, foglio 17, part. 24 sub. 1 graffato part. 286 sub. 1, part. 24 sub. 2, 3 e 4, part. 286 subb. 2, 3 e 4,

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

gravante, tra gli altri, per l'intera quota delle U.I. censite al catasto fabbricati, comune di Volpiano, foglio 17, part. 24 sub. 1 graffato part. 286 sub. 1, part. 24 sub. 2, 3 e 4, part. 286 subb. 2, 3 e 4,

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 03/06/2013, reg. gen. 19377 - reg. part. 2735

gravante, tra gli altri, per l'intera quota delle U.I. censite al catasto fabbricati, comune di Volpiano, foglio 17, part. 24 sub. 1 graffato part. 286 sub. 1, part. 24 sub. 2, 3 e 4, part. 286 subb. 2, 3 e 4,

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;

8. **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 delle U.I. censite al catasto fabbricati, comune di Volpiano, foglio 17, part. 24 sub. 1 graffato part. 286 sub. 1, part. 24 sub. 2, 3 e 4, part. 286 subb. 2, 3 e 4

a favore di Bmw Bank Gmbh

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Trascrizioni

1. **Trascrizione di locazione ultranovennale**

Trascritta alla conservatoria di Torino 2 il 29/07/2015, Reg. gen. 26858 - Reg. part. 18534
atto a rogito Dott. Gustavo Gili, Notaio in Torino, del 10/07/2015 rep. n. 11739
a favore di Fondiaria Alpis SRL con sede in Torino
contro S.I.P.I. Società Italiana Partecipazioni Industriali SRL
Immobili interessati: U.I. censite al catasto fabbricati, comune di Volpiano, foglio 17, part. 24 sub. 1 graffato part. 286 sub. 1, part. 24 sub. 2, 3 e 4

2. **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 Volpiano, foglio 17, part. 24 sub. 1 graffato part. 286 sub. 1, part. 24 sub. 2, part. 286 subb. 2, 3 e 4

3. **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 Volpiano, foglio 17, part. 24 sub. 1 graffato part. 286 sub. 1, part. 24 sub. 2, 3 e 4, part. 286 subb. 2, 3 e 4

4. **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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Compendio A - Vincoli od oneri condominiali

Le unità immobiliari indicate nel presente compendio non sono parte di un condominio.

Compendio A - 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.

Compendio A - Normativa urbanistica

L'area su cui insistono le unità immobiliari del presente compendio è inserita nella zona normativa "RU – Aree di ristrutturazione urbanistica", normata dall'art. 25 delle Norme di Attuazione
Nel dettaglio l'art. 25 definisce:
"Tale classificazione comprende aree urbane edificate in cui le condizioni delle costruzioni o le caratteristiche di utilizzazione dei suoli richiedono operazioni di rinnovo e sostituzione del patrimonio edilizio". Ogni intervento è soggetto a preventiva approvazione dello strumento urbanistico esecutivo - SUE - ai sensi dell'art. 7 delle NTA.

In particolare per la predetta area, identificata nel piano con la sigla "RU5" e posizione "B 2.3", è ammesso il recupero della volumetria esistente tramite un intervento che preveda attività commerciali, terziarie e/o pubblici esercizi per il 50 % della SLP ammessa.

Si segnala inoltre che i mappali 24, 25 e 26 sono ricompresi nell'area identificata con la sigla 23/B1q (scheda B1q) 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.
La scheda B1q della variante 23 prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico SA53 con trasferimento di una porzione della capacità edificatoria esistente in un'altra area identificata dalla sigla RC74 (mappali 580 e 581) e realizzazione di nuovo manufatto con destinazione treziario/commerciale.

Per ogni altra informazione in merito si rimanda al certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. 09).

Compendio A - Regolarità edilizia

Entrambe i fabbricati sono di remota costruzione, certamente anteriore il 01/09/1967.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agli atti dell'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Volpiano risultano le seguenti pratiche edilizie intestate al Sig. [redacted] Mario ed alla Sig.ra [redacted] Teresa:

- Licenza edilizia n. 4/50 del 23/05/1950 per la realizzazione del basso fabbricato prospiciente Via Brandizzo - Volpiano (cfr. all. n. 10.1);
- Licenza edilizia n. 175/57 del 14/07/1957 per la trasformazione e sopraelevazione del fabbricato rurale - Via Strella n. 2 - Volpiano (cfr. all. n. 10.2);
- Dichiarazione di abitabilità n. 106 del 26/06/1959 relativa alla trasformazione e sopraelevazione del fabbricato di Via Strella n. 2 – Volpiano (cfr. all. n. 10.3)
- Licenza edilizia n. 43/64 del 21/05/1964 per la costruzione di nuovo terrazzo in sostituzione di balcone esistente - Via Strella n. 2 - Volpiano (cfr. all. n. 10.4).

Inoltre è stata reperita la pratica edilizia intestata alla società esecutata:

- Comunicazione di inizio lavori asseverata (CIL-A) n. 10/12 del 30/03/2012 prot. 7233 per il ripristino di intonaci esterni, sostituzione serramenti esterni, opere di finitura di spazi esterni, pavimentazioni interne e serramenti interni - opere mai compiute (cfr. all. n. 10.5)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità impianti

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

COMPENDIO IMMOBILIARE B – PREMESSA

Come anticipato nei paragrafi precedenti, il compendio B si compone di due appezzamenti di terreno adiacenti - identificati dai mappali 580 e 581 - siti nei pressi di Via Verdi, in una zona urbanizzata con destinazione prevalentemente residenziale.

Compendio B - Terreno part. 580 - Caratteristiche generali

Medio appezzamento di terreno di forma rettangolare e con andamento pianeggiante, avente il lato sud confinante con Via Verdi, a sud-est del concentrico urbano.

Compendio B - Terreno part. 580 - Titolarità

La presente unità immobiliare apparteniene alla seguente società:

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

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.

Compendio B - Terreno part. 580 - Confini

Il terreno identificato dalla part. 580 confina, partendo da nord ed in senso orario, con:
part. 250, part. 284, part. 581, part. 582, part. 545, part. 546, part. 581,e part. 538 del foglio 39.

Compendio B - Terreno part. 580 - Consistenza

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	2.239,00 mq	1	2.239,00 mq	-	-
Totale superficie convenzionale			**2.239,00 mq**		

Compendio B - Terreno part. 580 - Cronistoria dati catastali

Cronistoria catasto terreni:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'attuale particella 580 deriva dal frazionamento della particella 108 (frazionamento 719.1/1995 del 20/05/1995), dal frazionamento della particella 431 (frazionamento 644.1/2001 del 29/01/2001), dal frazionamento della particella 466 (frazionamento 759.1/2001 del 30/01/2001), dal frazionamento della particella 494 (frazionamento 30853.1/2002 del 17/12/2002), dal frazionamento della particella 535 (frazionamento 308699.1/2004 del 28/06/2004), dal frazionamento della particella 540 (frazionamento 490114.1/2009 del 15/11/2004) e dal frazionamento della particella 544 (frazionamento 269046.1/2006 del 23/06/2006).

