



# 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** terreno residenziale a PEROSA CANAVESE, della superficie commerciale di **46.825,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (--- Omissis ---)

Trattasi di appezzamenti di terreno che costituiscono una lottizzazione da attivare in funzione di una convenzione edilizia del 2006 ed ubicati in Perosa Canavese (TO), di un Piano Esecutivo Convenzionato, (convenzione urbanistica sottoscritta in data 21/12/2007 e di validità decennale oggi definitivamente scaduta, stipulata In data 21/12/2006, con atto rep. 199839/30170, del Notaio Cignetti Pierluigi).

Le aree nell'ambito del PEC sono già state cedute al Comune, ad eccezione del mappale 42 di 1.390 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 113, reddito agrario 0,67 €, reddito dominicale 0,82 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da frazionamento in atti dal 29/06/1988 n. 176  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: Strada Vcinale su due lati, ragione al mapp. 37, Strada Provinciale ed ancora Strada Vicinale.
- foglio 16 particella 22 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 824, reddito agrario 7,66 €, reddito dominicale 11,49 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Frazionamento del 01/12/2006, protocollo n. TO0451594  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 37, 23 ed ancora ragione al mapp. 37 su 2 lati.
- foglio 16 particella 23 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 547, reddito agrario 5,09 €, reddito dominicale 7,63 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Frazionamento del 01/12/2006, protocollo n. TO0451594  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 37, 24, 26, 25, 38, 22 ed ancora ragione al mapp. 37.
- foglio 16 particella 24 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 400, reddito agrario 3,72 €, reddito dominicale 5,58 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Frazionamento del 01/12/2006, protocollo n. TO0451594  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: strada Vicinale, ragione ai mappali 27, 26, 23 ed ancora strada Vicinale.
- foglio 16 particella 25 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 228, reddito agrario 2,12 €, reddito dominicale 3,18 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Frazionamento del 01/12/2006, protocollo n. TO0451594  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 26, 28, 41, 23 ed ancora ragione al mapp. 26.
- foglio 16 particella 26 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 955, reddito agrario 8,88 €, reddito dominicale 13,32 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Frazionamento del 01/12/2006, protocollo n. TO0451594  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 24, 27, 30, 34, 31, 28, 29, 25 ed ancora ragione al mapp. 24.

- foglio 16 particella 27 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 4782, reddito agrario 44,45 €, reddito dominicale 66,68 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Frazionamento del 01/12/2006, protocollo n. TO0451594  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: Strada Vicinale, ragione a mappale su altro foglio, ragione ai mappali 32, 26, 30, 24 ed ancora Strada Vicinale.
- foglio 16 particella 28 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 3522, reddito agrario 32,74 €, reddito dominicale 49,11 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Frazionamento del 01/12/2006, protocollo n. TO0451594  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 26,31, 29,40,41,43, 25 ed ancora ragione al mapp. 26.
- foglio 16 particella 29 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 57, reddito agrario 0,53 €, reddito dominicale 0,79 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Frazionamento del 01/12/2006, protocollo n. TO0451594  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 26, 33, 40, 28 ed ancora ragione al mapp. 26.
- foglio 16 particella 30 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 50, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 0,70 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Frazionamento del 01/12/2006, protocollo n. TO0451594  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione al mapp. 27 su tre lati, ragione al mapp. 26 ed ancora ragione al mapp. 27.
- foglio 16 particella 31 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 25, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,35 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Frazionamento del 01/12/2006, protocollo n. TO0451594  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione al mapp. 26, ragione al mapp. 28 su 3 lati ed ancora ragione al mapp. 26.
- foglio 16 particella 32 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 3770, reddito agrario 34,07 €, reddito dominicale 37,97 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Frazionamento del 01/12/2006, protocollo n. TO0451594  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: Strada Provinciale, ragione ai mappali 36, 35, 34, 27 ed ancora Strada Provinciale.
- foglio 16 particella 33 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 2961, reddito agrario 26,76 €, reddito dominicale 29,82 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Frazionamento del 01/12/2006, protocollo n. TO0451594  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 34, 36, 40, 29 ed ancora ragione al mapp. 34.
- foglio 16 particella 34 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 597, reddito agrario 5,40 €, reddito dominicale 6,01 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Frazionamento del 01/12/2006, protocollo n. TO0451594  
Coerenze: Coerenze in corpo e in contorno: ragione ai mappali 32, 35, 36, 33, 26 ed ancora ragione al mapp. 32
- foglio 16 particella 35 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 50, reddito agrario 0,45 €, reddito dominicale 0,50 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Frazionamento del 01/12/2006, protocollo n. TO0451594  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione al mapp. 32 su tre lati, ragione al mapp. 34 ed ancora ragione al mapp. 32.
- foglio 16 particella 36 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 4012, reddito agrario 36,26 €, reddito dominicale 40,40 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Frazionamento del 01/12/2006, protocollo n. TO0451594  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: Strada Vicinale, ragione a mappali su altro foglio, ragione ai mappali 42, 33, 34, 32 ed ancora Strada Vicinale.

