
TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO n. 22/2019



Giudice del Fallimento: Dott.ssa Antonia MUSSA

Curatore: Dott. Filippo SILANO

Perito Estimatore: Geometra Patrizia VALLO

RELAZIONE DI STIMA

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto 1	4
LOTTO 1	4
Descrizione	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarietà	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Lotto 1	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto 1	12
Schema riassuntivo Fallimento 22/2019 - SE.I.	13
Lotto 19 - Prezzo base d'asta: € 8.000,00	13

INCARICO

Con provvedimento del Giudice, il sottoscritto geometra Patrizia VALLO, con studio in via Unità d'Italia - 10014 - Caluso (TO), email studio.patriziavallo@gmail.com, PEC patrizia.vallo@geopec.it, veniva nominato Perito Estimatore nel Fallimento 22/2019.

PREMESSA

La presente relazione di stima riguarda un bene in proprietà alla società in fallimento, non trattato nella prima vendita, in quanto la scrivente non riteneva di avere sufficienti elementi per procedere alla stima e successiva vendita del bene.

Trattasi di un'area di parcheggio e area di manovra, in uso ai proprietari dei fabbricati attigui, Complesso Santa Chiara Fabbricato 10 e 11, le cui norme in merito all'utilizzo sono riportate nel proprio Regolamento di Condominio.

Stante le verifiche effettuate, si ritiene di poter procedere alla stima e successiva vendita del bene.

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Area urbana ubicata a Settimo Vittone (TO) – Strada Statale 26 (Coord. Geografiche: 45°33'2"52 N-07°49'59"88 E)

LOTTO 1

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Area urbana ubicata a Settimo Vittone (TO) - Strada Statale 26

DESCRIZIONE

Il compendio in perizia è costituito da un'area urbana della superficie di mq. 155, in parte utilizzata come area di transito ed in parte come zona a parcheggio.

Il bene ha accesso dalla Strada Statale 26, ed è costituita da un'area libera, pavimentata in conglomerato bituminoso, in parte delimitata dalle recinzioni degli edifici confinanti, dal parapetto del marciapiede e libera sul fronte sud-ovest.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Ivrea (TO)

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

- 'Proprietà 1/1)

CONFINI

L'area confina con le particelle 202, 728, 906, 764 e 976 del Foglio 30.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	155,00 mq	155,00 mq	1	155,00 mq	0,00 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				155,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				155,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1992 al 08/07/2005		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 274, Sub. 1 Categoria A4
Dal 04/09/1992 al 08/07/2005		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 274, Sub. 2 Categoria A4
Dal 04/09/1992 al 08/07/2005		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 274 Qualità area urbana
Dal 08/07/2005 al 15/07/2020		Catasto Terreni Fg. 30, Part. 274 Qualità area urbana
Dal 08/07/2005 al 02/10/2020		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 274, Sub. 2 Categoria A4

Dal **08/07/2005** al
02/10/2020

Catasto **Fabbricati**
Fg. 30, Part. 274, Sub. 1
Categoria A4

Dal **02/10/2020**

Catasto **Fabbricati**
Fg. 30, Part. 977
Categoria F1
Superficie catastale 155 mq
Piano T

I titolari catastali rispondo a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	977			F1		155			T	

Corrispondenza catastale

L'unità identificata con il mappale 977 è correttamente rappresentata nell'elaborato planimetrico, con dichiarazione di fabbricato urbano, registrata in data 06.10.2020 al prot.TO0157012/2020 all'Ufficio Provinciale di Torino-Servizi Catastali, in capo alla società in fallimento.

STATO CONSERVATIVO

L'area si trova in buono stato di conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'articolo 6 del Regolamento di Condominio del Complesso "Santa Chiara" – fabbricati 10 e 11, (indicati nella mappa del Catasto Terreni al Foglio 30 n.906) relativo alle servitù, cita testualmente "L'accesso ed il recesso carraio e pedonale, dalla strada statale 26 avviene su un'area di proprietà della identificata in mappa con la particella 909 che ne consente l'utilizzo adesso e per sempre ai proprietari dei rispettivi fabbricati.

Su tale area la _____ riserva di concedere eventuali servitù future a suo insindacabile giudizio.

La manutenzione ordinaria e straordinaria della strada sarà a carico dei fabbricati 10 e 11, secondo i millesimi di proprietà di cui all'allegato A.

I fabbricati godono inoltre di accesso pedonale dalla piazza antistante il Municipio di proprietà del Comune di Settimo Vittone."

Come descritto nel paragrafo "provenienze" il compendio oggetto di stima è stato acquistato dalla società in fallimento, quale "fabbricato elevantesi a tre piani fuori terra, che le parti dichiarano essere in cattivo stato di conservazioni e destinato alla demolizione, entro stante a terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 30 n.274", parte di esso edificato e parte libero oggi oggetto di valutazione.

