

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

Sezione Fallimenti – VI Civile

Giudice Presidente dott. Enrico ASTUNI

Liquidazione Giudiziale RG 329 del 2024 di Xxxx Srl in liquidazione

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

n. 14 Locali autorimessa

Via Alpi Carniche n. 7 interno A – Rivoli (To)

Curatore: dott. Francesco CIVRAN

Il sottoscritto ing. Andrea Enrico Bianchi, con studio professionale in Torino, via Stefano Clemente al civico ventidue, nell'ambito del procedimento di cui in epigrafe, è stato nominato in qualità di Esperto dall'Ill.mo dal Sig. Giudice ricevendo il mandato peritale in atti al fine di provvedere alla stima del più probabile valore di mercato degli immobili.

### **UBICAZIONE, CONSISTENZA, COERENZE E DATI CATASTALI**



**Foto aerea dimostrativa non in scala**

Con riferimento ai seguenti allegati prelevati nei competenti uffici:

- 1) estratto catastale;
- 2) estratto conservatoria dei registri;
- 3) estratto planimetrico;
- 4) atto di compravendita;
- 5) documentazione fotografica;
- 6) stralcio comunale.

In comune di Rivoli, alla via Alpi Carniche n. 7 e 7/A locali facenti parte della casa di civile abitazione organizzata su più livelli e, precisamente, al piano interrato locali ad uso autorimessa, al piano seminterrato cantine e locali deposito, al piano terreno, primo e secondo alloggi con aree di pertinenza a verde privato, oltre a tre posti comuni nel cortile e precisamente:

⊆ al piano primo interrato: quattordici locali autorimessa salvo se altre;

---

Coerenze generali:

⊆ coerenze subalterno 23: subalterno 54, muro contro terra, subalterno 24, area di manovra salvo se altre;

⊆ coerenze subalterno 24: subalterno 23, muro contro terra, subalterno 25, area di manovra salvo se altre;

⊆ coerenze subalterno 26: subalterno 25, muro contro terra, subalterno 27, area di manovra salvo se altre;

⊆ coerenze subalterno 27: subalterno 26, muro contro terra, subalterno 28, area di manovra salvo se altre;

⊆ coerenze subalterno 28: subalterno 27, muro contro terra, subalterno 29, area di manovra salvo se altre;

⊆ coerenze subalterno 29: subalterno 28, muro contro terra, subalterno 30, area di manovra salvo se altre;

⊆ coerenze subalterno 31: subalterno 30, muro contro terra, subalterno 32, area di manovra salvo se altre;

- ⊆ coerenze subalterno 35: subalterno 50, area di manovra, subalterno 36, subalterno 41 et 42, vano scale salvo se altre;
- ⊆ coerenze subalterno 37: subalterno 36, area di manovra, subalterno 38, subalterno 40, 41 et 39, vano scale salvo se altre;
- ⊆ coerenze subalterno 38: area di manovra a due lati, vano scala, subalterno 39 et 40, subalterno 37 salvo se altre;
- ⊆ coerenze subalterno 40: area di manovra, subalterno 39, subalterni 36, 37 et 38, subalterno 41 salvo se altre;
- ⊆ coerenze subalterno 42: area di manovra, subalterno 41, 36 et 35, vano scale salvo se altre;
- ⊆ coerenze subalterno 43: vano scala, subalterno 34, subalterno 44, area di manovra salvo se altre;
- ⊆ coerenze subalterno 44: area di manovra, subalterno 45, subalterno 34, subalterno 43 salvo se altre;

L'unità immobiliare risulta censita al catasto Fabbricati in Rivoli al:

- ⊆ Foglio 7, Particella 309, subalterno 23, via Alpi Carniche n. 7/A, piano S2, cat. C/6, zona censuaria -, classe 2, consistenza 14mq, Superficie Catastale 16mq, r.c. 95,44 euro, correttamente intestata a Xxxx S.R.L. con sede a Torino portante il c.f. Xxxx per la piena proprietà.
- ⊆ Foglio 7, Particella 309, subalterno 24, via Alpi Carniche n. 7/A, piano S2, cat. C/6, zona censuaria -, classe 2, consistenza 14mq, Superficie Catastale 16mq, r.c. 95,44 euro, correttamente intestata a Xxxx S.R.L. con sede a Torino portante il c.f. Xxxx per la piena proprietà.