Compendio B - Terreno part. 580 - 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
39	580				Semin. Irrig.	1	00 22 39	23,71	21,39	

Corrispondenza catastale

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

Compendio B - Terreno part. 580 - 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.

Compendio B - Terreno part. 580 - Stato di occupazione

Il mappale è locato alla Società [redacted] [redacted] SS (cod. fisc. [redacted] in forza di contratto di locazione ultranovennale, a rogito Notaio Le Voci di Torino del 21/10/1914 rep. 835/608,. trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 29/10/2014 ai nn. 34488/25307 (cfr all. n. 05).

Compendio B - Terreno part. 580 - Provenienze ventennali

Periodo	Proprietà	Atti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

<table>
<tr><td>Fino al 27/02/2002</td><td>[redacted] Spa
cod. fisc.
[redacted]
proprietaria per l'intera quota</td><td>Nota : Anteriormente al ventennio il terreno era di proprietà della [redacted] [redacted] con sede in Torino, cod. fisc. [redacted]</td></tr>
<tr><td>Dal 27/02/2002</td><td>S.I.P.I. - Società Italiana Partecipazioni Industriali S.p.a.
cod. fisc.
[redacted]
proprietaria per l'intera quota</td><td>
<table>
<tr><th colspan="4">Permuta</th></tr>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>Notaio Luigi Musso</td><td>27/02/2002</td><td>66059</td><td>27554</td></tr>
<tr><th colspan="4">Trascrizione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Conservatoria di Torino 2</td><td>13/03/2002</td><td>11006</td><td>7534</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

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 [redacted] rep. n. 1414/1008 S.I.P.I. Spa è stata trasformata in S.I.P.I. Srl.

Compendio B - Terreno part. 580 - 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Si segnala inoltre la presenza di una convenzione edilizia stipulata tra la Sipi Spa ed il Comune di Volpiano, con atto Notaio Alessandro Forchesato del 28/07/2006 rep. 50674/6005, trascritta alla Conservatoria di Torino 2 in data 05/08/2006 ai nn. 43447/27229, che ha assoggettato la particella 281 ad uso pubblico.

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Compendio B - Terreno part. 580 - Normativa urbanistica

Il terreno è classificato dal PRGC vigente: in area Spr8 - Servizi privati collettivi e per pubblici esercizi - normata dall'art. 29 delle NTA, ed in area Vpr - Norme generali per gli spazi aperti residenziali e le aree a verde privato - normata dall'art. 27 delle NTA. Il mappale ricade in area sottoposta a vincolo per fascia di rispetto stradale (artt. 37 e 57 delle NTA), fascia di rispetto da pozzi di captazione (art. 57 delle NTA) ed è in classe 1 e 2a del PAI (art. 53 delle NTA).
Ogni trasformazione è soggetta a preventiva approvazione dello strumento urbanistico esecutivo - SUE - ai sensi dell'art. 7 delle NTA.
Nel dettaglio l'art. 29 dispone:
"Spr-8. Riguarda una porzione della fascia di cornice ambientale dell'area RNa 15 In essa è consentita la realizzazione di impianti sportivi di superficie dotati di fabbricato servizi ad un piano fuori terra (con tetto a falde e murature in cotto o ad intonaco) avente funzione di accoglienza (ivi compresa la somministrazione di bevande), spogliatoi e servizi igienici in misura di 120 mq di SUL. Si prescrive la formazione di cornice perimetrale a duplice filare di alberi di 2° grandezza piantati in piena terra entro aiuole aventi ampiezza non inferiore a m. 6."

Si segnala che il presente mappale è ricompreso nell'area identificata con la sigla 23/B2a (scheda B2a) 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. La scheda B2a della variante 23 prevede il passaggio da Spr8 (Servizi privati collettivi e per pubblici esercizi) a RC 74 (Aree di completamento - art. 24 delle NTA) avente destinazione residenziale con l'atterraggio di una porzione della capacità edificatoria dell'isolato di Via Brandizzo 1 (mappali 24, 26 e 26).

Si segnala inoltre che il presente mappale, con il 581, è assoggettato a convenzione edilizia con il Comune di Volpiano stipulata con atto a rogito Notaio Alessandro Fochesato rep. n. 50674/6005 del 28/07/2006, trascritto presso la Conservatoria di Torino 2 in data 05/08/2006 ai nn. 43447/27229. Con la stipula della convenzione la SIPI Spa ha assoggetto la particella 581 ad uso pubblico, gratuitamente al Comune di Volpiano.

Per ogni altra informazione in merito si rimanda al certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. 06).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Compendio B - Terreno part. 581 - Caratteristiche generali

Piccolo appezzamento di terreno di forma quadrata e con andamento pianeggiante, posto nei pressi di Via Verdi, a sud-est del concentrico urbano.

Compendio B - Terreno part. 581 - Titolarità

La presente unità immobiliare apparteniene alla seguente società:

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

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.

Compendio B - Terreno part. 581 - Confini

Il terreno identificato dalla part. 581 confina, partendo da nord ed in senso orario, con:
part. 580, part. 284, part. 581 e part. 582 del foglio 39.

Compendio B - Terreno part. 581 - Consistenza

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	245,00 mq	1	245,00 mq	-	-
Totale superficie convenzionale			**245,00 mq**		

Compendio B - Terreno part. 581 - Cronistoria dati catastali

Cronistoria catasto terreni:

L'attuale particella 581 deriva dal frazionamento della particella 108 (frazionamento 719.1/1995 del 20/05/1995), dal frazionamento della particella 431 (frazionamento 644.1/2001 del 29/01/2001), dal frazionamento della particella 466 (frazionamento 759.1/2001 del 30/01/2001), dal frazionamento della particella 494 (frazionamento 30853.1/2002 del 17/12/2002), dal frazionamento della particella 535 (frazionamento 308699.1/2004 del 28/06/2004), dal frazionamento della particella 540 (frazionamento 490114.1/2009 del 15/11/2004) e dal frazionamento della particella 544 (frazionamento 269046.1/2006 del 23/06/2006).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Compendio B - Terreno part. 581 - 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
39	581				Semin. Irrig.	1	00 02 45	2,59	2,34	

Corrispondenza catastale

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

Compendio B - Terreno part. 581 - 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.

Compendio B - Terreno part. 581 - Stato di occupazione

Il mappale è locato alla [redacted] SS (cod. fisc. [redacted] in forza di contratto di locazione ultranovennale, a rogito Notaio Le Voci di Torino del 21/10/1914 rep. 835/608,. trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 29/10/2014 ai nn. 34488/25307 (cfr all. n. 05).

