

**Tribunale di Torino**

**Liquidazione Giudiziale n. 119/2025**




**Giudice Delegato: Dott.ssa Maurizia Giusta**

**Curatore: Dott. Matteo Rellecke Nasi**

Con l'autorizzazione del Giudice Delegato, dott.ssa Maurizia Giusta, la sottoscritta geom. Federica COSENTINO, con studio in Torino corso Unione Sovietica n° 91, iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Torino con il n° 8488 ed all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n°228, veniva nominata perito stimatore dal Curatore, Dott. Matteo Rellecke Nasi, nella procedura fallimentare in epigrafe, per redigere una


**STIMA SOMMARIA**

dei beni immobili di proprietà dei soci amministratori della ditta in liquidazione, sigg.ri Paola  con indicazione dei relativi gravami e verifica delle cessioni negli ultimi cinque anni.

Per una migliore e più rapida comprensione, si ritiene opportuno suddividere la presente relazione in tanti capitoli quanti sono i soggetti indicati.

## ***Capitolo 1***




Da indagini telematiche condotte presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizi Catastali, NON si è riscontrata la presenza di beni immobili in capo al sig. 

## ***Capitolo 2***

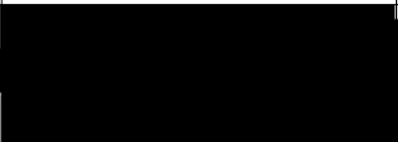
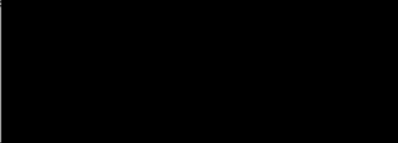
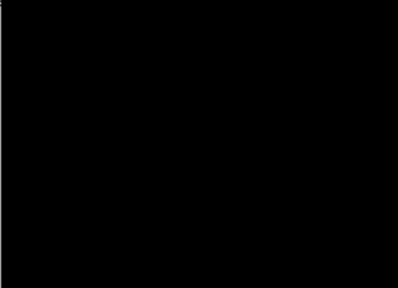



**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

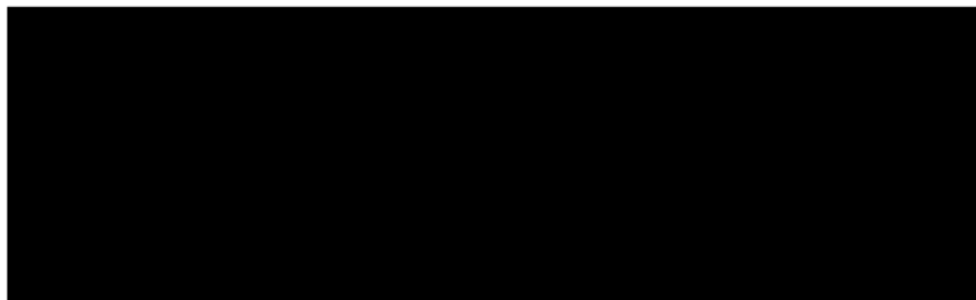
Da indagini telematiche condotte presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizi Catastali, si è riscontrata la presenza dei seguenti beni immobili in capo alla sig.ra  (Allegati n° 1-2):

Comune	indirizzo	FG.	N.	SUB.	Categ.	Classe	Vani	Superficie	Quota
Rivoli	via al Castello 10	38	188	5036	A/3	3	7	128,00	1/6 Proprietà
			263	6					
Rivoli	via al Castello 10	38	188	5040	C/2	1		7,00	1/6 Proprietà
Grugliasco	via Rieti 34	11	168	8	A/3	3	5,5	100,00	1/12 Nuda Proprietà

Trattasi di u.i. intestate catastalmente come segue:

