

---

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**PROCEDURA FALLIMENTARE**

**--- OMISSIS --- S.r.l. in Liquidazione**

N° Gen. Rep. **528/2025**

Giudice Delegato: **Dott. Rosa Grippo**

Curatore Fallimentare: **Avv. Monica Polloni**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

- **Lotto 001 Capannone in Caselle Torinese via della Zecca n. 1/3 e 5**

<b>Esperto alla stima:</b>	Geom. Michele Bonanzinga
<b>Codice fiscale:</b>	BNNMHL60P23F158Z
<b>Partita IVA:</b>	13128080150
<b>Studio in:</b>	Via Bernini 24 - 20090 Assago
<b>Telefono:</b>	0248842781
<b>Email:</b>	m.bonanzinga@virgilio.it
<b>Pec:</b>	michele.bonanzinga@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene: Caselle Torinese(TO) regione Montruca, via della Zecca 1-3-5**

**Lotto: 001**

Corpo: A

Categoria: D/8

Identificato al Catasto fabbricati di Caselle Torinese (TO)

Intestazione: --- OMISSIS ---S.R.L. sede in MILANO (MI) (CF: --- OMISSIS ---)

**Capannone, foglio 2, particella 34 sub 151** indirizzo via della Zecca n. 1-3 Piano T- categoria D/8, rendita € 2.016,00

**Magazzino, foglio 2, particella 34 sub 114** indirizzo via della Zecca n. 5 Piano T- categoria C/2, superficie catastale mq 50 rendita € 130,15(porticato/magazzino)

### 2 Stato di possesso

**Bene: Caselle Torinese(TO) regione Montruca, via della Zecca 1-3-5**

**Lotto: 001**

Corpo: A

Possesso: libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene: Caselle Torinese(TO) regione Montruca, via della Zecca 1-3-5**

**Lotto: 001**

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene: Caselle Torinese(TO) regione Montruca, via della Zecca 1-3-5**

**Lotto: 001**

Corpo: A

Creditori Iscritti: Massa dei Creditori Liquidazione Giudiziale --- OMISSIS ---S.R.L. sede in MILANO (MI) (CF: --- OMISSIS ---)

### 5. Comproprietari

**Beni: Caselle Torinese(TO) regione Montruca, via della Zecca 1-3-5**

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Bene:** Caselle Torinese(TO) regione Montrucca, via della Zecca 1-3-5

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** No

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Caselle Torinese(TO) regione Montrucca, via della Zecca 1-3-5

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Si

## 8. Prezzo

**Bene:** Caselle Torinese(TO) regione Montrucca, via della Zecca 1-3-5

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 72.000,00

**Beni in Caselle Torinese (TO)****Via della Zecca 1-3-5****Lotto: 001****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****sito in Caselle Torinese(TO) regione Montrucca, via della Zecca 1-3-5****Quota e tipologia del diritto****1/1 di --- OMISSIS ---S.R.L. sede in MILANO (MI)**Cod. Fiscale: **(CF: --- OMISSIS ---)**Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: --- OMISSIS ---S.R.L. sede in MILANO (MI)Cod. Fiscale: **(CF: --- OMISSIS ---)****foglio 2, particella 34 sub 151** indirizzo via della Zecca n. 1-3 Piano T- categoria D/8, rendita € 2.016,00Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/11/2019 Pratica n. TO0262481 in atti dal 26/11/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 93000.1/2019)Intestazione: --- OMISSIS ---S.R.L. sede in MILANO (MI)Cod. Fiscale: **(CF: --- OMISSIS ---)****foglio 2, particella 34 sub 114** indirizzo via della Zecca n. 1-3 Piano T- categoria C/2, superficie catastale mq 50 rendita € 130,15Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.Confini: confini in un unico corpo procedendo da nord in senso orario: mappale 165, mappale 111, mappale 148, mappale 129, mappale 127, mappale 120, mappale 123, mappale 126Conformità catastale:

non si dichiara la conformità catastale in quanto il capannone risultava al momento del sopralluogo suddiviso in più ambienti

**2 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nella zona periferica di Caselle Torinese, nelle immediate vicinanze dell'aeroporto, caratterizzata da tessuto urbano composito con presenze di produttivo- commerciale-residenziale.

**Caselle Torinese** è un comune di 13 738 abitanti della città metropolitana di Torino in Piemonte. Si trova a est rispetto al fiume Stura di Lanzo, a circa 22 km a nord di Torino.**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** mista residenziale-produttivo-commerciale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** limitrofo all'aeroporto di Caselle ed in prossimità dell'autostrada MI-TO

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste produttivo-artigianale-residenziale

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

### 3 STATO DI POSSESSO:

libero

### 4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

nessuna

#### 4 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

***Iscrizioni:***

ISCRIZIONE del 11/08/2025 - Registro Particolare 7212 Registro Generale 38407 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE Repertorio 662/2025 del 05/03/2025 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO A FAVORE DI TORINO FORNITURE SRL CONTRO --- OMISSIS ---SRL

***Pignoramenti:***

-

*Altre trascrizioni:*

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/12/2025 - Registro Particolare 39942 Registro Generale 53959 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 664/2025 del 24/09/2025 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**Misure Penali**

Nessuna.