- foglio 16 particella 37 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 9182, reddito agrario 54,53 €, reddito dominicale 66,39 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da frazionamento del 01/03/2006 n. TO0451594  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 15, Strada Vicinale, ragione ai mappali 23, 22, 36, Strada Provinciale ed ancora ragione al mapp. 15.
- foglio 16 particella 38 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 636, reddito agrario 3,78 €, reddito dominicale 4,60 €, intestato a --- Omissis --- slr.l., derivante da Frazionamento del 01/12/2006 prot. n. TO0451594  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 37, 23, 43, 39, Strada Provinciale ed ancora ragione al mapp. 37.
- foglio 16 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 7614, reddito agrario 45,22 €, reddito dominicale 55,05 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Frazionamento del 01/12/2006 prot. n. TO0451594  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 38, 41, Strada Provinciale ed ancora ragione al mapp. 38.
- foglio 16 particella 40 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 3374, reddito agrario 0,70 €, reddito dominicale 2,09 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Frazionamento del 01/12/2006 prot. n. TO0451594  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 28, 29, 33, 42, 41 ed ancora ragione al mapp. 28.
- foglio 16 particella 41 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 1694, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 1,05 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Frazionamento del 01/12/2006 prot. n. TO0451594  
Coerenze: Coerenze in corpo e in contorno: ragione ai mappali 25, 28, 40, 39, 38, 43, ed ancora ragione al mapp. 25
- foglio 16 particella 42 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 1390, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,86 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Frazionamento del 01/12/2006 prot. n. TO0451594  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 36, 40 ed ancora ragione al mapp. 36.
- foglio 16 particella 43 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 42, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Frazionamento del 01/12/2006 prot. n. TO0451594  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 23, 25, 41, 38 ed ancora ragione al mapp. 23.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>46.825,00 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>€. 190.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 190.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>21/01/2022</b>

### **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 Renato Maria Giacosa ai nn. 48883/751 di repertorio, iscritta il 31/10/2006 a Ivrea ai nn. 10187/2343, a favore di Banca Intesa spa , contro --- Omissis ---, derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 210000,00.

Importo capitale: 84000,00.

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 --- Omissis ---, 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 S.BN.F., 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 19/01/2022 a Ivrea ai nn. 454/398, a favore di Massa dei creditori del fallimento --- Omissis ---, contro Fallimento --- 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 insolute alla data della perizia: € 0,00

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

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

--- Omissis --- per la quota di 1/1, in forza di Atto di mutamento di denominazione o ragione 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