Comune	indirizzo	FG.	N.	SUB.	Nominativo	Diritto	Quota
Rivoli	via al Castello 10	38	188 263	5036 6		Proprietà	1/6
						Proprietà	1/6
						Proprietà	4/6
Rivoli	via al Castello 10	38	188	5040		Proprietà	1/6
						Proprietà	1/6
						Proprietà	4/6
Grugliasco	via Rieti 34	11	168	8		Nuda Proprietà	1/12
						Nuda Proprietà	1/12
						Nuda Proprietà	1/12
						Nuda Proprietà	1/4
						Nuda Proprietà	1/4
						Nuda Proprietà	1/4
						Usufrutto	1/1

I soggetti sopra indicati, cointestatari delle u.i. oggetto di stima, risultano avere il seguente grado di parentela con la sig.ra 



## Geom. Federica Cosentino

N° 8488 Albo Geometri e Geometri Laureati di Torino e Provincia / N° 228 Albo Nazionale CTU

### 1.1 RIVOLI FG. 38 N. 188 SUBB. 5036 – 5040

Trattasi di appartamento e cantina in un vecchio edificio del centro storico con corte comune. La u.i. residenziale si sviluppa al piano terreno (1° f.t.) con piccola porzione di area cortilizia interna di pertinenza e cantine al piano interrato.

Essa è composta dai seguenti vani: ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, corridoio, camera, studio e servizio igienico-sanitario. Area di pertinenza nell'interno cortile e area esterna (ex ripostiglio) su corte comune.

Collegato internamente con scala, il piano interrato è composto da cantine ed una tavernetta dotata di cucina e servizio igienico sanitario. *(Rilievo fotografico da n° 1 a n° 36)*

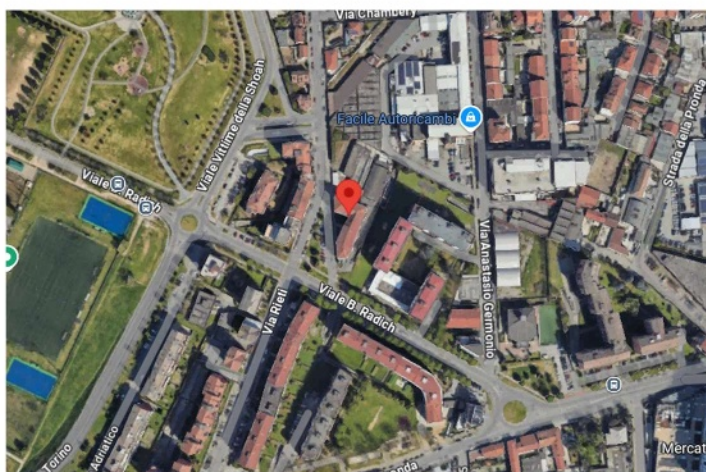
La u.i. attualmente risulta occupata dalla sig.ra [REDACTED] e nucleo familiare.



### 1.2 GRUGLIASCO FG. 11 N. 168 SUB. 8

Trattasi di appartamento con cantina, ubicato al secondo piano (3° f.t.) di uno stabile condominiale sito in via Rieti 34.

Poiché non è stato possibile visionare l'immobile, dalla disamina della planimetria catastale si evince che esso appare composto dai seguenti vani: ingresso/corridoio, tre camere, cucina e servizio igienico sanitario. Due balconi di cui uno verandato. Cantina al piano interrato.



**2. TITOLI DI PROVENIENZA**

Da indagini telematiche condotte presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 2, la sig.ra [REDACTED] risulta proprietaria dei suddetti immobili in forza dei seguenti titoli:

**2.1 RIVOLI – via al Castello 10 – FG. 38 N. 188 SUBB. 5036 e 5040**

Certificato di denunciata successione in morte di [REDACTED] registrata a Torino 2 al n. [REDACTED]

Atto trascritto presso Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data [REDACTED] (Allegato n° 3)

Contro [REDACTED]  
A favore [REDACTED]

**2.2 GRUGLIASCO – VIA Rieti 34 – FG. 11 N. 168 SUB. 8**

Certificato di denunciata successione in morte di [REDACTED] del [REDACTED] registrata a Torino 2 al n. [REDACTED]