Compendio B - Terreno part. 581 - Provenienze ventennali

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th>Atti</th></tr>
<tr><td>Fino al 27/02/2002</td><td>[redacted] Spa
cod. fisc.
[redacted]
proprietaria per l'intera quota</td><td>Nota : Anteriormente al ventennio il terreno era di proprietà della [redacted] Spa, con sede in Torino, cod. fisc. [redacted]</td></tr>
<tr><td>Dal 27/02/2002</td><td>S.I.P.I. - Società Italiana Partecipazioni Industriali S.p.a.
cod. fisc.
[redacted]</td><td>
<table>
<tr><th colspan="4">Permuta</th></tr>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>Notaio Luigi Musso</td><td>27/02/2002</td><td>66059</td><td>27554</td></tr>
<tr><th colspan="4">Trascrizione</th></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	proprietaria per l'intera quota	**Presso**	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Torino 2	13/03/2002	11006	7534

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.

Compendio B - Terreno part. 581 - 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**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Si segnala inoltre la presenza di una convenzione edilizia stipulata tra la Sipi Spa ed il Comune di Volpiano, con atto Notaio Alessandro Forchesato del 28/07/2006 rep. 50674/6005, trascritta alla Conservatoria di Torino 2 in data 05/08/2006 ai nn. 43447/27229, che ha assoggettato la particella 281 ad uso pubblico.

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.

Compendio B - Terreno part. 581 - Normativa urbanistica

Il terreno è classificato dal PRGC vigente: in area Spr8 - Servizi privati collettivi e per pubblici esercizi - normata dall'art. 29 delle NTA,. Il mappale ricade in area sottoposta a vincolo per fascia di rispetto stradale (artt. 37 e 57 delle NTA), ed è in classe 1 e 2a del PAI (art. 53 delle NTA).
Ogni intervento è soggetto a preventiva approvazione dello strumento urbanistico esecutivo - SUE - ai sensi dell'art. 7 delle NTA.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel dettaglio l'art. 29 dispone:

"Spr-8. Riguarda una porzione della fascia di cornice ambientale dell'area RNa 15 In essa è consentita la realizzazione di impianti sportivi di superficie dotati di fabbricato servizi ad un piano fuori terra (con tetto a falde e murature in cotto o ad intonaco) avente funzione di accoglienza (ivi compresa la somministrazione di bevande), spogliatoi e servizi igienici in misura di 120 mq di SUL. Si prescrive la formazione di cornice perimetrale a duplice filare di alberi di 2° grandezza piantati in piena terra entro aiuole aventi ampiezza non inferiore a m. 6."

Si segnala che il presente mappale è ricompreso nell'area identificata con la sigla 23/B2a (scheda B2a) 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. La scheda B2a della variante 23 prevede il passaggio da Spr8 (Servizi privati collettivi e per pubblici esercizi) a RC 74 (Aree di completamento - art. 24 delle NTA) avente destinazione residenziale con l'atterraggio di una porzione della capacità edificatoria dell'isolato di Via Brandizzo 1 (mappali 24, 26 e 26).

Si segnala inoltre che il presente mappale, con il 580, è assoggettato a convenzione edilizia con il Comune di Volpiano stipulata con atto a rogito Notaio Alessandro Fochesato rep. n. 50674/6005 del 28/07/2006, trascritto presso la Conservatoria di Torino 2 in data 05/08/2006 ai nn. 43447/27229. Con la stipula della convenzione la SIPI Spa ha assoggetto la particella 581 ad uso pubblico, gratuitamente al Comune di Volpiano.

Per ogni altra informazione in merito si rimanda al certificato di destinazione urbanistica (cfr. all. 06).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STIMA DEL LOTTO 108

COMPENDIO IMMOBILIARE A

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 1° semestre 2018).

Il valore medio per abitazioni economiche (cat. A/4) è compreso tra 800,00 €/mq e 1.150,00 €/mq, per le autorimesse (cat. C/6) è compreso tra 670,00 €/mq e 1.000,00 €/mq (cfr all. n. 11.1), mentre per locali commerciali – negozi (cat. C/1) oscilla tra 620,00 €/mq e 1.150,00 €/mq (cfr all. n. 11.2).

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili (ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, …) si è assunta la media tra i valori minimi delle tre destinazioni d’uso presenti pari a 696,67 €/mq.

(800,00 €/mq + 670,00 €/mq + 620,00 €/mq) / 3 = 696,67 €/mq

Tale valore è stato successivamente ridotto del 60% per lo stato di marcato degrado e di abbandono in cui versa l’intero compendio.

Valore medio unitario: 696,67 €/mq x 0,40 = 278,67 €/mq arrotondabile a 280,00 €/mq

Specifiche locali	Superficie convenzionale *	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore
Intero compendio	844,00 mq	280,00 €/mq	€ 236.320,00	100,00	€ 236.320,00
				Totale Compendio A:	€ 236.320,00
* Superficie rilevata dalla pratica edilizia CIL n. 10/12 del 30/03/2012 prot. n.7233					

COMPENDIO IMMOBILIARE B

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 i terreni contraddistinti dalle particelle 580 e 581, considerato l’attuale destinazione prevista dallo strumento urbanistico vigente - Spr8 - Servizi privati collettivi e per pubblici esercizi - che prevede la realizzazione di impianti sportivi con fabbricato a servizio degli stessi, si è assunto un valore unitario di 30,00 €/mq.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Specifiche bene	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore
Terreno part. 580	2.239,00 mq	30,00 €/mq	€ 67.170,00	100,00 %	€ 67.170,00
Terreno part. 581	245,00 mq	30,00 €/mq	€ 7.350,00	100,00 %	€ 7.350,00
				Totale Compendio B:	€ 74.520,00

TOTALE LOTTO 108

Valore lotto 108	
Totale Compendio A	€ 236.320,00
Totale Compendio B	€ 74.520,00
Totale lotto 108	€ 310.840,00

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: € 310.840,00 (trecentodiecimilaottocentoquaranta/00)
Deprezzamento del 10,00%
Valore di stima ponderato: € 279.756,00 (duecentosettantanovemilasettecentocinquantasei/00)

Al valore sopra calcolato lo scrivente applica un'ulteriore riduzione del 10 % in considerazione che tutti i beni del lotto sono oggetto di contratti di locazione.