- ⊆ Foglio 7, Particella 309, subalterno 26, via Alpi Carniche n. 7/A, piano S2, cat. C/6, zona censuaria -, classe 2, consistenza 15mq, Superficie Catastale 17mq, r.c. 102,26 euro, correttamente intestata a Xxxx S.R.L. con sede a Torino portante il c.f. Xxxx per la piena proprietà.
  
- ⊆ Foglio 7, Particella 309, subalterno 27, via Alpi Carniche n. 7/A, piano S2, cat. C/6, zona censuaria -, classe 2, consistenza 15mq, Superficie Catastale 17mq, r.c. 102,26 euro, correttamente intestata a Xxxx S.R.L. con sede a Torino portante il c.f. Xxxx per la piena proprietà.
  
- ⊆ Foglio 7, Particella 309, subalterno 28, via Alpi Carniche n. 7/A, piano S2, cat. C/6, zona censuaria -, classe 2, consistenza 15mq, Superficie Catastale 17mq, r.c. 102,26 euro, correttamente intestata a Xxxx S.R.L. con sede a Torino portante il c.f. Xxxx per la piena proprietà.
  
- ⊆ Foglio 7, Particella 309, subalterno 29, via Alpi Carniche n. 7/A, piano S2, cat. C/6, zona censuaria -, classe 2, consistenza 15mq, Superficie Catastale 18mq, r.c. 102,26 euro, correttamente intestata a Xxxx S.R.L. con sede a Torino portante il c.f. Xxxx per la piena proprietà.
  
- ⊆ Foglio 7, Particella 309, subalterno 31 via Alpi Carniche n. 7/A, piano S2, cat. C/6, zona censuaria -, classe 2, consistenza 15mq, Superficie Catastale 18mq, r.c. 102,26 euro, correttamente intestata a Xxxx S.R.L. con sede a Torino portante il c.f. Xxxx per la piena proprietà.
  
- ⊆ Foglio 7, Particella 309, subalterno 35, via Alpi Carniche n. 7/A, piano S2, cat. C/6, zona censuaria -, classe 2, consistenza 15mq, Superficie Catastale 17mq, r.c. 102,26 euro, correttamente intestata a Xxxx S.R.L. con sede a Torino portante il c.f. Xxxx per la piena proprietà.

- ⊆ Foglio 7, Particella 309, subalterno 37, via Alpi Carniche n. 7/A, piano S2, cat. C/6, zona censuaria -, classe 2, consistenza 16mq, Superficie Catastale 17mq, r.c. 109,08 euro, correttamente intestata a Xxxx S.R.L. con sede a Torino portante il c.f. Xxxx per la piena proprietà.
  
- ⊆ Foglio 7, Particella 309, subalterno 38, via Alpi Carniche n. 7/A, piano S2, cat. C/6, zona censuaria -, classe 2, consistenza 15mq, Superficie Catastale 17mq, r.c. 102,26 euro, correttamente intestata a Xxxx S.R.L. con sede a Torino portante il c.f. Xxxx per la piena proprietà.
  
- ⊆ Foglio 7, Particella 309, subalterno 40, via Alpi Carniche n. 7/A, piano S2, cat. C/6, zona censuaria -, classe 2, consistenza 15mq, Superficie Catastale 17mq, r.c. 102,26 euro, correttamente intestata a Xxxx S.R.L. con sede a Torino portante il c.f. Xxxx per la piena proprietà.
  
- ⊆ Foglio 7, Particella 309, subalterno 42, via Alpi Carniche n. 7/A, piano S2, cat. C/6, zona censuaria -, classe 2, consistenza 14mq, Superficie Catastale 16mq, r.c. 95,44 euro, correttamente intestata a Xxxx S.R.L. con sede a Torino portante il c.f. Xxxx per la piena proprietà.
  
- ⊆ Foglio 7, Particella 309, subalterno 43, via Alpi Carniche n. 7/A, piano S2, cat. C/6, zona censuaria -, classe 2, consistenza 14mq, Superficie Catastale 17mq, r.c. 95,44 euro, correttamente intestata a Xxxx S.R.L. con sede a Torino portante il c.f. Xxxx per la piena proprietà.
  