Atto trascritto presso Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data [REDACTED] (Allegato n° 3)

Contro [REDACTED]  
A favore [REDACTED]

**3. VERIFICA DELLE FORMALITA’**

Dalle ispezioni condotte telematicamente al 16.08.2025 sul sito dell’Agenzia delle Entrate, non è stata riscontrata la presenza di formalità ad eccezione di:

Trascrizione del [REDACTED] di sentenza di apertura liquidazione giudiziale Rep. [REDACTED]

Contro [REDACTED]  
A favore [REDACTED]

Detta trascrizione interessa le u.i. sopra descritte:

Rivoli FG. 38 N. 188 SUB. 5036 e 5040 (quota di 1/6 proprietà)

Grugliasco FG. 11 N. 168 SUB. 8 (quota 1/12 nuda proprietà)

(Allegato n° 4)

#### **4. SITUAZIONE URBANISTICA e VINCOLI**

##### 4.1 RIVOLI – via al Castello 10 – FG. 38 N. 188 SUBB. 5036 e 5040

Dalla disamina del PRGC si evince che le u.i. risultano ubicate nel centro storico del Comune di Rivoli e sottoposte ai seguenti vincoli:

- Vincolo L. 01.06.1939 n. 1089
- Vincolo "Galassino" D.M. 01.08.85

##### 4.2 GRUGLIASCO – VIA Rieti 34 – FG. 11 N. 168 SUB. 8

Dalla disamina del PRGC si evince che la u.i. risulta ubicata in area normativa Z08 a prevalenza residenziale, definita: *zona caratterizzata da un tessuto edilizio costituito da grandi condomini costruiti prevalentemente a seguito di piani di lottizzazione negli anni '60/'70, che si incunea nell'edificato del comune di Torino.*

#### **5. VERIFICHE CONFORMITA' URBANISTICA/EDILIZIA e CATASTALE**

##### 5.1 RIVOLI – via al Castello 10 – FG. 38 N. 188 SUBB. 5036 e 5040

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rivoli, venivano fornite e fatte visionare alla scrivente le seguenti pratiche:

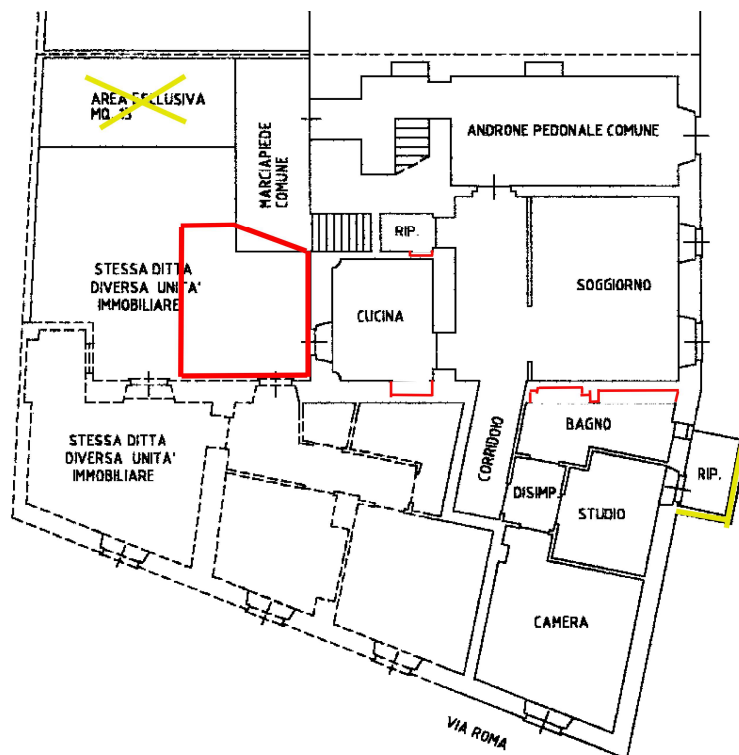
- D.I.A. n. 1797 del 17.04.1996 per demolizione alcuni tramezzi per redistribuzione spazi interni e rifacimento impianti tecnologici;
- Autorizzazione edilizia n. 312 del 07.10.1997 per rifacimento tetto e abbaino;
- Concessione n. 181 del 19.05.1998 per manutenzione e risanamento edificio; (*Allegato n° 5*)
- D.I.A. n. 4784 del 17.07.2003 per rifacimento tetto, sistemazione interna e delle facciate e demolizione ripostiglio esterno; (*Allegato n° 6*)
- D.I.A. in sanatoria n. 88 del 18.05.2006 per trasformazione di finestra in porta. (*Allegato n° 7*)