Valore a base d'asta: € 251.780,20
Valore a base d'asta arrotondato € 251.800,00 (duecentocinquantunomilaottocento/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 nuovamente che le diverse incongruenze, presenti sia al catasto fabbricati che al catasto terreni, condizionano la corretta identificazione dei beni del compendio A. Pertanto prima della vendita, sarebbe opportuno procedere con l'aggiornamento della situazione catastale redigendo le singole planimetrie, l'elaborato planimetrico e sopprimendo contestualmente i subalterni non più attuali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 109

Il lotto 109 è formato è formato dalle seguenti UU.II.:

- Abitazione di tipo popolare (cat. A/4), ubicata nel comune di Volpiano - Via Emanuele Filiberto n. 10 – piano terra e primo. L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati dai seguenti estremi Foglio 12, Particella 1338, Subalterno 2.
- Abitazione di tipo popolare (cat. A/4), ubicata nel comune di Volpiano - Via Emanuele Filiberto n. 10 – piano terra e primo. L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati dai seguenti estremi Foglio 12, Particella 1338, Subalterno 3.
- Locale di deposito/magazzino (cat. C/2), ubicato nel comune di Volpiano - Via Emanuele Filiberto n. 10 – piano terra. Il deposito è identificato al Catasto Fabbricati dai seguenti estremi Foglio 12, Particella 1338, Subalterno 4.
- Tettoia/ex fienile (cat. C/7), ubicata nel comune di Volpiano - Via Emanuele Filiberto n. 10 – piano terra e primo. La tettoia è identificato al Catasto Fabbricati dai seguenti estremi Foglio 12, Particella 1338, Subalterno 5.
- Autorimessa (cat. C/6), ubicata nel comune di Volpiano - Via Emanuele Filiberto n. 10 – piano terra. Il box è identificato al Catasto Fabbricati dai seguenti estremi Foglio 12, Particella 1338, Subalterno 6.

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: [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'insieme delle unità immobiliari insistenti sulla particella 1338, identificate dai subb. 2, 3, 4, 5 e 6, e costituenti un unico corpo disposto ai lati della corte identificata dal sub 1 (BCNC) confina, partendo da nord e procedendo in senso orario:
con Via Emanuele Filiberto, mappali nn. 688, 687, 686 e 1449 tutti di altra proprietà, Via Carlo Alberto, mappali nn. 678, 677 e 675 tutti di altra proprietà.

Consistenza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La consistenza viene calcolata come somma di tutte le superfici, dei fabbricati e della corte, desunte dalle planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrata in data 01/08/2007.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sub 2 - Abitazione	41,00 mq	1,00	41,00 mq	2,90 mt	piano terra
Sub 2 - Vano scala	17,00 mq	0,25	4,00 mq	2,90 mt	piano terra
Sub 2 - Cantina	9,00 mq	0,20	2,00 mq	2,90 mt	piano terra
Sub 2 - Abitazione	72,00 mq	1,00	72,00 mq	2,90 mt	piano primo
Sub 2 - Vano scala	17,00 mq	0,25	4,00 mq	2,90 mt	piano primo
Sub 2 - Balcone	8,00 mq	0,25	2,00 mq	-	piano primo
Sub 3 - Abitazione	42,00 mq	1,00	42,00 mq	2,60 mt	piano terra
Sub 3 - Abitazione	42,00 mq	1,00	42,00 mq	3,05 mt	piano primo
Sub 3 - Balcone	6,00 mq	0,25	1,50 mq	-	piano primo
Sub 4 - Deposito	72,00 mq	0,30	21,50 mq	2,55 mt	piano terra
Sub. 5 - Tettoia	88,00 mq	0,20	17,50 mq	min 5,15 mt max 7,55 mt	piano terra
Sub. 5 - Tettoia	38,00 mq	0,20	7,50 mq	min 5,15 mt max 6,30 mt	piano terra
Sub. 5 - Ex fienile (accessibile con scala esterna)	72,00 mq	0,15	11,00 mq	min 2,15 mt max 4,50 mt	piano primo
Sub. 5 - Ex fienile (accessibile con scale a pioli)	22,00 mq	0,10	2,00 mq	min 2,15 mt max 4,50 mt	piano primo
Sub. 6 - Autorimessa	22,00 mq	0,80	17,50 mq	2,80 mt	piano terra
Sub. 1 - Corte comune - Bcnc	367,00 mq	0,10	36,50 mq	-	piano terra
Totale superficie convenzionale* * Superficie rilevata dalle planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia delle Entrate			**324,00 mq**		

Cronistoria dati catastali

Cronistoria catasto terreni:

- L'attuale particella n. 1388 del foglio 12, ente urbano di are 06.96, è stata costituita con tipo mappale (n. 534541.2/2007 del 20/07/2007) che ha comportato la soppressione delle particelle 679, 680, 681, 682, 683, 684, 862 e 863.

Cronistoria catasto fabbricati

- Tutte le unità immobiliare censite al catasto fabbricati del presente lotto sono state costituite in data 01/08/2007 prot. n. TO0577119.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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	1338	2		A/4	2	5 vani	153 mq	227,24	T-1	-
	12	1338	3		A/4	2	4,5 vani	87 mq	204,52	T-1	-
	12	1338	4		C/2	1	58 mq	74 mq	128,80	T	-
	12	1338	5		C/7	U	158 mq	154 mq	244,80	T	-
	12	1338	6		C/6	3	17 mq	23 mq	79,02	T	-

Catasto terreni (C.T.)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
	12	1338	-	Ente urbano	-	-	06	96	-	-

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: nell'abitazione identificata con il sub. 2 non è indicato in planimetria un tramezzo a delimitazione del locale cucina adiacente il vano scala, nella planimetria del sub. 5 non è rappresentata la scala esterna che permette l'accesso all'ex fienile, nella corte è presente una latrina che non compare in alcuna planimetria.

Caratteristiche generali

L'intero compendio immobiliare è formato da tre corpi di fabbrica posti rispettivamente sui lati nord, est e sud della corte comune indentificata con il sub.1 (BCNC). Il corpo lato nord a due piani fuori terra, avente destinazione residenziale (sub. 2), si affaccia su Via Emanuele Filiberto. Il fabbricato lato est è formato da quattro distinte unità immobiliari (subb. 3, 4, 5 e 6), con diverse destinazioni d'uso. La porzione più a nord ospita una unità immobiliare disposta su due livelli con destinazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

residenziale (sub. 3). Al centro del corpo è presente al piano terra un locale di deposito (sub. 4, ex stalla) con sovrastante tettoia (sub. 5, ex fienile). La porzione più a sud ospita un'autorimessa (sub. 6) con sovrastante tettoia accessibile esclusivamente con scala a pioli (sub. 5). La manica lato sud, prospiciente Via Carlo Alberto, ospita due tettoie a doppia altezza (sub. 5). La corte comune, delimitata sul lato ovest da un muro, presenta una pavimentazione in battuto di cemento con una parte a verde. Le due maniche poste sui lati nord e sud, rispettivamente Via Emanuele Filiberto e Via Carlo Alberto, sono caratterizzate dalla presenza di ampi androni carrai che permettono l'accesso alla corte.

Caratteristiche costruttive

La struttura dei tre corpi di fabbrica, di origine rurale ed antica costruzione, è in muratura portante con orizzontamenti costituiti da volte a sesto ribassato e/o solai in putrelle in acciaio e voltini di mattoni.