### 5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** il condominio è in fase di costituzione

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Si

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Codice identificativo 2023 102962 0091 data invio 09/11/2023 classe G EPgl,nren kWh/m2anno 491,48 certificatore Arch. Magistrelli Monica

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** si segnala la presenza di cemento amianto in copertura incapsulato

## 6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Dati catastali :** fg 2 mapp 34 sub 151-114

**Titolare/Proprietario:** ante ventennio al 17-11-2023 **"S.A.S. --- OMISSIS --- E C."** in **maggior consistenza** in forza di atto di compravendita del 06-03-1947 rep 35938 notaio Giuseppe Gili trascritto il 13-06-1947 ai nn 8063/7304

**Titolare/Proprietario:** 17-11-2023 ad oggi --- **OMISSIS ---S.R.L. sede in MILANO (MI)**

Cod. Fiscale: **(CF: --- OMISSIS ---)** in forza di atto di compravendita del 17-11-2023 rep 8632/7001 notaio Elisabetta Vincelli trascritto a Torino 2 il 22/11/2023 ai nn. 47940/36322

## 7 PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato edificato in epoca ante 67 successivamente sono state presentate le seguenti pratiche:

Codice pratica: 9224/PE-44-2015 del 02-03-2015 frazionamento generale

Codice pratica: 9224/PE-319-2015 del 03-11-2015 variante per modifiche interne lotto 2

Codice pratica: 18509/14935/2019 del 04-04-2019 frazionamento

Codice pratica: 01840280018-25102021-1050/PE 9224 -386 del 27-10-2021

Intestazione: **"S.A.S. --- OMISSIS --- E C."**

Tipo pratica: SCIA

Per lavori:

Lievi modifiche interne e di facciata, con allargamento del portico sulla facciata. Inserimento di portone ingresso in alternativa della porta attuale. Chiusura passaggio lotto confinante. Rimozione dell'attuale scala e spostamento dall'altro lato per predisposizione futura. Realizzazione di blocco servizi igienici. Locali non riscaldati, servizi igienici riscaldati con radiatore elettrico ed acqua calda generata da boiler elettrico.

Codice pratica 01840280018-30102023-1057 e comunicazione di fine lavori parziale del 30-10-2023

Comunicazione di voltura codice pratica --- OMISSIS ----18072024-1602 a favore di --- OMISSIS ---

srl Richiesta di proroga *Codice pratica:* --- OMISSIS ----29102024-2259

### **Conformità edilizia:**

Non risulta la conformità edilizia in quanto sono stati eseguite partizioni interne in cartongesso e formazioni di servizi igienici senza autorizzazioni

### **Conformità urbanistica:**

Si

**Note sulla conformità:**

**Si dichiara la conformità urbanistica**  
**Si**

**Si dichiara la conformità edilizia**  
 Non si dichiara la conformità edilizia

Descrizione: di cui al punto **A**

Trattasi di complesso produttivo, a destinazione artigianale commerciale costituito da fabbricati realizzati come successivi ampliamenti dell'edificio storico del 1700 finalizzati alla originaria attività di filatura, sito nel Comune di Caselle (TO) con accessi da via della Zecca e da Strada Provinciale SP2, nell'ambito del comparto artigianale commerciale esistente.

L'intero complesso è stato quindi frazionato al fine di vendere i singoli lotti, con la realizzazione di nuovi allacciamenti impiantistici dedicati e comuni, aree ad uso parcheggio pubblico con vincoli comunali, accessi, aree rifiuti e cortili comuni e privati.

La porzione di nostro interesse è costituita da capannone con area antistante coperta (portico) di pertinenza e serviti da aree di manovra comuni pavimentati con ghiaietto. L'attuale consistenza del bene, come detto, è il risultato di frazionamenti di più ampia superficie eseguiti negli anni con dismissione delle singole porzioni. L'accesso principale, sia carraio che pedonale, avviene da via della Zecca 1 attraverso cancello scorrevole in ferro che immette su area di manovra comune che porta agli spazi scoperti di pertinenza delle singole porzioni.

Il cespite in oggetto originariamente era costituito da un open space poi suddiviso senza autorizzazione in più locali con pareti in cartongesso con la formazione anche di servizi igienici. Si rende necessaria la presentazione di una pratica edilizia.