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

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 6/2015 del 1989, l'immobile ricade in zona Area ricadente in Rn4 - a,b - Area ricadente in Rn4 - a1,b1 - . Norme tecniche di attuazione ed indici: Area ricadente in Rn4 - a,b It = 0,70 mc/mq Rc = ¼ H max =7,50 m P.f.t. = n. 2 Area ricadente in Rn4 - a1,b1 It = 0,20 mc/mq, volumetria realizzabile esclusivamente su area Rn4 - a,b Dati da progetto di massima allegato al PEC: volume = 13.154 mc SLP = 4.385 mq su due piani fuori terra Superficie coperta = 2.187 mq Residuo di coperto utilizzabile pari a 2.188 Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria già completamente assolti. Possibile incremento volumetrico a seguito di richiesta variante urbanistica, come indicato nella convenzione urbanistica del 21/12/2007.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' scaduta la convenzione edilizia con il Comune L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- Rinnovo convenzione edilizia e lottizzazione: €30.000,00

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ****

BENI IN PEROSA CANAVESE

**TERRENO RESIDENZIALE**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a PEROSA CANAVESE, della superficie commerciale di **46.825,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (--- Omissis ---.)

Trattasi di appezzamenti di terreno che costituiscono una lottizzazione da attivare in funzione di una convenzione edilizia del 2006 ed ubicati in Perosa Canavese (TO), di un Piano Esecutivo Convenzionato, (convenzione urbanistica sottoscritta in data 21/12/2007 e di validità decennale oggi definitivamente scaduta, stipulata in data 21/12/2006, con atto rep. 199839/30170, del Notaio Cignetti Pierluigi).

Le aree nell'ambito del PEC sono già state cedute al Comune, ad eccezione del mappale 42 di 1.390 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 113, reddito agrario 0,67 €, reddito dominicale 0,82 €, intestato a --- Omissis ---., derivante da frazionamento in atti dal 29/06/1988 n. 176  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: Strada Vcinale su due lati, ragione al mapp. 37, Strada Provinciale ed ancora Strada Vicinale.
- foglio 16 particella 22 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 824, reddito agrario 7,66 €, reddito dominicale 11,49 €, intestato a --- Omissis ---., derivante da Frazionamento del 01/12/2006, protocollo n. TO0451594  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 37, 23 ed ancora ragione al mapp. 37 su 2 lati.
- foglio 16 particella 23 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 547, reddito agrario 5,09 €, reddito dominicale 7,63 €, intestato a --- Omissis ---., derivante da Frazionamento del 01/12/2006, protocollo n. TO0451594  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 37, 24, 26, 25, 38, 22 ed ancora ragione al mapp. 37.
- foglio 16 particella 24 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 400, reddito agrario 3,72 €, reddito dominicale 5,58 €, intestato a --- Omissis ---., derivante da Frazionamento del 01/12/2006, protocollo n. TO0451594  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: strada Vicinale, ragione ai mappali 27, 26, 23 ed ancora strada Vicinale.
- foglio 16 particella 25 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 228, reddito agrario 2,12 €, reddito dominicale 3,18 €, intestato a --- Omissis ---., derivante da Frazionamento del 01/12/2006, protocollo n. TO0451594  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 26, 28, 41, 23 ed ancora ragione al mapp. 26.
- foglio 16 particella 26 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 955, reddito agrario 8,88 €, reddito dominicale 13,32 €, intestato a --- Omissis ---., derivante da Frazionamento del 01/12/2006, protocollo n. TO0451594  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 24, 27, 30, 34, 31, 28, 29, 25 ed ancora ragione al mapp. 24.
- foglio 16 particella 27 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 4782, reddito agrario 44,45 €, reddito dominicale 66,68 €, intestato a --- Omissis ---., derivante da Frazionamento del 01/12/2006, protocollo n. TO0451594

Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: Strada Vicinale, ragione a mappale su altro foglio, ragione ai mappali 32, 26, 30, 24 ed ancora Strada Vicinale.

