



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## NUOVO RITO FALLIMENTARE 413/2021

DEBITORE:

--- Omissis ---

GIUDICE:

Dr.ssa Luisa Vasile

CURATORE:

Dr.ssa Adele Antonia Vasilotta

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/01/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Luca Mutti**

CF:MTTLCU66H10F205U con studio  
in MILANO (MI) VIA C. DE ANGELI, 3 telefono:  
0258302717

email: [lmutti@studiomutti.com](mailto:lmutti@studiomutti.com)

PEC: [luca.mutti@geopec.it](mailto:luca.mutti@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 413/2021

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **opificio** a BUROLO Via Nuova 13, della superficie commerciale di **31.127,00** mq per la quota di

1000/1000 di piena proprietà (--- Omissis ---)

Trattasi di un'area dismessa ubicata in Comune di Burolo paese a pochi km da Ivrea, il sito è stato originariamente utilizzato dal Gruppo Olivetti come centro ricerche ed è costituito da fabbricati oggi totalmente inagibili e non conformi dal punto di vista edilizio e con caratteristiche particolari, oltre ad un'area a bosco con andamento collinare a forte pendenza che presenta problemi di natura idrogeologica,

Per lo strumento urbanistico in essere i fabbricati hanno una vocazione d'uso con finalità pubbliche, mentre le aree pertinenziali per quanto di notevole dimensione non hanno vocazione edificatoria e devono essere mantenute per instabilità idrogeologica.

Gli immobili hanno caratteristiche tradizionali in muratura di mattoni pieni ed in c.a. con travi in spessore e solai a nervature parallele, le fondazioni sono in c.a. i serramenti esterni in legno e alluminio con vetro camera, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, battuto di cemento e marmette di graniglia. Le pareti interne sono in tavolati in mattoni forati, mentre il tetto di copertura in tegole marsigliesi ed in alcuni casi piano impermeabilizzato.

Gli impianti elettrico, meccanico ed idrico sono fuori norma e totalmente da rifare. Sono presenti serbatoi interrati non inertizzati da bonificare, così come le aree del sottosuolo sono a rischio ambientale.

Non si escludono problematiche di natura ambientale, considerata l'originale destinazione, la stima tiene in considerazione tali rischi.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 32 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 12.240,00 Euro, indirizzo catastale: Via Nuova, n. 13, piano: T-1-S1, intestato a --- Omissis ---, derivante da Variazione del 12/12/2001, protocollo n. 767124 in atti dal 05/11/2002 rettifica classamento  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione al mapp. 106, ragione a mappali su altro foglio, ragione ai mappali 148, 150, 209, 42, 43, 188, 30 ed ancora ragione al mapp. 106.
- foglio 10 particella 29 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 414, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,86 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da impianto meccanografico del 01/12/1975  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 28, 106, 30, 115 ed ancora ragione al mapp. 28.
- foglio 10 particella 30 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 797, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 1,65 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da impianto meccanografico del 01/12/1975  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 29, 106, 32, 43, 163, 242 ed ancora ragione al mapp. 29.
- foglio 10 particella 106 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 12409, reddito agrario 3,20 €, reddito dominicale 25,63 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da impianto meccanografico del 01/12/1975

Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 30, mappale su altro foglio su tre lati, ragione al mapp. 32 ed ancora ragione al mapp. 30.

- foglio 10 particella 148 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 785, reddito agrario 6,69 €, reddito dominicale 8,92 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da impianto meccanografico del 01/12/1975

Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 32, mappale su altro foglio, ragione ai mappali 149, 150 ed ancora ragione al mapp. 32.

- foglio 14 particella 2 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 256, reddito agrario 1,52 €, reddito dominicale 1,45 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da impianto meccanografico del 01/12/1975

Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 559, 641, 554, 647 ed ancora ragione al mapp. 559.

- foglio 14 particella 558 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 6070, reddito agrario 45,46 €, reddito dominicale 42,32 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da impianto meccanografico del 01/12/1975

Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali su altro foglio, ragione ai mappali 2, 582, 753, 219, 58, 507, 598, 914, 559 ed ancora ragione a mappale su altro foglio.