- ⊆ Foglio 7, Particella 309, subalterno 44, via Alpi Carniche n. 7/A, piano S2, cat. C/6, zona censuaria -, classe 2, consistenza 15mq, Superficie Catastale 16mq, r.c. 102,26 euro, correttamente intestata a Xxxx S.R.L. con sede a Torino portante il c.f. Xxxx per la piena proprietà.

## TITOLARITÀ E PROVENIENZA

Alla data dell'apertura della procedura l'immobile risultava per l'intero della piena proprietà in capo alla società Xxxx S.R.L. con sede a Torino portante il c.f. Xxxx in forza dei seguenti atti:

- Scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Francesco PENE VIDARI di permuta, notaio in Torino, in data 13 gennaio 2006, repertorio n. 54134/2715, registrata all'Agenzia delle Entrate ufficio di Torino 3 il 30 gennaio 2006 al n. 99, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 31 gennaio 2006 ai numeri 4991/3141;
- Scrittura privata di precisazione (per atto notaio PENE VIDARI rep.2715 del 2006) autenticata nelle firme dal notaio Francesco PENE VIDARI, notaio in Torino, in data 04 agosto 2010, repertorio n. 64789/5482, registrata all'Agenzia delle Entrate ufficio di Torino 3 il 05 agosto 2010 al n. 1763, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 6 agosto 2010 ai numeri 34459/22230;
- Scrittura privata di precisazione (per atto notaio PENE VIDARI rep.2715 del 2006) autenticata nelle firme dal notaio Francesco PENE VIDARI, notaio in Torino, in data 22 maggio 2008, repertorio n. 62463/4379, registrata all'Agenzia delle Entrate ufficio di Torino 3 il 23 maggio 2008 al n. 9093, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 26 maggio 2008 ai numeri 25017/16023;

---

Provenienza all'atto notaio PENE VIDARI (dante causa TINIVELLA o TENNIVELLA Lorenzo nato a Rivoli (TO) il 12.09.1929):

- ⊆ atto di successione di MALANDRINO Lorenzo presentata all'ufficio successioni di Rivoli al n. 66 vol. 539 e successivo atto di Stefano ALLICE in data 19.05.1961 rep. 15302/6745;
- ⊆ atto di divisione a rogito notaio SINDONA del 17.01.1995 rep. 44872/9031 registrato a Rivoli il 06.02.1955 al n. 373,
- ⊆ atto a compravendita rogito notaio Stefano ALLICE del 01.09.1962, trascritto il data 07.09.1962 ai nn. 36584/28917 e ai nn. 36585/28918 e ai nn. 36586/28919 e ai nn. 36587/28920;

### **ESISTENZA DI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Alla data della verifica dei repertori in data 04.02.2025 presso la Competente Agenzia delle Entrate non risultano formalità pregiudizievoli oltre a quelle sotto indicate:

- ≡ Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale trascritta in data 29.01.2025 ai numeri 3488/2690 a favore della massa dei creditori di Xxxx srl in liquidazione contro Xxxx srl in liquidazione infra identificato per la piena proprietà;
- ≡ Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta in data 12.09.2008 ai numeri 42866/9100 (€ 4.200.000,00) a favore di Intesa SanPaolo S.p.A: con sede a Torino (TO) il portante il cf 00799960158 contro il soggetto sottoposto a liquidazione giudiziale infra identificato per la piena proprietà;
- ≡ Ipoteca derivante da conc. amministrativa/riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta in data 28.10.2021 ai numeri 48291/8368 a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione con sede a Roma (RM) il portante il cf 13756881002 contro il soggetto sottoposto a liquidazione giudiziale infra identificato per la piena proprietà;

---

### **DIRITTI REALI, VINCOLI E SERVITÙ**

- Oltre a quanto statuito dall'atto di provenienza non gravano sull'immobile formali vincoli, oneri, pesi, privilegi di qualsiasi genere, ipoteche e comunque, iscrizioni o trascrizioni, e trascrizioni di preliminari di contratti di cui ai numeri 1), 2), 3) et 4) dell'art. 2643 Codice Civile, che possano pregiudicare la libera disponibilità salvo le disposizioni contenute negli atti di provenienza che si intendono integralmente richiamate e trascritte.