Non è stato fornito il progetto di costruzione dell'edificio, né la licenza di abitabilità.

Dalla disamina delle stesse, si rileva che la distribuzione interna dell'immobile al p.t. corrisponde sommariamente a quanto rappresentato nelle pratiche depositate, ad eccezione di alcune nicchie in cucina, nel ripostiglio e nel bagno e con alcune differenze sulle quote che potrebbero rientrare nelle tolleranze edilizie di cui all'art. 34 bis del DPR 380/2001.

Per quanto riguarda invece il piano interrato, rispetto all'unica rappresentazione reperita nella DIA n. 4784/2003, si rilevano difformità per diversa distribuzione spazi interni e destinazione d'uso dei vani come (a titolo esemplificativo e non esaustivo): diversa posizione gradini di collegamento tra disimpegno cantine e tavernetta; la scala di collegamento con il P.T. non risulta autorizzata; è presente un servizio igienico sanitario ed un vano è utilizzato come tavernetta (con cucina installata, letto ed altro mobilio); la scala di collegamento con il secondo piano interrato risulta posizionata diversamente e munita di botola e non è stato possibile accedervi.

Anche rispetto alla planimetria catastale si sono riscontrate le suddette difformità e, inoltre, il ripostiglio esterno è ancora rappresentato in essa, nonostante la sua demolizione. Infine, la porzione di area interna risulta con diverse conformazione e posizione rispetto a quella effettivamente utilizzata.



Per quanto sopra sarà necessario presentare le opportune pratiche di sanatoria ove gli abusi risultino sanabili e gli aggiornamenti delle planimetrie catastali. Nel caso di insanabilità, le u.i. andranno ripristinate come da progetti approvati.

### **6. STIMA SOMMARIA**

Per tutto quanto sopra esposto, si espone di seguito la valutazione sommaria degli immobili di cui sopra:

#### **6.1 RIVOLI – via al Castello 10 – FG. 38 N. 188 SUBB. 5036 e 5040**

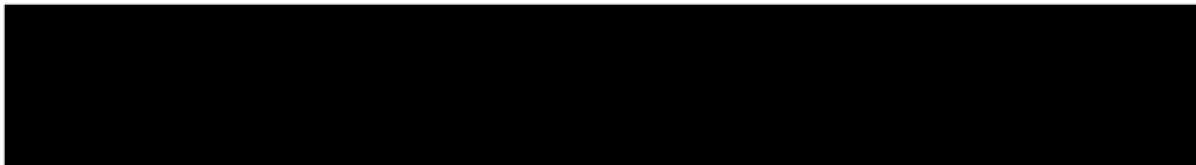
Consultati gli operatori di settore e fonti autorevoli come la Pubblicazione Prezzi delle compravendite dell’Agenzia delle Entrate, l’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate ed il Borsino Immobiliare, per la zona in cui sono ubicate le uu.ii. oggetto di stima, è risultato un valore medio di mercato per metro quadrato di €/mq 1.500,00 circa.


Al suddetto importo si ritiene opportuno applicare una percentuale di svalutazione per le difformità edilizie e catastali da sanare e per l’assenza di garanzia per vizi, pari al 20% circa.