Il tetto, di tipologia a due falde, ha orditura principale e secondaria in legno, con manto di copertura in coppi. I prospetti esterni sono di disegno semplice con finitura ad intonaco

L'accesso ai piani superiore è consentito da una scala interna (per l'abitazione prospiciente Via Emanuele Filiberto) e da due scale esterne che immettono su ballatoi di distribuzione delle UU.II del corpo di fabbrica sul lato est.

Le tettoie aperte, hanno pilastri in mattoni, con orditura del tetto in legno e manto di copertura in coppi.

Distribuzione delle unità immobiliari a destinazione residenziale

L'abitazione identificata con il sub. 2 si compone: al piano terreno di soggiorno più vano scala e cantina, al piano primo di due camere, cucina, servizio igienico, disimpegno più balcone. L'abitazione identificata con il sub. 3 si compone: al piano terreno di soggiorno e cucina, al piano primo di due camere con accesso da ballatoio e scala esterna.

Parte degli ambienti adibiti a residenza hanno una distribuzione interna che rispecchia l'origine rurale dei manufatti con stanze passanti e/o accesso dall'esterno.

Si segnala che la U.I. identificata dal sub. 4 è priva di servizio igienico, al contempo si specifica che è presente un wc esterno posizionato nella corte comune.

Condizioni d'uso

Tutto il compendio è in stato di marcato degrado, con vistose tracce di infiltrazione di acque meteoriche dalle coperture, e risulta disabitato da anni.

Tutte le finiture pavimenti, rivestimenti, intonaci, … sono inservibili, fatiscenti e totalmente da rifare.

Gli impianti sono indicativamente assenti e se presenti sono obsoleti, non funzionanti, ed in condizioni tali da non permetterne il recupero.

Stato di occupazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il compendio immobiliare è libero; nel corso del sopralluogo si è riscontrata la presenza di diversi materiali nel deposito identificato dal sub. 4 e di uno scooter nell'autorimessa sub. 6.

Provenienze ventennali

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th>Atti</th></tr>
<tr><td>Fino al
21/04/2007</td><td>[redacted] Francesco,
nato a Volpiano,
il 27/12/1924, proprietario
per l'intera quota</td><td>Nota : nel periodo antecedente il ventennio l'intera quota era di proprietà del Sig. [redacted] [redacted] nato a Volpiano il 27/12/1924, proprietario per l'intera quota.</td></tr>
<tr><td>Dal 21/04/2007
al 21/04/2008</td><td>[redacted] Anna,
nata a Cerreto d'Asti,
il 29/06/1922, proprietaria
per l'intera quota</td><td>
<table>
<tr><th colspan="4">Successione di Milanesio Francesco, deceduto il 21/04/2007</th></tr>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>Uffcio del Registro Torino</td><td>17/09/2007</td><td>43</td><td>346</td></tr>
<tr><th colspan="4">Trascrizione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Conservatoria di Torino 2</td><td>22/10/2007</td><td>56962</td><td>33401</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Dal 21/04/2008
al 05/12/2008</td><td>[redacted] Anna,
nata a Volpiano,
il 02/12/1948, proprietaria
per 1/4 di quota,
[redacted] Maria Cristina,
nata aTorino,
il 26/11/1958, proprietaria
per 1/4 di quota,
[redacted] Anna Maria,
nata a Volpiano, il
14/11/1943, proprietaria per
1/4 di quota,
[redacted] Rosa,
nata a Volpiano,
il 27/05/1938, proprietaria
per 1/4 di quota</td><td>
<table>
<tr><th colspan="4">Successione di Fasolio Anna, deceduta il 21/04/2008</th></tr>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>Dott. Barbagallo Salvatore, Notaio in Torino</td><td>22/05/2008</td><td>20860</td><td>10030</td></tr>
<tr><th colspan="4">Trascrizione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Conservatoria di Torino 2</td><td>27/05/2008</td><td>25288</td><td>13232</td></tr>
<tr><th colspan="4">Accettazione tacita di eredità di Fasolio Anna</th></tr>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>Dott. Barbagallo Salvatore, Notaio in Torino</td><td>16/03/2011</td><td>24901</td><td>13197</td></tr>
<tr><th colspan="4">Trascrizione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Conservatoria di Torino 2</td><td>11/04/2011</td><td>14543</td><td>9229</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Dal 05/12/2008</td><td>S.I.P.I. Società Italiana
Partecipazioni Industriali
S.P.A.,
proprietaria per l'intera</td><td>
<table>
<tr><th colspan="4">Atto di compravendita immobiliare</th></tr>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>Dott. Barbagallo</td><td>05/12/2008</td><td>21690</td><td>10736</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	quota.	Salvatore, Notaio in Torino			
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Torino 2	23/12/2008	60067	38637

Per quanto riguarda i beni del compendio:

- Sussiste la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente.

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

Formalità pregiudizievoli

1. **Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito**

iscritta alla conservatoria di Torino 2, il 08/02/2011, reg. gen. 5210 - reg. part. 956

gravante, tra gli altri, per l'intera quota delle U.I. censite al catasto fabbricati, comune di Volpiano, foglio 12, part. 1338 subb. 2, 3, 4 5 e 6.

a favore di Banca Sella SPA.

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

atto a rogito Dott. Salvatore Barbagallo, Notaio in Torino, del 04/02/2011, rep. 24775/13100

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 delle U.I. censite al catasto fabbricati, comune di Volpiano, foglio 12, part. 1338 subb. 2, 3, 4 5 e 6.

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 delle U.I. censite al catasto fabbricati, comune di Volpiano, foglio 12, part. 1338 subb. 2, 3, 4 5 e 6.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

gravante, tra gli altri, per l'intera quota delle U.I. censite al catasto fabbricati, comune di Volpiano, foglio 12, part. 1338 subb. 2, 3, 4 5 e 6.

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 delle U.I. censite al catasto fabbricati, comune di Volpiano, foglio 12, part. 1338 subb. 2, 3, 4 5 e 6.

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 delle U.I. censite al catasto fabbricati, comune di Volpiano, foglio 12, part. 1338 subb. 2, 3, 4 5 e 6.

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 delle U.I. censite al catasto fabbricati, comune di Volpiano, foglio 12, part. 1338 subb. 2, 3, 4 5 e 6.

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 delle U.I. censite al catasto fabbricati, comune di Volpiano, foglio 12, part. 1338 subb. 2, 3, 4 5 e 6.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Oneri di cancellazione

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

Vincoli od oneri condominiali

Le unità immobiliari indicate nel presente compendio non sono parte di un condominio.