In particolare si richiama:

- ⊆ convenzione edilizia a favore del Comune di Rivoli a rogito notaio Maria TURBIL MARRADI, notaio in Torino, in data 24 ottobre 2007, repertorio n. 267916/8701, registrata all'Agenzia delle Entrate ufficio di Torino 3 il 07 novembre 2007 al n. 15841, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 08 novembre 2007 ai numeri 60369/35393;

- ⊆ cessione di cubatura a rogito notaio Emidio CARUSI, notaio in Rivoli, in data 1° febbraio 2007, repertorio n. 350190/16590, registrata all’Agenzia delle Entrate ufficio di Rivoli il 19 febbraio 2007 al n. 14, trascritta presso l’Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 24 febbraio 2007 ai numeri 10527/6334;
- ⊆ convenzione edilizia a rogito notaio Alessio PARADISO, notaio in Torino, in data 15 giugno 2007, repertorio n. 15397/6186, registrata all’Agenzia delle Entrate ufficio di Rivoli il 13 luglio 2007 al n. 3614, trascritta presso l’Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 14 luglio 2007 ai numeri 39333/23164;

---

### **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Dalla lettura dell’atto di provenienza si evince che il compendio sia regolato da specifico regolamento di condominio depositato con atto a rogito notaio Gianfranco LEVATI di Carignano con atto in data 22 aprile 2011, n. 47245/18955 di repertorio debitamente registrato in data 02 maggio 2011 al n. 2527 presso l’ufficio delle Entrate di Moncalieri e trascritto in data 03 maggio 2011 ai nn. 17708/11265.

In ogni caso si intendono validi, oltre al contenuto della regolamentazione, tutti gli obblighi e le limitazioni derivanti dalla prassi, consuetudine e codice civile a cui si fa espresso riferimento per tutte le regolamentazioni contenute.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Alla data del sopralluogo il compendio risultava nella disponibilità della procedura che ne detiene le chiavi con le seguenti eccezioni:

- Locale di cui al sub. 23 è occupato da terzi con titolo in scadenza, non rinnovabile, ad aprile 2025 e, pertanto considerato libero;
- Locali di cui al sub. 26, 35, 37, 38 sono occupati da terzi senza titolo e, pertanto, considerati liberi (con sgombero degli eventuali beni relitti a carico dell’aggiudicatario) a conclusione di eventuale procedura giudiziale di rilascio immobile;

Ulteriori osservazioni limitatamente allo stato di fatto e non allo stato locativo:

- Locali di cui al sub. 24, 28, 44, 43 contengono da materiali di varia natura con sgombero degli eventuali beni relitti a carico dell’aggiudicatario;

## **DESCRIZIONE DEL BENE**

L'Esperto, eseguito il sopralluogo, riferisce che lo stabile compendiate l'unità immobiliare è elevato a due piani fuori terra oltre al piano sottotetto, cantinato e autorimesse.

Il fabbricato presenta l'accesso da passaggio pedonale mediante portone dotato di impianto citofonico e carraio per il piano autorimesse.

Il compendio è provvisto di impianto ascensore, le pavimentazioni delle parti comuni sono in pietra.

La facciata è in mattoni intonacati e tinteggiati; le strutture verticali sono in calcestruzzo armato, gli orizzontamenti in latero cemento. Il tetto è a doppia falda con copertura in coppi.

I locali autorimessa si presentano con pavimentazione in battuto di cemento e impianti elettrici a vista. I tamponamenti sono in blocchetti prefabbricati e pareti contro terra in calcestruzzo armato. Si segnala che tutte le unità abitative sono interessate da fenomeni di infiltrazioni da acque meteoriche.

## **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Trattandosi di locali autorimessa non è necessario il rilascio dell'APE.

## **CONFORMITÀ CATASTALE**

A seguito degli accertamenti esperiti sulla località nonché dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Torino - Territorio - Servizi Catastali, sezione Catasto Fabbricati, vi è conformità dei dati catastali ai sensi del comma 14, dell'art. 19 del D.L. n. 78/2010.

