

Tribunale Ordinario di Ivrea
Sezione Liquidazioni Giudiziali
Liquidazione Giudiziale n° 56/2025
AAAAA
Curatore Dott. Matteo Rellecke Nasi
Giudice Delegato - Presidente Dott.ssa Antonia Mussa

Con l'autorizzazione del Presidente, dott.ssa Antonia Mussa, 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 Unico Nazionale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n° 228, veniva nominata perito estimatore su indicazione del Curatore, Dott. Matteo Rellecke Nasi, nella liquidazione giudiziale n° 56/2025 della società AAAAA, per redigere una

STIMA

dei beni immobili di proprietà della predetta Società, ovvero:

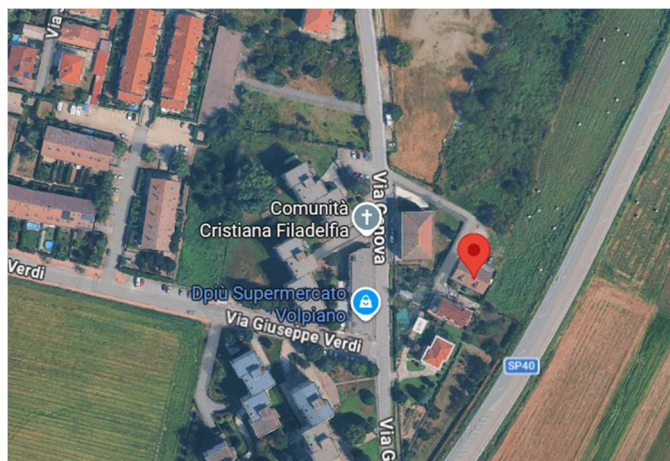
- un locale magazzino e due posti auto siti in Volpiano, via Genova 73.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI CADUTI NELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE, ANCHE MEDIANTE PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

L'edificio in cui sono ubicate le u.i. oggetto di stima – ubicato in via Genova 73, Volpiano – costruito tra il 2003 ed il 2004, è elevato per due piani fuori terra ed uno seminterrato.

(Foto n° 1, 2)

La zona in cui è ubicato dista circa 1,5 km dal centro storico, ma non risulta ben fornita dei servizi di primaria necessità come banche, farmacie e negozi di vario genere. Nel raggio di circa mt. 500 sono presenti, invece, le fermate dei mezzi pubblici.



Le uu.ii. oggetto di stima sono un magazzino e due posti auto scoperti.

1.1 Il locale magazzino, ubicato al piano seminterrato dello stabile condominiale, ha un ingresso pedonale dal cortile comune al quale si accede tramite cancello carraio e rampa. Esso è composto di un unico vano con pavimento in cemento; anche le pareti ed il soffitto appaiono in struttura cementizia a vista. Il muro di separazione dalle u.i. adiacenti risulta invece costituito da blocchi di cls.

I serramenti esterni sono in legno con doppi vetri e la porta di accesso alla u.i. è un portoncino blindato. *(foto da n° 3 a n° 10)*

La u.i. è censita ed intestata al N.C.E.U. del Comune di Volpiano come segue:

INTESTATO

1												(1) Proprieta' 1/1
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		39	537	12			C/2	1	33 m ²	Totale: 39 m ²	Euro 73,29	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.		
Indirizzo		VIA GENOVA n. SN Piano S1												
Notifica							Partita				Mod.58		-	
Annotazioni		-classamento e rendita validati												

(Allegato n° 1, 2 – visura storica, planimetria catastale)

Coerenze: cortile comune a nord, ovest e sud, altre u.i. ad est.

1.2 Il posto auto scoperto ubicato al piano cortile dello stabile condominiale, ha ingresso dal cortile stesso, al quale si accede tramite cancello carraio e rampa. Esso è composto da una porzione di cortile, pavimentata in autobloccanti. *(foto da n° 11 a n° 13)*

La u.i. è censita ed intestata al N.C.E.U. del Comune di Volpiano come segue:

INTESTATO

1												(1) Proprieta' 1/1
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		39	537	6			C/6	1	13 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 44,31	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.		
Indirizzo		VIA GENOVA n. SN Piano T												
Notifica							Partita				Mod.58		-	
Annotazioni		-classamento e rendita validati												

(Allegato n° 3, 4 – visura storica, planimetria catastale)

Coerenze: area parcheggio a nord, altro mappale ad est, cortile comune ad ovest e sub. 7 a sud.