L'altezza interna è di circa m. 8,00 e quella della zona porticata/magazzino è di mt 3,60.

La zona portico ha una servitù di fatto a favore dell'asilo nido attiguo dove vi è collocata una via di fuga ed un piccolo locale caldaia.

**Nota ambientale: Si precisa che la copertura del capannone è in eternit incapsulato. Dovrà essere monitorato il suo stato o valutare la rimozione**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di --- OMISSIS ---S.R.L. sede in MILANO (MI)**

Cod. Fiscale: **(CF: --- OMISSIS ---)**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie reale :

**Dati catastali :**

*fg 2 mapp 34 sub 151*

Capannone H 8,00

= mq 170,00

*Fg 2 mapp 34 sub 114*

Portico /magazzino in c.a. H 3,60

= mq 45,00

**Totale**

**mq 215,00**

**Stato di manutenzione generale:**

mediocre

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali materiale: **c.a. -muratura**  
condizioni: **mediocre**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Pareti esterne materiale: **in blocchetti -c.a.**  
condizioni: **mediocri**

Pavim. Interna materiale: **monocottura**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie ragguagliata è stata determinata nel seguente modo:

**Destinazione**

Coefficiente 1 per la zona a destinazione capannone-

Coefficiente 0,5 per la zona porticato/magazzino coperto;

Destinazione	Superf reale	Coff destinaz	Superf convenzionale
Capannone	170,0	1	170
Porticato/magazzino	45,0	0,5	22,5
Totale	215,0		192,5
Totale complessivo Superficie ragguagliata Mq			192,5

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Artigianale/commerciale

Tipologia prevalente: artigianale commerciale

**Valori relativi alla Agenzia del Territorio**

Periodo: 1/2025

Zona: Misto Terziario Strada Cirie Via Castellamonte

**Tipo di destinazione: Magazzini**

**Tipologia: Capannoni**

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 460

Valore di mercato max (€/mq): 690

Impianto elettrico: si

impianto di riscaldamento: no

Condizionamento e climatizzazione: no

Certificazione energetica: si

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8 Criterio di stima:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede la individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. La individuazione dell'aspetto economico passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione. La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, da cui discendono i ben noti procedimenti sintetici o analitici. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:

- L'esistenza di beni simili al bene da stimare
- La dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare
- La conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici);

- la metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- Un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- Un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore ovvero:

- Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione

(tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore di mercato sarà definito dalla differenza tra il valore di mercato del bene e il costo della trasformazione;

- il valore di surrogazione aspetto economico che verrà considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;
- il valore complementare, aspetto economico che verrà considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza tra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è generalmente una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità delle valutazioni.

### SCelta DEL CRITERIO DI STIMA

Vista la destinazione d'uso, il sottoscritto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale il bene possa essere alienato, debba essere eseguita applicando il metodo di stima Sintetico Comparativo, riferito al valore di mercato. Ovvero l'analisi di immobili comparabili e con la stessa destinazione d'uso, nonché con simili caratteristiche tipologiche e della consistenza, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stato di fatto in cui si trovano, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nella zona. Pertanto sono state esperite delle indagini di mercato in zona intese a reperire i suddetti prezzi. In base alle considerazioni appena svolte, tenuto conto dei valori rilevati in zona, consultate le pubblicazioni di settore, considerata l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche costruttive e di finiture, tenuto conto del perdurare dell'instabilità economica e finanziaria generale la quale continua a condizionare il mercato immobiliare, l'esperto ritiene di adottare un valore di **€/mq 500,00**

#### 8 Fonti di informazione:

Catasto di Torino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino;

Uffici del registro di Torino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

OMI Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Agenzie locali;

OMI - Agenzia delle Entrate

Magazzini – stato conservativo Normale- € 460/690

Valore medio €/mq 575

Borsino immobiliare

Magazzini €/mq 340/590

Valore medio €/mq 465

#### 8 Valutazione corpi:

**A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equi- valente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Capannone fg 2 mapp 34 sub 151- portico sub 114	193,00	€ 96.500,00	€ 96.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 96.500,00
Valore corpo			€ 96.500,00
Valore Accessori			€ 000,00
Valore complessivo intero			€ 96.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 96.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie convenzionale</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
	Capannone e porticato	193,00	€ 96.500,00	€ 96.500,00

**8 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) € 19.300,00

Costi approssimativi di pratica edilizia € 5.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**9 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 72.200,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": c.t. € 72.000,00

Ritenendo di aver evaso l'incarico affidato dall'Ill.mo Signor Giudice e ringraziando per la fiducia accordata resta a disposizione per ogni chiarimento in merito

Data generazione:

08-02-2026

L'Esperto alla stima  
**Geom. Michele Bonanzinga**