

Tribunale di Ivrea
Procedura n. 19/2019
Liquidazione Giudiziale: [REDACTED]
Giudice Delegato: Dott.ssa Antonia MUSSA
Curatore: Dott. Matteo RELLECKE NASI

Con l'autorizzazione del Giudice Delegato, dott. A. PETRONZI, 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 incaricata come perito estimatore su indicazione del Curatore, Dott. Matteo Rellecke Nasi, nella liquidazione giudiziale n° 19/2019 della società [REDACTED] per fornire un parere di congruità della migliore offerta ricevuta pari ad euro 515.000,00 ed aggiornare la

STIMA

dei beni immobili di proprietà della predetta Società, attraverso una stima sommaria, ovvero:

- Edificio industriale sito in Robassomero, via Giolitti 9, censito al N.C.E.U. al Fg. 14 n. 151. redatta dal dott. ing. Federico COLACINO e depositata in data 28.09.2020.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, CONFINI E DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di stima è un fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività industriale sito nel Comune di Robassomero, via Giolitti 9.

Esso è ubicato in area industriale e dista circa km. 3,50 dal centro storico del Comune di Robassomero.



Coerenze: via Giolitti a nord-est, altre u.i. a nord-ovest, sud-ovest e sud-est.

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

Unità immobiliare dal 24/06/2025												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
I		14	151				D/7				Euro 48.076,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/06/2025 Pratica n. TO0293174 in atti dal 24/06/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 293174.1/2025)
Indirizzo		VIA GIOVANNI GIOLITTI n. 9 Piano SI-T - 1-2										
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. TO0564394 del 29/11/2004				Partita		Mod.58				

(Allegati n° 1, 2, 3 – Estratto di Mappa, Visura storica, Planimetria catastale)

L'immobile è composto di un capannone industriale elevato per due e tre piani fuori terra ed uno seminterrato.

Dalla disamina della planimetria catastale si evince che esso è composto dei seguenti vani:

Piano seminterrato: disimpegno, refettorio, spogliatoi, servizi igienici, cantina, locale c.t. e cabina elettrica.

Piano terreno: area di lavorazione e zona uffici composta di reception, disimpegno quattro uffici, servizi igienici e sala medica. Area esterna in parte adibita a parcheggio ed in parte a verde.

Piano primo: area lavorazione e magazzini, locale tecnico, ripostiglio e servizi igienici. Zona uffici composta di disimpegno, spogliatoi, servizi igienici e otto uffici.

Piano secondo: sala riunioni, sala consiglio, sei uffici, disimpegno, guardaroba, ripostiglio, servizi igienici, archivio, showroom. Alloggio custode composto di soggiorno living, tre camere e servizio igienico.

I piani sono tutti collegati internamente tramite scala.

Da sopralluogo sommario eseguito in data 10.04.2026 si è riscontrato che l'immobile non è utilizzato da tempo con alcuni punti della pavimentazione interna e dei serramenti (porte e finestre) danneggiati; parte degli impianti sono stati asportati nel tempo ed i rimanenti non risultano funzionanti. Anche l'area esterna presenta punti della pavimentazione disconnessa.

Inoltre, nell'alloggio del custode al pian secondo si sono rilevate tracce di infiltrazioni a soffitto e a parete in due vani.

(Allegato n° 4 - Rilievo fotografico)

2) AGGIORNAMENTO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO – STIMA SOMMARIA

La presente stima viene redatta sulla base della documentazione resa disponibile (stima del 2020 il dott. ing. Federico COLACINO) e presupponendo la piena legittimità e commerciabilità del bene. Restano espressamente escluse dal presente incarico le verifiche relative alla conformità urbanistico-

edilizia, alla regolarità catastale, alla rispondenza impiantistica alle norme vigenti e all'assenza di gravami o formalità pregiudizievoli (ipoteche, trascrizioni, vincoli).

La scrivente declina pertanto ogni responsabilità per eventuali difformità, vizi occulti o oneri non dichiarati che possano incidere sulla reale commerciabilità o sul valore del bene.

Nella stima del 2020 il dott. ing. Federico COLACINO valutava l'immobile in complessivi € 1.800.000,00 per una superficie coperta di circa MQ. 2.800,00 ed un lotto complessivo di mq. 6.250,00.

Facendo quindi riferimento ai predetti dati e partendo dagli stessi così come appurati dal precedente tecnico incaricato, senza esperire ulteriori ricerche/verifiche poiché non oggetto di incarico, avendo eseguito un esame visivo di massima dell'immobile, si riferisce che – per l'aggiornamento del valore attuale dello stesso – sono state eseguite indagini di mercato nella zona in cui è ubicata la u.i., per immobili aventi caratteristiche simili e sono state consultate fonti autorevoli come la Pubblicazione dei Prezzi delle Compravendite dell'Agenzia delle Entrate dell'ultimo anno, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare.

Il valore €/mq così ricavato oscillerebbe tra €/mq 160,00 e €/mq 240,00 circa.

Per quanto riguarda la superficie commerciale del lotto, si precisa che, in conformità ai limiti dell'incarico ricevuto, la scrivente non ha proceduto al rilievo metrico diretto dell'immobile. I dati dimensionali e le superfici indicate sono stati desunti dal precedente elaborato peritale, applicando criteri di calcolo prudenziali:

Superficie coperta capannone	mq. 2.800,00 circa, s.e.o.
Superficie area	<u>mq. 345,00</u> circa, s.e.o.
	mq. 3.145,00 circa, s.e.o.

Pertanto, tali valori hanno scopo puramente orientativo e documentale ai fini della presente valutazione. La scrivente declina ogni responsabilità circa l'esatta corrispondenza tra le superfici calcolate e lo stato di fatto dell'immobile, nonché per eventuali errori derivanti da imprecisioni nella documentazione grafica di supporto utilizzata.

Per quanto sopra si riferisce che l'attuale valore di mercato del lotto (capannone + area esterna), sarebbe compreso in una forbice tra € 503.000,00 e € 755.000,00 circa e, di conseguenza, l'offerta di € 515.000,00 appare congrua.

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

Torino, 09 luglio 2026

Geom. Federica Cosentino



A handwritten signature in black ink, appearing to be "F. Cosentino", written over the right side of the professional stamp.

Allegati:

- 1) Estratto di Mappa N.C.T.
- 2) Visura storica per immobile
- 3) Planimetria catastale
- 4) Rilievo fotografico