- foglio 14 particella 559 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 3505, reddito agrario 29,87 €, reddito dominicale 39,82 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da impianto meccanografico del 01/12/1975

Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione a mappali su altro foglio, ragione ai mappali 558, 557, 914, 616, 684, 560 ed ancora ragione a mappali su altro foglio.

- foglio 14 particella 560 (catasto terreni), qualita/classe vignego, superficie 1823, reddito agrario 15,53 €, reddito dominicale 20,71 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da impianto meccanografico del 01/12/1975

Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione a mappali su altro foglio, ragione ai mappali 559 e 684, ragione a mappali su altro foglio su due lati.

- foglio 14 particella 1 (catasto terreni), qualita/classe area rurale, superficie 1672, intestato a -- - Omissis ---, derivante da Variazione d'ufficio del 26/04/2012 protocollo TO0206468  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione a mappali su altro foglio, strada, ragione ai mappali 4, 2 ed ancora ragione a mappali su altro foglio.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>31.127,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 110.635,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 110.635,00</b>

Data della valutazione: **21/01/2022**

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/10/2006 a firma di Notaio Giacosa Renato Maria ai nn. 48883/7751 di repertorio, iscritta il 31/10/2006 a Ivrea ai nn. 10187/2343, a favore di Banca Intesa s.p.a., contro - -- Omissis ---, derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 210000000,00.

Importo capitale: 84000000,00.

Durata ipoteca: 3 anni 2 mesi e 12 giorni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/05/2016 a firma di Tribunale di Ivrea ai nn. 621/2016 di repertorio, iscritta il 06/08/2018 a Ivrea ai nn. 6129/675, a favore di Consorzio Irriguo SBNF, contro Aree Urbane in liquidazione, derivante da Decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: 45000,00.

Importo capitale: 17531,16

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 19/11/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 6054/2018 di repertorio, trascritta il 13/02/2019 a Ivrea ai nn. 1180/991, a favore di Consorzio Irriguo SBNF, contro --- Omissis --- in liquidazione, derivante da Verbale di pignoramento immobili

sentenza di fallimento, stipulata il 18/06/2021 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 429/2021 di repertorio, trascritta il 19/01/2021 a Ivrea ai nn. 454/398, a favore di Massa dei Creditori del fallimento --- Omissis ---, contro --- Omissis ---, derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 0,00

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

--- Omissis --- per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di Mutamento di denominazione sociale (dal 25/07/2003), con atto stipulato il 25/07/2003 a firma di Notaio Renata Mariella ai nn. 10421 di repertorio, trascritto il 09/08/2003 a Ivrea ai nn. 7312/5622