- foglio 16 particella 28 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 3522, reddito agrario 32,74 €, reddito dominicale 49,11 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Frazionamento del 01/12/2006, protocollo n. TO0451594  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 26,31, 29,40,41,43, 25 ed ancora ragione al mapp. 26.
- foglio 16 particella 29 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 57, reddito agrario 0,53 €, reddito dominicale 0,79 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Frazionamento del 01/12/2006, protocollo n. TO0451594  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 26, 33, 40, 28 ed ancora ragione al mapp. 26.
- foglio 16 particella 30 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 50, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 0,70 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Frazionamento del 01/12/2006, protocollo n. TO0451594  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione al mapp. 27 su tre lati, ragione al mapp. 26 ed ancora ragione al mapp. 27.
- foglio 16 particella 31 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 25, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,35 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Frazionamento del 01/12/2006, protocollo n. TO0451594  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione al mapp. 26, ragione al mapp. 28 su 3 lati ed ancora ragione al mapp. 26.
- foglio 16 particella 32 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 3770, reddito agrario 34,07 €, reddito dominicale 37,97 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Frazionamento del 01/12/2006, protocollo n. TO0451594  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: Strada Provinciale, ragione ai mappali 36, 35, 34, 27 ed ancora Strada Provinciale.
- foglio 16 particella 33 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 2961, reddito agrario 26,76 €, reddito dominicale 29,82 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Frazionamento del 01/12/2006, protocollo n. TO0451594  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 34, 36, 40, 29 ed ancora ragione al mapp. 34.
- foglio 16 particella 34 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 597, reddito agrario 5,40 €, reddito dominicale 6,01 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Frazionamento del 01/12/2006, protocollo n. TO0451594  
Coerenze: Coerenze in corpo e in contorno: ragione ai mappali 32, 35, 36, 33, 26 ed ancora ragione al mapp. 32
- foglio 16 particella 35 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 50, reddito agrario 0,45 €, reddito dominicale 0,50 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Frazionamento del 01/12/2006, protocollo n. TO0451594  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione al mapp. 32 su tre lati, ragione al mapp. 34 ed ancora ragione al mapp. 32.
- foglio 16 particella 36 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 4012, reddito agrario 36,26 €, reddito dominicale 40,40 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Frazionamento del 01/12/2006, protocollo n. TO0451594  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: Strada Vicinale, ragione a mappali su altro foglio, ragione ai mappali 42, 33, 34, 32 ed ancora Strada Vicinale.
- foglio 16 particella 37 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 9182, reddito agrario 54,53 €, reddito dominicale 66,39 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da frazionamento del 01/03/2006 n. TO0451594



Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 15, Strada Vicinale, ragione ai mappali 23, 22, 36, Strada Provinciale ed ancora ragione al mapp. 15.

- foglio 16 particella 38 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 636, reddito agrario 3,78 €, reddito dominicale 4,60 €, intestato a --- Omissis --- slr.l., derivante da Frazionamento del 01/12/2006 prot. n. TO0451594

Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 37, 23, 43, 39, Strada Provinciale ed ancora ragione al mapp. 37.

- foglio 16 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 7614, reddito agrario 45,22 €, reddito dominicale 55,05 €, intestato a --- Omissis ---., derivante da Frazionamento del 01/12/2006 prot. n. TO0451594

Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 38, 41, Strada Provinciale ed ancora ragione al mapp. 38.

- foglio 16 particella 40 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 3374, reddito agrario 0,70 €, reddito dominicale 2,09 €, intestato a --- Omissis ---., derivante da Frazionamento del 01/12/2006 prot. n. TO0451594

Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 28, 29, 33, 42, 41 ed ancora ragione al mapp. 28.

- foglio 16 particella 41 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 1694, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 1,05 €, intestato a --- Omissis ---., derivante da Frazionamento del 01/12/2006 prot. n. TO0451594

Coerenze: Coerenze in corpo e in contorno: ragione ai mappali 25, 28, 40, 39, 38, 43, ed ancora ragione al mapp. 25

- foglio 16 particella 42 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 1390, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,86 €, intestato a --- Omissis ---., derivante da Frazionamento del 01/12/2006 prot. n. TO0451594

Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 36, 40 ed ancora ragione al mapp. 36.