La titolarità della particella 909, citata nel regolamento di condominio, veniva erroneamente attribuita alla [redacted] mentre soltanto una parte della stessa era realmente in proprietà alla società fallita, in quanto la stradina di accesso dalla Strada Statale 26 e la zona adiacente, erano ancora in proprietà ai Sigg.ri [redacted] non essendo stati trasferiti in sede di vendita alla SE.I. srl.

Tale anomalia veniva evidenziata dalla scrivente in sede di verifica dello stato patrimoniale della società fallita, a cui seguiva un tipo di frazionamento della particella 909, costituendo tre nuove aree urbane, identificate con le particelle 909, 976 in proprietà a [redacted], e ora vendute a terzi, e la particella 977 in proprietà alla [redacted]

Stante la situazione sopra descritta, la servitù citata nel Regolamento di Condominio dei fabbricati 10 e 11 del complesso Santa Chiara, di accesso e recesso carraio e pedonale dalla Strada Statale 26, potrebbe non essere garantita, in quanto, solamente la particella di proprietà [redacted] risultava formalmente gravata da servitù di transito, ma non è dato sapere se la stessa servitù gravi anche sulle particelle adiacenti n.ri 909 e 976, come già detto in proprietà a terzi, attraverso le quali si ha accesso diretto alla strada.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un'area totalmente pavimentata in conglomerato bituminoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti che il bene sia occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/09/1992 al 08/07/2005		Denuncia di Successione di BELLAGARDA Giorgio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/09/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uff. del Registro	21/12/1992	18	6815

	di Torino			
Dal 08/07/2005	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Marco PRINCIVALLE	08/07/2005	27459	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei RR.II. di Ivrea	15/07/2005	6186	4638
	Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Uff. del Registro sede di Chatillon	13/07/2005	1304	serie 1T	

Il bene è pervenuto alla società in fallimento mediante atto a Rogito Notaio Marco PRINCIVALLE in data 08 luglio 2005, in atto l'immobile veniva così descritto:

"piena proprietà degli immobili seguenti siti nel Comune di Settimo Vittone in via Roma n.5, intero fabbricato elevantesi a tre piani fuori terra, che le parti dichiarano essere in cattivo stato di conservazioni e destinato alla demolizione, entro stante a terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 30 n.274 (derivante dall'accorpamento di mappali 274, 357 e 358), il tutto censito in Catasto dei Fabbricati come segue:

-Fg.30 n.274 sub.1 via Roma n.5 p.T Cat. A74 cl.2 vani 5 rendita catastale 111,04 € per il primo alloggio
-Fg.30 n.274 sub.1 via Roma n.5 p.T Cat. A74 cl.2 vani 5,5 rendita catastale 122,14 € per il secondo alloggio"

Successivamente all'acquisto i fabbricati venivano demoliti, l'area di risulta in parte veniva occupata dai nuovi complessi immobiliari non oggetto di fallimento, ed in parte rimaneva in proprietà alla _____ come area libera, ora descritta come area urbana ed identificata con il mappale 977, a seguito di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano del 6 ottobre 2020.

Si segnala che le suddette unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al Fg.30 n.274 sub. 1 e Fg.30 n.274 sub.2, risultano ancora iscritte al Catasto Fabbricati, si ritiene sarebbe opportuno procedere alla cancellazione mediante l'inoltro presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio di idonea Istanza o procedura analoga.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Settimo Vittone è dotato di PRGC approvato con delibera DGR num. 15.731 del 07/10/2010 e prima variante parziale approvata con delibera C.C.n° 3 del 31/03/2014, l'area entro il quale sono inseriti i beni in perizia è classificata come "Centri Storico CS", ambiti insediativi con presenza di rilevanti valenze storiche e diffuse consistenze di pregio architettonico le quali documentano le generalità storiche di

Settimo Vittone.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il bene oggetto di vendita riguarda un'area a parcheggio e manovra, le seguenti pratiche sono relative alla realizzazione dell'intero complesso residenziale, che comprendeva sia i fabbricati che le aree pertinenziali.

Il complesso immobiliare è stato realizzato sulla base di un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa depositato in Comune in data 10.06.2002 ed approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 30.05.2003, e successiva variante approvata in data 9.08.2006 al n.33.

Con atto a Rogito Notaio Cignetti del 27.05.2005 rep.191287, registrato ad Ivrea il 3.06.2005 al n.1194 e trascritto ad Ivrea il 7.06.2005 ai n.ri 4817 e 3619, è stata stipulata convenzione edilizia con il Comune di Settimo Vittone, portate autorizzazione all'utilizzo dell'area di P.E.C. per la realizzazione di nuove unità residenziali e commerciali, nonché ristrutturazione di alcuni edifici.

In data 08.09.2006 a Rogito Notaio Princivalle, rep. 31579/10293, registrato a Chatillon il 18.09.2006 al n.835 e trascritto ad Ivrea il 18.07.2007 ai n.ri 7036 e 4642, veniva depositata nuova convenzione urbanistica per variante di P.E.C.