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

#### **N. 1.**

Trattasi di un'area industriale dismessa il Comune per quanto richiesta la documentazione non ha fornito i provvedimenti autorizzativi.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera N. 3 del 29/03/2019, l'immobile ricade in zona Attrezzatura di carattere socio-assistenziale in progetto nell'ambito dell'area ex ALEA". (r.a6.pr) . Norme tecniche di attuazione ed indici: CAPO 4 – MODALITÀ ATTUATIVE PER GLI AMBITI NORMATIVI DI INTERESSE GENERALE Art. 38 – I servizi di uso collettivo La normativa applicabile nelle aree per servizi sarà conformata ad esigenze proprie di ogni tipo di attrezzatura specifica; per gli interventi che comportano la realizzazione di edifici i parametri di riferimento sono quelli previsti dal P.R.G. per il sotto ambito di cui al precedente Art. 25 – "Sotto – ambito: Le case e gli isolati del centro abitato (CA)"; per quanto riguarda i parcheggi dovrà essere garantito un indice di permeabilità (Ip) non inferiore al 50% ed un indice di densità arborea (Ia) non inferiore a 3. B - Servizi ed attrezzature private In tale ambito sono inoltre comprese le attrezzature di proprietà e gestione privata per le quali lo svolgimento di attività di interesse generale sia riconosciuta da disposizioni legislative o da specifica deliberazione del Consiglio Comunale; i servizi e le attrezzature private non concorrono alla definizione degli standard urbanistici. Disposizioni particolari Tra gli ambiti di cui al presente articolo, lettera B, sono compresi gli immobili e le aree del complesso denominato "ex ELEA"; in tale ambito gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di strumento urbanistico esecutivo per il quale valgono le disposizioni di cui al successivo Art. 70 – "L'area ex ELEA". Nella attuazione degli interventi relativi all'area individuata nella tavola P.6 con la sigla r.v.10 dovrà essere mantenuta la fascia di vegetazione naturale a farnie e quella lungo il Rio Albera; sono ammessi interventi di miglioramento relativi alla sostituzione del filare di pioppi con vegetazione riconducibile all'habitat del quercu-carpineto. Nella attuazione degli interventi relativi all'area individuata nella tavola P.6 con la sigla i.v.15, si dovranno adottare le seguenti misure di mitigazione puntuali: - mantenimento di una fascia di rispetto dal corso d'acqua di 20m; - mantenimento della fascia di vegetazione esistente; - creazione di una fascia tampone lungo il corso d'acqua di ampiezza variabile e comunque non inferiore a 15 m, formata da specie arboree ed arbustive autoctone; - evitare opere di regimazione, contenimento e impermeabilizzazione dell'alveo e della sponda. Art. 70 – L'area ex ELEA L'ambito di progetto "ex ELEA" è caratterizzato dalla presenza di edifici di varia epoca già facenti parte delle attrezzature di supporto sociale ed alla ricerca della Olivetti; da tempo le strutture sono dismesse ed in stato di abbandono, condizione che coinvolge anche la più ampia area di proprietà che interessa, oltre alle pertinenze degli edifici, anche il versante boscato a monte degli stessi; pertanto l'ambito riguarda l'intera area individuata con apposita grafia nell'elaborato "P.6 – Tavola dei servizi e dei progetti" e comprende, pertanto, sia l'area soggetta a strumento urbanistico esecutivo come perimetrata sulle tavole P.3.b e P.4.b, sia le aree a monte della stessa. La possibilità di riutilizzo degli edifici è indissolubilmente legata alla particolare condizione dell'area rispetto alla caratterizzazione del rischio idrogeologico; vale a dire che la predisposizione e

L'attuazione del progetto di messa in sicurezza del versante a monte deve precedere la approvazione dello strumento urbanistico esecutivo di cui in seguito. Il recupero degli immobili e delle aree del complesso "ex ELEA" è subordinato alla preventiva approvazione di strumento urbanistico esecutivo convenzionato, esteso all' area appositamente perimetrata nelle tavole P.3.b e P.4.b e redatto secondo le seguenti disposizioni. A. Destinazioni d'uso Sono previste le destinazioni d'uso e le tipologie di attività compatibili con le definizioni di cui al precedente Art. 11 - "Destinazione a usi pubblici e/o di interesse generale"; sono inoltre ammesse le destinazioni di cui al precedente Art. 9 - "Destinazione produttiva (P) - logistica (L) - terziaria (T) - commerciale (C)" limitatamente alla specifica "terziaria (T)". B. Tipi di intervento Con riferimento all'Art. 19 - "Classificazione delle forme di attività edilizia e urbanistica sono ammessi i seguenti tipi di intervento": in generale: MO - MS - RC - salvo che per gli edifici non individuati come "edifici di interesse ambientale, architettonico e documentario" per i quali è ammesso anche l'intervento di tipo RE-1 C. Parametri - in generale: pari a quelli esistenti D. Disposizioni particolari In relazione alla specifica tipologia di attività prevista dal progetto, dovranno essere predisposti adeguati spazi di parcheggi, sia di uso pubblico sia privati. L'approvazione del progetto è subordinata al parere vincolante della commissione locale per il paesaggio prevista dall'articolo 4 della L.R. 1 dicembre 2008, n. 32 e ss.mm.ii.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono presenti difformità distributive, di sagoma L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione edilizia: €20.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono presenti difformità distributive, di sagoma, rappresentazione grafica delle schede catastali L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione catastale: €5.000,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