- foglio 16 particella 43 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 42, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a --- Omissis ---., derivante da Frazionamento del 01/12/2006 prot. n. TO0451594

Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 23, 25, 41, 38 ed ancora ragione al mapp. 23.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. 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 Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>		<b>indice</b>		<b>commerciale</b>
terreno al fg. 16, mapp. 15 -	113,00	x	100 %	=	113,00

viabilità di lottizzazione					
Terreno al fg. 16, mapp. 22 - viabilità di lottizzazione	824,00	x	100 %	=	824,00
Terreno al fg. 16, mapp. 23 - viabilità di lottizzazione	547,00	x	100 %	=	547,00
Terreno al fg. 16, mapp. 24 - viabilità di lottizzazione	400,00	x	100 %	=	400,00
Terreno al fg. 16, mapp. 25 - viabilità di lottizzazione	228,00	x	100 %	=	228,00
Terreno al fg. 16, mapp. 26 - viabilità di lottizzazione	955,00	x	100 %	=	955,00
Terreno al fg. 16, mapp. 34 - viabilità di lottizzazione	597,00	x	100 %	=	597,00
Terreno al fg. 16, mapp. 37 - standard a verde	9.182,00	x	100 %	=	9.182,00
Terreno al fg. 16, mapp. 38 - viabilità di lottizzazione	636,00	x	100 %	=	636,00
Terreno al fg. 16, mapp. 39 - viabilità di lottizzazione	7.614,00	x	100 %	=	7.614,00
Terreno al fg. 16, mapp. 40 - viabilità di lottizzazione	3.374,00	x	100 %	=	3.374,00
Terreno al fg. 16, mapp. 41 - viabilità di lottizzazione	1.694,00	x	100 %	=	1.694,00
Terreno al fg. 16, mapp. 43 - viabilità di lottizzazione	42,00	x	100 %	=	42,00
Terreno al fg. 16, mapp. 27 - Lotto A - residenziale	4.782,00	x	100 %	=	4.782,00
Terreno al fg. 16, mapp. 30 - Lotto A - residenziale	50,00	x	100 %	=	50,00
Terreno al fg. 16, mapp. 28 - Lotto B - residenziale	3.522,00	x	100 %	=	3.522,00
Terreno al fg. 16, mapp. 31 - Lotto B - residenziale	25,00	x	100 %	=	25,00
Terreno al fg. 16, mapp. 29 - Lotto B - residenziale	57,00	x	100 %	=	57,00
Terreno al fg. 16, mapp. 32 - Lotto C - residenziale	3.770,00	x	100 %	=	3.770,00
Terreno al fg. 16, mapp. 35 - Lotto C - residenziale	50,00	x	100 %	=	50,00
Terreno al fg. 16, mapp. 33 -					

Lotto D - residenziale	2.961,00	x	100 %	=	2.961,00
Terreno al fg. 16, mapp. 36 - Lotto E - residenziale	4.012,00	x	100 %	=	4.012,00
Terreno al fg. 16, mapp. 42 - Lotto E - residenziale	1.390,00	x	100 %	=	1.390,00
<b>Totale:</b>	<b>46.825,00</b>				<b>46.825,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata redatta sulla base della convenzione edilizia tra il Comune di Perosa Cavavese e la Società --- Omissis ---, stipulata in data 21/12/2006, con atto rep. 199839/30170, del Notaio Cignetti Pierluigi.