1.3 Il posto auto scoperto ubicato al piano cortile dello stabile condominiale, ha accesso dal cortile stesso, al quale si accede tramite cancello carraio e rampa. Esso è composto da una porzione di cortile, pavimentata in autobloccanti. *(foto da n° 11 a n° 13)*

La u.i. è censita ed intestata al N.C.E.U. del Comune di Volpiano come segue:

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		39	537	7			C/6	I	13 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 44,31	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GENOVA n. SN Piano T										
Notifica		Partita										
Annotazioni		Mod.58 -										
		classamento e rendita validati										

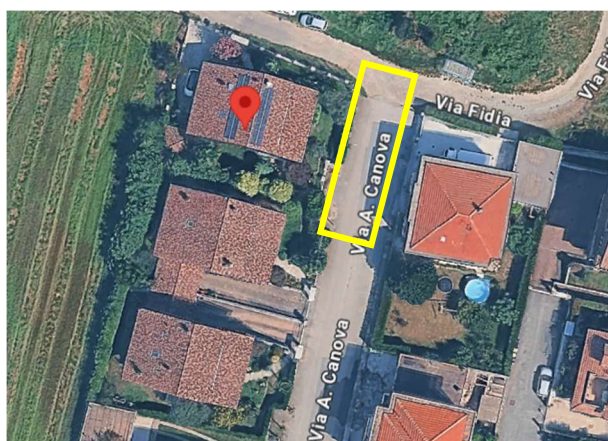
(Allegato n° 5, 6 – visura storica, planimetria catastale)

Coerenze: sub. 6 a nord, altro mappale ad est, cortile comune ad ovest e sud.

Per una più dettagliata comprensione delle caratteristiche degli immobili, oltre alla descrizione sommaria sopra riportata, si fa espresso rinvio al rilievo fotografico allegato alla presente perizia. Al riguardo, la scrivente precisa che la descrizione è stata redatta sulla base dello stato di fatto rilevato, declinando ogni responsabilità per eventuali omissioni, difformità o vizi non riscontrabili visivamente.

N.B.: si fa presente che risulta intestato alla AAAAA anche il mappale 765 del Fg. 40 del Comune di Volpiano.

Tale terreno è stato anche oggetto di decreto ingiuntivo e di pignoramento come si leggerà nei paragrafi successivi, ma lo stesso, da verifica con le mappe, risulta attualmente occupato dalla via Canova anche se, da ispezioni telematiche condotte, non risultano trascritti atti di vendita in favore di terzi e/o di cessione/dismissione nei confronti del Comune.



Per i motivi di cui sopra, la scrivente non ha preso in esame tale mappale.

2) VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATI DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE CIASCUNO È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE ALLA DECLARATORIA FALLIMENTARE

Premesso che le u.i. risultano libere, si riferisce – a titolo informativo – che da verifica condotta presso l’Agenzia delle Entrate, risultano registrati i seguenti contratti di locazione:

2.1 SUB. 12 (magazzino)

Contratto stipulato in data 01.03.2007 tra la AAAAA ed il sig. BBBB.

Il contratto è stato registrato in data 15.03.2007 al n. 23 serie 3T presso l'Ufficio Territoriale di Ciriè.

Durata: dal 07.03.2007 al 06.03.2013.

Il suddetto contratto risulta scaduto e non prorogato.

(Allegato n° 7)

3) TITOLI DI PROVENIENZA

Le u.i. in esame attualmente risultano di proprietà della AAAAA a cui pervennero a seguito dei seguenti titoli:

- 3.1** Atto di compravendita del 20.10.2003 Rep. 62156 a rogito Notaio CCCCC, contro i signori DDDDD, EEEEE, FFFFF, GGGGG, trascritto presso l'A.d.E. – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 06.11.2003 ai nn. 50167/33691. *(Allegato n° 8)*

Con il suddetto atto la società ha acquistato i terreni (Fg. 39 n. 478, 121/B, 481, 122/B) su cui è stato costruito lo stabile in cui sono ubicate le u.i. oggetto di stima.

Il mappale 537, attuale identificativo, deriva dalla soppressione delle particelle 478 e 481.