Servitù, censo, livello, usi civici

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

Normativa urbanistica

L'area su cui insistono le unità immobiliari del presente compendio è inserita nella zona normativa "RCS - Centro storico", normata dall'art. 18 delle Norme di Attuazione.
Nel dettaglio l'art. 18 delle NTA definisce il compendio come "Corte Carlo Alberto" identificandolo con la sigla 14/A10 (cfr all. n. 07.1 e n. 07.2):
"Il PRG, come modificato ed integrato dalla Variante 14, individua in cartografia la sagoma guida per l'intervento di ricomposizione della corte detta "Carlo Alberto".
Essa costituisce sagoma massima nel senso che le quantità edificabili sono determinate dai volumi esistenti integrabili con il recupero di tettoie da trasformare nella misura e secondo quanto previstoall'art. 17, 7° della l.r. 56/77. Si richiama quanto ulteriormente esplicitato nella voce A10 del § 5 della Relazione illustrativa".
In particolare per la predetta area è ammesso un intervento di ricomposizione con il recupero dei fabbricati accessori (tettoie e travate) per una destinazione d'uso a terziario.

Per ogni altra informazione in merito si rimanda alle norme tecniche di attuazione (cfr all. n. 07.2).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Regolarità edilizia

Tutti i corpi di fabbrica sono di remota costruzione, certamente anteriore il 01/09/1967.

Agli atti dell'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Volpiano risultano le seguenti pratiche edilizie intestate al Sig. [redacted]

- Licenza edilizia n. 104/76 del 14/09/1976 per manutenzione e riattamento fabbricato - Volpiano - Via Emanuele Filiberto 10, attuale sub. 2, e relativa abitabilità del 03/08/1981 (cfr. all. n. 08.1, n. 08.2 e n. 08.3);
- Pratica edilizia n. 11/82 presentata in data 25/01/1982 per manutenzione e dotazione bagno - Volpiano - Via Emanuele Filiberto 10, attuale sub. 3 (cfr. all. n. 09.1 e n. 09.2), la pratica non è mai stata completata e pertanto definitivamente archiviata.

Sulla località si è riscontrata la conformità tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici della licenza n. 104/76.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità impianti

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STIMA DEL LOTTO 109

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 1° semestre 2018).

Il valore medio per abitazioni economiche (cat. A/4) è compreso tra 800,00 €/mq e 1.150,00 €/mq, (cfr all. n. 10).

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili (ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, …) si è assunto il valore minimo della destinazione d’uso presente pari a 800,00 €/mq.

Tale valore è stato successivamente ridotto del 50% in considerazione dello stato di marcato degrado in cui versa l’intero compendio.

Valore medio unitario: 800,00 €/mq x 0,50 = 400,00 €/mq

Specifiche locali	Superficie convenzionale *	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore
Intero compendio	324,00 mq	400,00 €/mq	€ 129.600,00	100,00	€ 129.600,00
				Totale Lotto 109:	€ 129.600,00
* 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: € 129.600,00 (centoventinovemilaseicento/00)

Deprezzamento del 10,00%

Valore a base d’asta: € 116.640,00

Valore a base d’asta arrotondato € 116.600,00 (centosedicimilaseicento/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).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 110

Il lotto 110 è formato dalle seguenti UU.II.:

- Abitazione di tipo civile (cat. A/2), ubicata nel comune di Volpiano - Via Carlo Alberto n. 6 – piano terra e primo. L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati dai seguenti estremi Foglio 12, Particella 957, Subalterno 4.
- Autorimessa (cat. C/6), ubicata nel comune di Volpiano - Via Carlo Alberto n. 6 – piano terra. Il box è identificato al Catasto Fabbricati dai seguenti estremi Foglio 12, Particella 957, Subalterno 3.

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'unità immobiliare con destinazione residenziale identificata dal sub. 4 , confina, partendo da nord e procedendo in senso orario:

- al piano terreno con vano scala (bcnc sub 2), corte comune (bcnc sub 2), autorimessa identificata dal sub. 3 della stessa proprietà:
- al piano primo con vano scala (bcnc sub 2), affaccio su corte comune (bcnc sub 2), mappali 1247 e 820 di altra proprietà.

L'autorimessa identificata dal sub. 4, confina, partendo da nord e procedendo in senso orario:

- al piano terreno con vano scala (bcnc sub 2), abitazione sub 4 della stessa proprietà, corte comune (bcnc sub 2), mappali 1247 e 820 di altra proprietà.

Consistenza

La consistenza viene calcolata come somma di tutte le superfici, desunte dalle planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrata in data 10/07/2001.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sub 4 - Abitazione	48,00 mq	1,00	48,00 mq	3,00 mt	piano terra
Sub 4 - Abitazione	96,00 mq	1,00	96,00 mq	3,00 mt	piano primo
Sub 4 - Balcone	22,00 mq	0,25	5,50 mq	-	piano primo
Sub. 3 - Autorimessa	48,00 mq	0,80	38,50 mq	3,00 mt	piano terra
Totale superficie convenzionale* * Superficie rilevata dalle planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia delle Entrate			**188,00 mq**		

Cronistoria dati catastali

Cronistoria catasto terreni:

- L'attuale particella n. 957 del foglio 12, ente urbano di are 09.49, è stata costituita con tabella di variazione (n. 21327.1/2001 del 30/05/2001) che ha comportato la soppressione delle particelle 819 confluita nella 957.

Cronistoria catasto fabbricati

- Le unità immobiliare identificate dai subb. 3 e 4 sono state costituite come unità afferenti edificate su aree di corte in data 10/07/2001 prot. n. 419554.

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	957	4		A/2	1	6,5 vani	124 mq	587,47	T-1	-
	12	957	3		C/6	2	83 mq	83 mq	330,07	T	-

Corrispondenza catastale

Si riscontra la conformità tra lo stato di fatto rilevato sul luogo e le planimetrie agli atti del Catasto Fabbricati.

Caratteristiche generali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le due unità immobiliari del presente lotto sono poste all'interno di un cortile delimitato dagli edifici della cortine edilizie prospicienti su via Carlo Alberto e Via Circonvallazione. In particolare sulla corte comune affacciano, oltre ai beni oggetto del lotto, sul lato nord un vetusto edificio con destinazione residenziale, sui lati est e sud un opificio (mulino) dismesso con relativi spazi coperti (tettoie). L'accesso alla corte comune, pavimentata in battuto di cemento, è permesso da passaggi carrai posti rispettivamente su Via Carlo Alberto e su Via Circonvallazione. Tutto l'isolato è in stato di abbandono, nonostante le unità immobiliari oggetto della presente relazione siano state edificate in epoca recente. Il corpo di fabbrica, ospitante i subb. 3 e 4, si articola su 2 piani fuori terra e si innesta sul fabbricato esistente, posto in fregio a Via Carlo Alberto, con il quale condivide il comune blocco scala.

Caratteristiche costruttive

La costruzione, realizzata nel 1970, presenta struttura con scheletro in cemento armato e solai orizzontali in latero cemento; le pareti di tamponamento sono in laterizio.