BENI IN BUROLO VIA NUOVA 13

## OPIFICIO

### DI CUI AL PUNTO A

**opificio** a BUROLO Via Nuova 13, della superficie commerciale di **31.127,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (--- Omissis ---)

Trattasi di un'area dismessa ubicata in Comune di Burolo paese a pochi km da Ivrea, il sito è stato originariamente utilizzato dal Gruppo Olivetti come centro ricerche ed è costituito da fabbricati oggi totalmente inagibili e non conformi dal punto di vista edilizio e con caratteristiche particolari, oltre ad un'area a bosco con andamento collinare a forte pendenza che presenta problemi di natura idrogeologica,

Per lo strumento urbanistico in essere i fabbricati hanno una vocazione d'uso con finalità pubbliche, mentre le aree pertinenziali per quanto di notevole dimensione non hanno vocazione edificatoria e devono essere mantenute per instabilità idrogeologica.

Gli immobili hanno caratteristiche tradizionali in muratura di mattoni pieni ed in c.a. con travi in spessore e solai a nervature parallele, le fondazioni sono in c.a. i serramenti esterni in legno e alluminio con vetro camera, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, battuto di cemento e marmette di graniglia. Le pareti interne sono in tavolati in mattoni forati, mentre il tetto di copertura in tegole marsigliesi ed in alcuni casi piano impermeabilizzato.

Gli impianti elettrico, meccanico ed idrico sono fuori norma e totalmente da rifare. Sono presenti serbatoi interrati non inertizzati da bonificare, così come le aree del sottosuolo sono a rischio ambientale.

Non si escludono problematiche di natura ambientale, considerata l'originale destinazione, la stima tiene in considerazione tali rischi.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 32 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 12.240,00 Euro, indirizzo catastale: Via Nuova, n. 13, piano: T-1-S1, intestato a --- Omissis ---, derivante da Variazione del 12/12/2001, protocollo n. 767124 in atti dal 05/11/2002 rettifica classamento  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione al mapp. 106, ragione a mappali su altro foglio, ragione ai mappali 148, 150, 209, 42, 43, 188, 30 ed ancora ragione al mapp. 106.
- foglio 10 particella 29 (catasto terreni), qualità/classe bosco ceduo, superficie 414, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,86 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da impianto meccanografico del 01/12/1975  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 28, 106, 30. 115 ed ancora ragione al mapp. 28.
- foglio 10 particella 30 (catasto terreni), qualità/classe bosco ceduo, superficie 797, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 1,65 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da impianto meccanografico del 01/12/1975  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 29, 106, 32, 43, 163, 242 ed ancora ragione al mapp. 29.
- foglio 10 particella 106 (catasto terreni), qualità/classe bosco ceduo, superficie 12409, reddito agrario 3,20 €, reddito dominicale 25,63 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da impianto meccanografico del 01/12/1975  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 30, mappale su altro foglio su tre lati, ragione al mapp. 32 ed ancora ragione al mapp. 30.
- foglio 10 particella 148 (catasto terreni), qualità/classe vigneto, superficie 785, reddito agrario 6,69 €, reddito dominicale 8,92 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da impianto meccanografico del 01/12/1975

Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 32, mappale su altro foglio, ragione ai mappali 149, 150 ed ancora ragione al mapp. 32.

- foglio 14 particella 2 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 256, reddito agrario 1,52 €, reddito dominicale 1,45 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da impianto meccanografico del 01/12/1975

Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 559, 641, 554, 647 ed ancora ragione al mapp. 559.

- foglio 14 particella 558 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 6070, reddito agrario 45,46 €, reddito dominicale 42,32 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da impianto meccanografico del 01/12/1975

Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali su altro foglio, ragione ai mappali 2, 582, 753, 219, 58, 507, 598, 914, 559 ed ancora ragione a mappale su altro foglio.