4) VERIFICA ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI

Dalle ispezioni di verifica eseguite dalla scrivente sul portale dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 2, aggiornate al 08.05.2026, si evince la presenza delle seguenti formalità nel ventennio:

- 4.1** ISCRIZIONE del 22.10.2012 – R.P. 5527 R.G. 36771

(Allegato n° 9)

Pubblico ufficiale TRIBUNALE TORINO Repertorio 29335/2012 del 18.10.2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 267.406,21

Totale € 267.406,21

A favore HHHHH (HHHHHHHHHHH)

Contro AAAAA (AAAAAAAAAAAA)

Unità Negoziale Fg. 39 n. 537 subb. 6-7-12

Fg. 9 n. 709 subb. 3-12

Fg. 9 n. 523 subb. 2-3

Fg. 40 n. 765

Annotazione per restrizione di beni del 26.05.2017 nn. 21247/3330

Unità Negoziale Fg. 9 n. 709 subb. 3-12

- 4.2** TRASCRIZIONE del 03.07.2013 – R.P. 17324 R.G. 24924

(Allegato n° 10)

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio 1221/1625 del 20.05.2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore HHHHH (HHHHHHHHHHH)

Contro AAAAA (AAAAA)

Unità Negoziale Fg. 39 n. 537 subb. 6-7-12

Fg. 9 n. 709 subb. 3-12

Fg. 9 n. 523 subb. 2-3

Fg. 40 n. 765

Annotazione per restrizione di beni del 26.05.2017 nn. 21248/3331

Unità Negoziale Fg. 9 n. 709 subb. 3-12

4.3 Nel regolamento di Condominio denominato "Condominio Rumero" sono indicati i diritti, i divieti e gli obblighi dei proprietari sulle parti comuni di cui alle pagine 4 e 5 dell'allegato.

Al sub. 6 competono 6 millesimi di proprietà

Al sub. 7 competono 6 millesimi di proprietà

Al sub.12 competono 20 millesimi di proprietà

(Allegato n° 11)

5) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI IMMOBILI NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Volpiano effettuando una ricerca per indirizzo, sono state reperite le seguenti pratiche:

✓ Permesso di Costruire n° 49/03 del 18.11.2003 (prot. 6641/2003 n. 33/03) per nuova costruzione di casa di civile abitazione in via Genova s.n.; *(Allegato n° 12)*

✓ DIA n. 87/2004 prot. 12344/04 per Variante al P.E. n° 49/03; *(Allegato n° 13)*

✓ non risulta rilasciata l'AGIBILITA', seppur sia stata richiesta dall'impresa costruttrice in data 29.07.2004. *(Allegato n° 14)*

Inoltre, sono state reperite le planimetrie catastali del N.C.E.U. presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizi Catastali. *(già Allegati nn° 2-4-6)*

Premesso che:

- sulle pratiche reperite non sono state indicate tutte le quote necessarie alle verifiche del caso (es. dimensioni dei serramenti e quote parziali),

si riferisce che, da un rilievo di massima, rispetto alle pratiche edilizie ed alle planimetrie catastali reperite, non si sono riscontrate difformità rilevanti e le quote che è stato possibile verificare, rientrerebbero nelle tolleranze costruttive, ad eccezione dell'altezza interna che risulta di circa mt. 2,20 anziché mt. 2,10 indicati negli elaborati grafici.

Ciò potrebbe dipendere o da una diversa altezza complessiva del fabbricato, o da una diversa distribuzione delle altezze interne tra i vari piani o, ancora, da una maggiore profondità del piano

seminterrato. Tuttavia, previa verifica delle tolleranze costruttive, per tale tipo di difformità, in base alle risultanze di una verifica approfondita dello stato dei luoghi, potrebbe essere opportuno presentare una pratica di sanatoria, presumibilmente a livello condominiale.

Si fa presente che, preliminarmente alla presentazione di eventuali pratiche, è comunque sempre consigliabile approfondire con l'Ufficio Tecnico competente l'iter burocratico da seguire anche in funzione delle modifiche alla legislazione vigente in corso.

Sarà comunque a carico dell'acquirente ogni eventuale opera, onere ed adempimento amministrativo richiesto successivamente dal Comune di Volpiano e non specificato nella presente relazione poiché oggetto di specifico studio di fattibilità.

6) VERIFICA DEI GRAVAMI DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Da verifica sul sito della Regione Piemonte e dalla lettura dei documenti reperiti, non si sono rilevati vincoli di censo, livello ed uso civico sugli immobili oggetto di stima.