Il tetto, di tipologia a padiglione con tre falde, ha la struttura in latero cemento, con manto di copertura in tegole piane. I prospetti esterni sono di disegno semplice con finitura in mattoni paramano al piano terreno e rivestimento in piastrelloni "effetto travertino" al primo piano. Le due facciate verso il cortile sono percorse da un balcone ad "L".

L'accesso al piano superiore è consentito da un blocco scala comune con il fabbricato su Via Carlo Alberto.

Distribuzione interna dell'unità immobiliare a destinazione residenziale

L'abitazione identificata con il sub. 4 si compone:

- al piano terreno di camera, disimpegno, tinello e cucinino:
- al piano primo di tre camere, servizio igienico, corridoio e balcone.

Nel disimpegno del piano terra è presente una scala a chiocciola in ferro che permette l'accesso al piano superiore; lo stesso disimpegno permette la diretta comunicazione con l'autorimessa retrostante l'abitazione.

Condizioni d'uso

Sia l'abitazione che l'autorimessa risultano inutilizzate da anni con vistose tracce di muffe ed umidità.

L'abitazione, pur non presentando problemi di carattere statico, necessità di un importante intervento di ristrutturazione con sostituzione integrale di finiture ed impianti.

Stato di occupazione

Il compendio immobiliare è libero.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Provenienze ventennali

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th>Atti</th></tr>
<tr><td>Fino al
05/11/2001</td><td>[redacted] [redacted]
nato a Volpiano,
il 13/08/1932, proprietario
per l’intera quota</td><td>Nota : nel periodo antecedente il ventennio l’intera quota era di proprietà del Sig. [redacted] Emilio, nato a Volpiano il 13/08/1932, proprietario per l’intera quota.</td></tr>
<tr><td>Dal 05/11/2001
al 26/10/2003</td><td>[redacted] [redacted]
nata a Scandeluzza (AT),
il 28/01/1936, nuda
proprietà per l’intera quota,
e [redacted] Emilio,
nato a Volpiano,
il 13/08/1932, usufrutto per
l’intera quota</td><td>
<table>
<tr><th colspan="4">Compravendita nuda proprietà</th></tr>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>Dott. Ricciotti Giovanni Battista, Notaio in Torino</td><td>05/11/2001</td><td>59912</td><td>19934</td></tr>
<tr><th colspan="4">Trascrizione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Conservatoria di Torino 2</td><td>20/11/2001</td><td>41793</td><td>26680</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Dal 26/10/2003
al 18/01/2012</td><td>[redacted] [redacted]
nato a Torino,
il 03/10/1965, nuda
proprietà per 1/2 della
quota,
e [redacted] [redacted]
nato a Volpiano,
il 13/08/1932, nuda
proprietà per 1/2 della
quota ed usufrutto per
l’intera quota</td><td>
<table>
<tr><th colspan="4">Successione di [redacted] Marisa, deceduta il 26/10/2003</th></tr>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>Ufficio del Registro Rivarolo</td><td>31/05/2005</td><td>88/586</td><td>-</td></tr>
<tr><th colspan="4">Successione integrativa di [redacted] Marisa</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Ufficio del Registro Rivarolo</td><td>12/06/2008</td><td>44/605/8</td><td>-</td></tr>
<tr><th colspan="4">Trascrizione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Conservatoria di Torino 2</td><td>12/12/2008</td><td>57908</td><td>37088</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Dal 18/01/2012</td><td>S.I.P.I. Società Italiana
Partecipazioni Industriali
S.P.A.,
proprietaria per l’intera
quota.</td><td>
<table>
<tr><th colspan="4">Decreto di trasferimento immobili</th></tr>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>Tribunale di Torino</td><td>18/01/2012</td><td>32869/2009</td><td>-</td></tr>
<tr><th colspan="4">Trascrizione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Conservatoria di Torino 2</td><td>03/02/2012</td><td>4681</td><td>3481</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

Per quanto riguarda i beni del compendio:

- Sussiste la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

iscritta alla conservatoria di Torino 2, il 24/12/2012, reg. gen. 44952 - reg. part. 6698

gravante, tra gli altri, per l'intera quota delle U.I. censite al catasto fabbricati, comune di Volpiano, foglio 12, part. 957 sub. 3 e 4

a favore di Cassa di Risparmio di Asti SPA.

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

atto a rogito Dott. Gustavo Gili, Notaio in Torino, del 20/12/2012, rep. 10218

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 delle U.I. censite al catasto fabbricati, comune di Volpiano, foglio 12, part. 957 sub. 3 e 4

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 delle U.I. censite al catasto fabbricati, comune di Volpiano, foglio 12, part. 957 sub. 3 e 4

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 delle U.I. censite al catasto fabbricati, comune di Volpiano, foglio 12, part. 957 sub. 3 e 4

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 delle U.I. censite al catasto fabbricati, comune di Volpiano, foglio 12, part. 957 sub. 3 e 4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 08/05/2013, reg. gen. 16094 - reg. part. 2197

gravante, tra gli altri, per l'intera quota delle U.I. censite al catasto fabbricati, comune di Volpiano, foglio 12, part. 957 sub. 3 e 4

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 delle U.I. censite al catasto fabbricati, comune di Volpiano, foglio 12, part. 957 sub. 3 e 4

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 delle U.I. censite al catasto fabbricati, comune di Volpiano, foglio 12, part. 1338 subb. 2, 3, 4 5 e 6.

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Vincoli od oneri condominiali

Le unità immobiliari indicate, pur presentando parti in comune con edifici terzi alla presente procedura, non sono costituite in condominio.

Servitù, censo, livello, usi civici

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

Normativa urbanistica

L'area su cui insistono le due unità immobiliari è inserita nella zona normativa "RCS - Centro storico", normata dall'art. 18 delle Norme di Attuazione.

Nel dettaglio l'art. 18 delle NTA definisce l'intero complesso come "Fabbricato del Mulino", identificandolo con la sigla 11/B4 (cfr all. n. 07.1 e n. 07.2):

"Intervento 11/B4 - per la riqualificazione dell'unità di intervento contente il fabbricato del Mulino è ammesso il recupero di tutti i volumi esistenti nella corte. L'intervento, ove soggetto a Piano di Recupero richiede l'autorizzazione previa della Commissione regionale per i beni culturali e ambientali; dovrà rispettare gli allineamenti definiti nella Tav. 4.1; formare la sede stradale pure prevista nella medesima Tav.; realizzare corpi di fabbrica a 2 e 3 piani sulla scorta di analisi di compatibilità architettonica e ambientale con il tessuto storico circostante. Gli standard urbanistici vengono commisurati a quanto previsto dall'art. 7 comma 4 per le residenze e alla misura di 0,8 mq/mq per le attività commerciali. Dovranno altresì essere riconosciuti all'interno dell'unità di intervento i parcheggi convenzionati con il Comune.