- foglio 14 particella 559 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 3505, reddito agrario 29,87 €, reddito dominicale 39,82 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da impianto meccanografico del 01/12/1975

Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione a mappali su altro foglio, ragione ai mappali 558, 557, 914, 616, 684, 560 ed ancora ragione a mappali su altro foglio.

- foglio 14 particella 560 (catasto terreni), qualita/classe vignego, superficie 1823, reddito agrario 15,53 €, reddito dominicale 20,71 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da impianto meccanografico del 01/12/1975

Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione a mappali su altro foglio, ragione ai mappali 559 e 684, ragione a mappali su altro foglio su due lati.

- foglio 14 particella 1 (catasto terreni), qualita/classe area rurale, superficie 1672, intestato a -- - Omissis ---, derivante da Variazione d'ufficio del 26/04/2012 protocollo TO0206468

Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione a mappali su altro foglio, strada, ragione ai mappali 4, 2 ed ancora ragione a mappali su altro foglio.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media esposizione: nella media luminosità:  
nella media panoramicità: nella media impianti tecnici: nella media stato  
 di manutenzione generale: nella media servizi: nella media



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Fabbricati – SLP esistente	2.465,00	x	100 %	=	2.465,00



Terreno al fg. 10 mapp. 106	12.409,00	x	100 %	=	12.409,00
Terreno al fg. 10, mapp. 148	785,00	x	100 %	=	785,00
Terreno al fg. 10 mapp. 29	414,00	x	100 %	=	414,00
Terreno al fg. 10, mapp. 30	797,00	x	100 %	=	797,00
Terreno al fg. 14, mapp. 1	1.672,00	x	100 %	=	1.672,00
Terreno al fg. 14, mapp. 2	931,00	x	100 %	=	931,00
Terreno al fg. 14, mapp. 276	256,00	x	100 %	=	256,00
Terreno al fg. 14, mapp. 558	6.070,00	x	100 %	=	6.070,00
Terreno al fg. 14, mapp. 559	3.505,00	x	100 %	=	3.505,00
Terreno al fg. 14, mapp. 560	1.823,00	x	100 %	=	1.823,00
<b>Totale:</b>	<b>31.127,00</b>				<b>31.127,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un sito industriale dismesso, non è previsto l'esame della conformità edilizia-catastale. La valutazione tiene in considerazione i rischi di bonifica ambientale e della presenza di amianto.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 31.127,00 x 5,00 = **155.635,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costi di sfalcio e manutenzione dell'area e del bosco con interventi periodici	-20.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 135.635,00**  
**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 135.635,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Burolo, conservatoria dei registri immobiliari di Ivrea, ufficio tecnico di Burolo

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	opificio	31.127,00	0,00	135.635,00	135.635,00
				<b>135.635,00 €</b>	<b>135.635,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 25.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 110.635,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 110.635,00**  
data 21/01/2022

il tecnico incaricato  
Geom. Luca Mutti

LM/rr

Milano, 22 luglio 2022

Gentile Signora  
**Rag.ra Adele Antonia Vasilotta**

Corso Genova, n.27  
20123 - Milano

**Oggetto Fallimento n. 429/2021 Fallimento Aree Urbane – Terreni in Burolo (TO)**

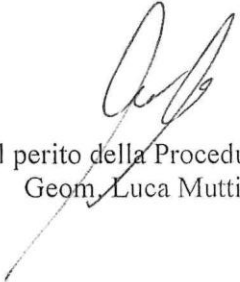
Gentile Curatore,

con riferimento al terreno ubicato nel Comune di Burolo (TO), di pertinenza del fallimento in oggetto, identificato catastalmente come segue:

- fg. 14, mapp. 276, prato arbor, cl. 2, superficie mq 256, R.D. 1,45, R.A. 1,52;  
Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 559, su due lati ragione ai mappali 681, 641, 554 ed ancora ragione al mapp. 559.

Erroneamente non è stato indicato nella sezione “identificazione dei beni” della mia perizia depositata in data 21 gennaio 2022, però è stato ricompreso nella valutazione come si evince a pag. 9, della summenzionata perizia.

Con i migliori saluti.

  
Il perito della Procedura  
Geom. Luca Mutti