## **ACCERTAMENTI EDILIZI**

Dagli accertamenti compiuti presso l'Archivio Edilizio della Città di Rivoli è stato possibile rinvenire i riferimenti della prima costruzione con DIA per demolizione e ricostruzione in data 12 novembre 2007 n. 6836 (nr. interno 11/2006) e successiva variante in data 11 novembre 2010 (nr. interno 8272/2010). È stata richiesta l'agibilità in data 01 agosto 2014 protocollo 3772.

In merito alla regolarità edilizia il sottoscritto rileva che non vi è difformità edilizie ostative alla vendita.

## **SPESE CONDOMINIALI**

Il bene è soggetto a regime condominiale e, pertanto, anche al versamento delle spese derivanti dall'utilizzo della cosa comune.

Lo scrivente è in possesso del bilancio consuntivo 2022/2023 da cui si evince che la spesa media dei box è di circa 300,00 annuali a unità immobiliare. Il debito al 31.12.2023 è pari a circa euro 16.600,00.

### STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Nel caso in esame lo scrivente ritiene, pertanto, premesso quanto sopra, stante le peculiarità evidenziate in relazione di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico - comparativo, indicando il valore degli immobili a corpo e non già su base unitaria a superficie.

Alla luce di quanto su esposto in narrativa ne discende il seguente conteggio:

- ≡ Superficie complessiva autorimesse 208mq;
- ≡  $208,00\text{mq} \times 800,00\text{€/mq} = 166.400,00 \times 0,95^1 \times 0,98^2 \times 0,95^3$  **euro 147.172,50 arrotondato a euro 147.000,00**

### IPOTESI LOTTIZZAZIONE

Nel caso la procedura ritenesse necessario procedere con la vendita per lotti il sottoscritto si prega di predisporre un piano di vendita per lotti:

- Lotto Primo – sub 23 - euro 9.905,87 **arrotondato a euro 10.500,00**
- Lotto Secondo – sub 24 - euro 9.905,87 **arrotondato a euro 10.500,00**
- Lotto Terzo – sub 26 - euro 10.613,40 **arrotondato a euro 10.500,00**
- Lotto Quarto – sub 27 - euro 10.613,40 **arrotondato a euro 10.500,00**
- Lotto Quinto – sub 28 - euro 10.613,40 **arrotondato a euro 10.500,00**
- Lotto Sesto – sub 29 - euro 10.613,40 **arrotondato a euro 10.500,00**
- Lotto Settimo – sub 31 - euro 10.613,40 **arrotondato a euro 10.500,00**
- Lotto Ottavo – sub 35 - euro 10.613,40 **arrotondato a euro 10.500,00**
- Lotto Nono – sub 37 - euro 11.320,93 **arrotondato a euro 10.500,00**
- Lotto Decimo – sub 38 - euro 10.613,40 **arrotondato a euro 10.500,00**
- Lotto Undicesimo – sub 40 - euro 10.613,40 **arrotondato a euro 10.500,00**
- Lotto Dodicesimo – sub 42 - euro 10.613,40 **arrotondato a euro 10.500,00**

---

<sup>1</sup> Coefficiente per vizi occulti;

<sup>2</sup> Coefficiente di piano;

<sup>3</sup> Coefficiente di stato/età;

- Lotto Tredicesimo – sub 43 - euro 9.905,87 **arrotondato a euro 10.500,00**
- Lotto Quattordicesimo – sub 44 - euro 9.905,87 **arrotondato a euro 10.500,00**

---

Il valore sopraindicato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti. Resta altresì inteso che l'acquirente, una volta immesso nel possesso del bene, dovrà a propria cura e spese, se necessario, provvedere alla rimozione, smaltimento e/o bonifica a norma di legge di qualsivoglia manufatto, rifiuto anche speciale, sostanze nocive eventualmente presenti, anche nel sottosuolo, dichiarando fin d'ora che partecipando alla vendita è edotto di tanto e che qualsivoglia futuro adempimento resta a suo esclusivo carico, manlevando la procedura e i suoi professionisti da qualsivoglia responsabilità.

Torino, 04 aprile 2025

Andrea Enrico BIANCHI *ingegnere*











































