In alternativa alla realizzazione del piano di recupero è ammessa la procedura diretta convenzionata a condizione che i fabbricati in progetto rispettino la confrontanza di mt 10,00 e tutte le clausole sopra indicate per la redazione di PdR, fatto salvo l'adattamento degli allineamenti cartografati per il rispetto della suddetta confrontanza.

E' ammessa la formazione di parcheggio interrato pluriplano a condizione che, sulla scorta di probante monitoraggio della falda freatica superficiale risulti che il solaio utile più interrato viene posto ad un franco di sicurezza di almeno 1 mt. rispetto al più elevato livello di risorgenza della falda stessa, documentato da apposita Relazione Geologica."

Per ogni altra informazione in merito si rimanda alle norme tecniche di attuazione (cfr all. n. 07. 2).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Regolarità edilizia

Agli atti dell'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Volpiano risulta la seguente pratica edilizia intestata ai Sigg. Occhiena Emilio e Occhiena Mario:

- Licenza edilizia n. 50/70 del 15/06/1970 per demolizione e successiva costruzione di fabbricato di civile abitazione sito in Volpiano - Via Carlo Alberto n. 6, e relativa dichiarazione di abitabilità del 27/12/1971 (cfr. all. n. 08.1, n. 08.2 e n. 08.3);

Sulla località si è riscontrata la conformità tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici della licenza n. 50/70.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità impianti

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STIMA DEL LOTTO 110

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 abitazioni civili (cat. A/2) è compreso tra 1.100,00 €/mq e 1.600,00 €/mq, (cfr all. n. 09).

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili (ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, …) si è assunto il valore minimo della destinazione d’uso presente pari a 1.100,00 €/mq.

Tale valore è stato successivamente ridotto del 50% in considerazione non tanto dello stato di manutenzione dei singoli immobili oggetto della procedura, quanto dello stato di degrado dei restanti beni, di proprietà di terzi, prospettanti sulla corte.

Valore medio unitario: 1.100,00 €/mq x 0,50 = 550,00 €/mq

Specifiche locali	Superficie convenzionale *	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore
UU.II subb. 3 e 4	188,00 mq	550,00 €/mq	€ 103.400,00	100,00	€ 103.400,00
				Totale Lotto 110:	€ 103.400,00
* 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: € 103.400,00 (centotremilaquattrocento/00)

Deprezzamento del 10,00%

Valore a base d’asta: € 93.060,00

Valore a base d’asta arrotondato € 93.000,00 (novantatremila/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).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 01/04/2019

Il perito estimatore

Arch. Baggetta Nicola



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ELENCO ALLEGATI

Lotto 108

Compendio A:

- All 01 Documentazione fotografica;
- All 02 CT - estratto di mappa - partt 24-25-26;
- All 03.1 CT - visura storica - part 24;
- All 03.2 CT - visura storica - part 25;
- All 03.3 CT - visura storica - part 26;
- All 03.4 CT - visura storica - part 286;
- All 04.1 CF - visura storica - part 24 sub 1 graffato part 286 sub 1;
- All 04.2 CF - visura storica - part 24 sub 2;
- All 04.3 CF - visura storica - part 24 sub 3;
- All 04.4 CF - visura storica - part 24 sub 4;
- All 04.5 CF - visura storica - part 286 sub 2;
- All 04.6 CF - visura storica - part 286 sub 3;
- All 04.7 CF - visura storica - part 286 sub 4;
- All 05.1 CF - visura storica - part 26 sub 1;
- All 05.2 CF - visura storica - part 26 sub 2;
- All 06.1 CF - planimetria - part 26 sub 1;
- All 06.2 CF - planimetria - part 26 sub 2;
- All 07.1 Contratto locazione Fondiaria Alpis;
- All 07.2 Contratto locazione Uniland;
- All 08 Atto di compravendita Sipi-Crocus;
- All 09 CDU 6-2019;
- All 10.1 Licenza edilizia 4-50;
- All 10.2 Licenza edilizia 175-57;
- All 10.3 Licenza edilizia 175-57 - abitabilità;
- All 10.4 Licenza edilizia 43-64;
- All 10.5 CIL 10-2012;
- All 11.1 Quotazioni residenziale - I sem 2018;
- All 11.2 Quotazioni commerciale - I sem 2018.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Compendio B:

- All 01 Inquadramento territoriale;
- All 02 Documentazione fotografica;
- All 03 CT - estratto di mappa - partt 580 - 581;
- All 04.1 CT - visura storica - part 580;
- All 04.2 CT - visura storica - part 581;
- All 05 Atto locazione ultranovennale;
- All 06 CDU 6-2019 - QUATER.

Lotto 109:

- All 01 Documentazione fotografica;
- All 02 CT - estratto di mappa - part 1338;
- All 03 CT - visura storica - part 1338;
- All 04.1 CF - visura storica - part 1338 sub 2;
- All 04.2 CF - visura storica - part 1338 sub 3;
- All 04.3 CF - visura storica - part 1338 sub 4;
- All 04.4 CF - visura storica - part 1338 sub 5;
- All 04.5 CF - visura storica - part 1338 sub 6;
- All 05 CF - elaborato planimetrico;
- All 06.1 CF - planimetria - part 1338 sub 2;
- All 06.2 CF - planimetria - part 1338 sub 3;
- All 06.3 CF - planimetria - part 1338 sub 4;
- All 06.4 CF - planimetria - part 1338 sub 5;
- All 06.5 CF - planimetria - part 1338 sub 6;
- All 07.1 PRGC - stralcio tavola 4.1;
- All 07.2 PRGC - NTA Art. 18 - RCS;
- All 08.1 Licenzia edilizia 104-76;
- All 08.2 Licenzia edilizia 104-76 - elaborati grafici;
- All 08.3 Licenzia edilizia 104-76 - agibilità;
- All 09.1 Pratica edilizia 11-82 - istanza proprietà;
- All 09.2 Pratica edilizia 11-82 - archiviazione;
- All 10 Quotazioni residenziale - I sem 2018.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto 110:

- All 01 Documentazione fotografica;
- All 02 CT - estratto di mappa - part 957;
- All 03 CT - visura storica - part 957;
- All 04.1 CF - visura storica - part 957 sub 3;
- All 04.2 CF - visura storica - part 957 sub 4;
- All 05 CF - elaborato planimetrico;
- All 06.1 CF - planimetria - part 957 sub 3;
- All 06.2 CF - planimetria - part 957 sub 4;
- All 07.1 PRGC - stralcio tavola 4.1;
- All 07.2 PRGC - NTA Art. 18 - RCS;
- All 08.1 Licenzia edilizia 50-70;
- All 08.2 Licenzia edilizia 50-70 - elaborati grafici;
- All 08.3 Licenzia edilizia 50-70 - agibilità;
- All 09 Quotazioni residenziale - I sem 2018.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009