7) INFORMAZIONI SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Non è stato possibile verificare la presenza di eventuali spese condominiali insolute e di ulteriori procedimenti giudiziari in capo alla società oggetto di liquidazione giudiziale.

8) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI CIASCUN BENE IMMOBILE CADUTO NEL FALLIMENTO, SPECIFICANDO LE VOCI DI CUI ALL'ART. 568, COMMA 2, C.P.C.

In considerazione della tipologia, dell'ubicazione e della consistenza delle unità immobiliari oggetto di stima, si ritiene opportuno suddividerle in 3 LOTTI aventi le seguenti superfici:

LOTTO 1	Superficie Commerciale
Posto auto SUB. 6	Mq. 12,60 arrotondata a 13,00

LOTTO 2	Superficie Commerciale
Posto auto SUB. 7	Mq. 12,60 arrotondata a 13,00

LOTTO 3	Superficie Commerciale
Deposito SUB. 12	Mq. 39,00

In funzione delle indagini di mercato effettuate nella zona in cui sono ubicate le u.i., per immobili aventi caratteristiche simili e consultate fonti autorevoli come la Pubblicazione Prezzi Compravendite dell'Agenzia delle Entrate, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e della FIAIP, nonché il Borsino Immobiliare, sono risultati i seguenti valori di mercato per metro quadrato:

Posti auto scoperti €/mq 300,00 circa

Locali di deposito €/mq 500,00 circa

Moltiplicando il valore sopra ottenuto per le superfici commerciali si otterrà il seguente più probabile valore di mercato dei tre LOTTI:

LOTTO 1: mq. 13,00 x €/mq 300,00 = € **3.900,00**LOTTO 2: mq. 13,00 x €/mq 300,00 = € **3.900,00**LOTTO 3: mq. 39,00 x €/mq 500,00 = € **19.500,00**

Al suddetto importo andranno detratti inoltre i costi per l'assenza di garanzia per vizi e le spese non preventivamente quantificabili per la eventuale regolarizzazione edilizia/urbanistica e catastale:

Più probabile valore di mercato LOTTO 1 (sub. 6)	3.900,00 €
Assenza Garanzia per Vizi 10%	- 390,00 €
	3.510,00 €
Arrotondato a	3.500,00 €

Più probabile valore di mercato LOTTO 2 (sub. 7)	3.900,00 €
Assenza Garanzia per Vizi 10%	- 390,00 €
	3.510,00 €
Arrotondato a	3.500,00 €

Più probabile valore di mercato LOTTO 3 (sub. 12)	19.500,00 €
Assenza Garanzia per Vizi 10%	- 1.950,00 €
Regolarizzazione edilizia + catastale 20%	- 3.900,00 €
	13.650,00 €

Pertanto:

- ✓ il più probabile valore di mercato del **LOTTO 1** al netto dei costi sopra indicati ammonterebbe a **€ 3.500,00 (Euro Tremilacinquecento/00)**,
- ✓ il più probabile valore di mercato del **LOTTO 2** al netto dei costi sopra indicati ammonterebbe a **€ 3.500,00 (Euro Tremilacinquecento/00)**,
- ✓ il più probabile valore di mercato del **LOTTO 3** al netto dei costi sopra indicati ammonterebbe a **€ 13.650,00 (Euro Tredicimilaseicentocinquanta/00)**.

Tanto si doveva in evasione del mandato ricevuto e si rimane a disposizione per qualsiasi

chiarimento si rendesse necessario.

Torino, 21 maggio 2026

Geom. Federica Cosentino



Allegati:

- 1) Visura catastale storica sub. 12
- 2) Planimetria catastale sub. 12
- 3) Visura catastale storica sub. 6
- 4) Planimetria catastale sub. 6
- 5) Visura catastale storica sub. 7
- 6) Planimetria catastale sub. 7
- 7) Contratto di locazione scaduto
- 8) Trascrizione Atto del 20.12.2003
- 9) Iscrizione decreto ingiuntivo del 18.10.2012
- 10) Trascrizione pignoramento del 20.05.2013
- 11) Regolamento condominiale
- 12) Pratica n. 33-03 (P.d.C.)
- 13) Pratica n. 87-04 (D.I.A.)
- 14) Richiesta agibilità

Rilievo fotografico