Estrapolando le superfici dalle visure catastali e moltiplicandole ai valori acquisiti si ottiene un più probabile valore di mercato pari a:

$$\text{mq. } 129,75 \times \text{€/mq } 1.200,00 = \text{€ } 155.700,00$$

Dal suddetto valore, in base al diritto acquisito sulla u.i. ricavato dai titoli di provenienza reperiti, si ricavano le quote seguenti:



Per tutto quanto sopra esposto, **il più probabile valore di mercato della quota di 1/6 della proprietà della sig.ra**  **ammonterebbe a € 25.950,00 circa.**

6.2 GRUGLIASCO – VIA Rieti 34 – FG. 11 N. 168 SUB. 8

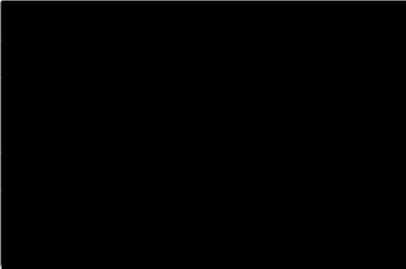
Consultati gli operatori di settore e fonti autorevoli come la Pubblicazione Prezzi delle compravendite dell’Agenzia delle Entrate, l’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate ed il Borsino Immobiliare, per la zona in cui sono ubicate le uu.ii. oggetto di stima, è risultato un valore medio di mercato per metro quadrato di €/mq 1.300,00 circa.

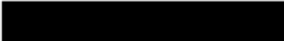
Poiché la scrivente non ha potuto visionare la u.i. oggetto di stima e, pertanto, non conosce le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, lo stato manutentivo degli stessi, lo stato di occupazione, né la situazione urbanistico/edilizia relativamente alle conformità, ha ritenuto di applicare una percentuale correttiva prudenziale del 20% al suddetto importo, riducendolo così ad €/mq 1.040,00 circa.

Infine, estrapolando le superfici dalle visure catastali e moltiplicandole ai valori acquisiti si ottiene un più probabile valore di mercato pari a:

$$\text{mq. } 100,00 \times \text{€/mq } 1.040,00 = \text{€ } 104.000,00$$

Dal suddetto valore, in base al diritto acquisito sulla u.i. ricavato dai titoli di provenienza reperiti, si ricavano le quote seguenti:

	Nuda Proprietà	1/12	4.766,67 €	
	Nuda Proprietà	1/12	4.766,67 €	
	Nuda Proprietà	1/12	4.766,67 €	
	Nuda Proprietà	1/4	14.300,00 €	
	Nuda Proprietà	1/4	14.300,00 €	
	Nuda Proprietà	1/4	14.300,00 €	
	Usufrutto	1/1		46.800,00 €
			57.200,00 €	46.800,00 €

Pertanto, **il più probabile valore di mercato della quota di 1/12 della nuda proprietà della sig.ra**  **ammonterebbe a € 4.766,67 circa.**

**CONCLUSIONI**

*Per tutto quanto sopra esposto, si riepilogano gli importi dei più probabili valori di mercato delle quote di proprietà e nuda proprietà della sig.ra [REDACTED] come segue:*

- ✓ 1/6 quota proprietà u.i. site in Rivoli (FG. 38 N. 188 SUBB. 5036-5040) € 25.950,00 circa
- ✓ 1/12 quota nuda proprietà u.i. sita in Grugliasco (FG. 11 N. 168 SUB. 8) € 4.766,67 circa

Tanto si doveva in evasione del mandato ricevuto e si rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Torino, 27 agosto 2025

Geom. Federica Cosentino



Allegati:

1. E.M., Visura catastale, Planimetria catastale Rivoli
2. E.M., Visura catastale, Planimetria catastale Grugliasco
3. Dichiarazione di Successione del 2023
4. Trascrizione Sentenza di Fallimento del 2025
5. Concessione n. 181 del 19.05.1998
6. D.I.A. n. 4784 del 17.07.2003
7. D.I.A. in sanatoria n. 88 del 18.05.2006

Rilievo fotografico u.i. site in Rivoli