In data 08.08.2008 a Rogito Notaio Favre, rep. 180856/34215 registrato a Chatillon il 26.08.2008 al n.2254 e trascritto ad Ivrea il 27.08.2008 ai n.ri 7391/5488 e 7392/5489, veniva depositata nuova convenzione urbanistica per variante di P.E.C.

Gli interventi sono stati realizzati mediante le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività al prot.5287 del 21.10.2005 pratica n.44/05 per "demolizione di un edificio residenziale preesistente nell'ambito del PEC approvato con Delibera di C.C. n.23 del 30.05.2003;
 - Denuncia di Inizio Attività al prot.4668 del 22.09.2006 pratica n.42/06 per "costruzione di edifici n.9, n.10 e n.11 nell'ambito del PEC in località Montiglie approvato con Delibera di C.C. n.33 del 4.08.2006;
 - Denuncia di Inizio Attività al prot.5743 del 03.11.2008 pratica n.65/08 quale "variante finale agli edifici n.9°, 9b, 9 ter nell'ambito del PEC in località Montiglie approvato con Delibera di C.C. n.36 del 16.07.2008;
- I lavori sono stati ultimati in data 25.09.2010 ed il certificato di agibilità è stata rilasciata il 10.03.2011 al prot. n.1168

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sussistono vincoli condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per determinare il più probabile valore di mercato, si è tenuto conto dello stato di conservazione, alle caratteristiche costruttive ed all'ubicazione del bene. Per la valutazione sono stati presi in considerazione i prezzi medi richiesti per immobili portanti caratteristiche simili. Si sono inoltre presi in esame i valori indicati dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) in riferimento al secondo semestre del 2020.

Ai fini di una migliore commerciabilità del bene, trattandosi di un'area censita in modo autonomo come area urbana, la scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un UNICO LOTTO:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Area urbana ubicata a Settimo Vittone (TO) - via Montiglie
Il compendio in perizia è costituito da un'area urbana della superficie di mq. 155, in parte utilizzata come area di transito ed in parte come zona a parcheggio. Il bene ha accesso dalla Strada Statale n.26, ed è costituita da un'area libera, pavimentata in conglomerato bituminoso, in parte delimitata dalle recinzioni degli edifici confinanti e libera sul fronte ovest.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 977, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 8.990,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 19 - Area urbana Settimo Vittone (TO) - via Montiglie	155,00 mq	58,00 €/mq	€ 8.990,00	100,00%	€ 8.990,00
				Valore di stima:	€ 8.990,00

Valore di stima: € 8.990,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vendita forzata unico lotto	10,00	%

Valore finale di stima: € 8.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Caluso, li 08 maggio 2026

Il C.T.U.
Geom. Vallo Patrizia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Elaborato planimetrico
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Visure catastale aggiornata
- ✓ N° 1 Visura storica
- ✓ N° 1 Planimetria illustrativa zona autorimesse
- ✓ N° 1 Documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Altri allegati - Convenzione Edilizia
- ✓ N° 6 Altri allegati - Pratiche edilizie e certificati di agibilità
- ✓ N° 2 Regolamento di condominio (Fabbricati 10 e 11)
- ✓ N° 1 Aggiornamento situazione ipotecaria
- ✓ N° Atto di provenienza

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Area urbana ubicata a Settimo Vittone (TO) – Strada Statale 26
- Il compendio in perizia è costituito da un'area urbana della superficie di mq. 155, in parte utilizzata come area di transito ed in parte come zona a parcheggio. Il bene ha accesso dalla Strada Statale n.26, ed è costituita da un'area libera, pavimentata in conglomerato bituminoso, in parte delimitata dalle recinzioni degli edifici confinanti, dal parapetto del marciapiede e libera sul fronte sud-ovest.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 977, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il Comune di Settimo Vittone è dotato di PRGC approvato con delibera DGR num. 15.731 del 07/10/2010 e prima variante parziale approvata con delibera C.C.n° 3 del 31/03/2014, l'area entro il quale sono inseriti i beni in perizia è classificata come "Centri Storico CS", ambiti insediativi con presenza di rilevanti valenze storiche e diffuse consistenze di pregio architettonico le quali documentano le generalità storiche di Settimo Vittone.

Prezzo base d'asta: € 8.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 22/2019 - SE.I.

LOTTO 19 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.000,00

Bene N° 19 - Area urbana			
Ubicazione:	Settimo Vittone (TO) - via Montiglie		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 977, Categoria F1	Superficie	155,00 mq
Stato conservativo:	L'area si trova in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Il compendio in perizia è costituito da un'area urbana della superficie di mq. 155, in parte utilizzata come area di transito ed in parte come zona a parcheggio. Il bene ha accesso dalla Strada Statale n.26, ed è costituita da un'area libera, pavimentata in conglomerato bituminoso, in parte delimitata dalle recinzioni degli edifici confinanti e libera sul fronte ovest.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