Totale superficie edificabile mq. 20619

**Indici previsti**

Superficie edificabile mq.4385 30 unità residenziali da mq. 80 cad

Capacità edificatoria mc.13154

**Conto economico****Ricavi attesi**

A) Superficie residenziale edificabile mq. 4385 € 1.700,00 € 7.454.500,00

**Costi stimati**

B) Costo di costruzione

- 1) piani fuori terra T mc 13.154,00  
€/mc. € 350,00 € 4.603.900,00
- 2) imprevisti 3%  
€ 138.117,00
- 3) totale costo di costruzione  
**€ 4.742.017,00**
- 4) incidenza oneri di urbanizzazione mq.  
4.385,00 €/mq. € 60,00 €  
263.100,00
- 5) incidenza contributo concessorio mq.  
4.385,00 10% €/mq. € 500,00 €  
219.250,00
- 6) monetizzazione aree standard mq.  
4.385,00 aree di lottizzazione da  
cedere
- 7) Incidenza attività professionale
  - 7.1) progetto architettonico 1,5% € 4.742.017,00 € 71.130,26
  - 7.2) progetto strutturale 0,5% € 4.742.017,00 € 23.710,09
  - 7.3) progetto preliminare soprintendenza 0,4% € 4.742.017,00
  - 7.4) progetto/collauda impianti meccanici 0,3% € 4.742.017,00 € 14.226,05

7.5) progetto/collaudo impianti elettrici	0,2%	€ 4.742.017,00	€	9.484,03
7.6) progetto impianti idrico sanitari	0,2%	€ 4.742.017,00	€	9.484,03
7.7) direzione lavori	0,8%	€ 4.742.017,00	€	37.936,14
7.8) CSE - CSP	1,0%	€ 4.742.017,00	€	47.420,17
7.9) collaudo	0,2%	€ 4.742.017,00	€	<u>9.484,03</u>
<b>Totale</b>	<b>5,1%</b>		<b>€</b>	<b>222.874,80</b>
8)		Interessi passivi calcolati in in 4 anni ipotizzando l'intervento per tutto l'edificio le voci di calcolo sono 3-4-5-6-7		
8.1) tasso di interesse 1° anno 2,00%	€ 5.184.141,80	1/4	€	25.920,71
8.2) tasso di interesse 2° anno 2,00%	€ 5.184.141,80	1/2	€	51.841,42
8.3) tasso di interesse 3° anno 2,00%	€ 5.184.141,80	3/4	€	77.762,13
8.4) tasso di interesse 4° anno 2,00%	€ 5.184.141,801		€	<u>103.682,84</u>
		<b>Totale €</b>		<b>259.207,09</b>
9)		assistenza al notaio		
9.1) aggiornamento catastale	€	10.000,00		
9.2) APE	€	500,00		
9.3) allacciamenti alle utenze	€	5.000,00		
9.4) tabelle millesimali e regolamento di condominio	€	<u>6.000,00</u>		
		<b>€</b>		<b>21.500,00</b>
10)		Fideiussione postuma per un anno 0,50%		
	€ 7.454.500,00		€	37.272,50
11)		Intermediazione 1,00%		
	€ 7.454.500,00		€	74.545,00
12)		Utile dell'imprenditore completo dell'incidenza delle imposte generate dalla plusvalenza ipotetica 15,00%		
	€ 7.454.500,00		€	<u>1.118.175,00</u>
13)		<b>Totale costi € 6.957.941,39</b>		
14)		<b>Valore dell'area per differenza tra ricavi e costi € 496.558,61</b>		

La presente stima con il criterio di trasformazione deve essere tenuta in considerazione solo per il risultato economico, i dati di riferimento potrebbero essere modificati in corso di presentazione del progetto edilizio finale, per tale ragione, essendo dati indicativi e non certi e considerando l'attuale crisi del mercato immobiliare in ambito residenziale di media concentrazione edilizia, si è ritenuto di procedere con una decurtazione del valore di prima stima nella misura del 50% per complessive € 250.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **250.000,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costi annui per sfalcio e manutenzione dell'area e rinnovo convenzione pec	-30.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 220.000,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 220.000,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In base al valore di mercato e di liquidazione.

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

## 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	terreno residenziale	46.825,00	0,00	220.000,00	220.000,00
				<b>220.000,00 €</b>	<b>220.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 30.000,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 190.000,00

**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: €. 190.000,00

data 21/01/2022

il tecnico incaricato  
Geom. Luca Mutti