

Tribunale Ordinario di Ivrea
SEZIONE CIVILE – PROCEDURE CONCORSUALI

Perizia di stima dei beni immobili
Della Liquidazione Giudiziale

Ufficio in Aosta – C.so Torino n. 6

LOTTO 1° di 2

Fascicolo n° 35/2025

Giudice Delegato

Dott.ssa Alessia CARRERA

Tribunale Ordinario di IVEA

PREMESSO:

- **che** con sentenza del 18/06/2025 depositata in Cancelleria il 03/07/2025 veniva dichiarato il fallimento della Società [REDACTED] [REDACTED] con sede legale e operativa in IVREA – Via [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) con nomina a Giudice Delegato della Dott.ssa Federica LORENZATTI ed a Curatore del Dott. Maurizio GILI con studio in Torino Via Perrone n. 14;
- **che** lo scrivente, **geom. Fernando MARTINO**, con studio in Torino Via Claudio BEAUMONT N. 19 - tel. 011/4337330 – e-mail: geom.martino@gmail.com iscritto al Collegio dei Geometri di TORINO e Provincia e all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, veniva nominato Perito Estimatore per i beni immobili e



mobili di proprietà della società, caduti nella liquidazione giudiziale;

- **che** sono caduti nella liquidazione giudiziale i seguenti beni immobili e mobili di proprietà della società [REDACTED]

S.R.L.:

- **Piena proprietà di un ufficio, magazzino e box auto ubicati in AOSTA – Regione Borgnalle n. 12 all'interno di un complesso immobiliare di tipo commerciale** che costituirà il LOTTO 1° VENDITA;
- **Piena proprietà di una palazzina ad uso ufficio ubicata in IVREA – Via Giuseppe di Vittorio n. 14** che costituirà il LOTTO 2° VENDITA;

- **che** la presente perizia riguarda le unità immobiliari ubicate in **in AOSTA – Regione Borgnalle n. 12**, oltre i beni mobili e costituirà il LOTTO LOTTO 1° VENDITA.

Tutto ciò premesso, a seguito dei vari sopralluoghi esperiti, dei rilievi, degli accertamenti e delle indagini, informative e sessioni varie eseguite presso i vari Uffici Pubblici, e cioè presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, per la verifica e l'acquisizione agli atti delle formalità ivi trascritte, presso il Catasto per la verifica della documentazione ivi giacente e l'acquisizione delle relative certificazioni, presso i vari e competenti uffici tecnici per la verifica degli atti amministrativi inerenti i beni caduti nel Fallimento (Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Condoni Edilizi, etc.), lo scrivente, con riferimento ai documenti acquisiti e alle fotografie quivi allegate in calce alla presente,



è in grado di riferire quanto segue, in ordine ai sotto segnati punti:

A) Descrizione sommaria degli immobili compresi nel fallimento (ubicazione, descrizione e consistenza, stato d'uso, dati catastali attuali, ecc.) con indicazione - previa acquisizione e verifica - della relativa documentazione presso i pubblici uffici, e precisamente:

A.1) titolo di proprietà con verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente alla data di fallimento;

A.2) conformità catastale dell'immobile; qualora sia accertata la difformità catastale provveda, previa autorizzazione della curatela, alla presentazione di nuovo accatastamento;

A.3) coerenze;

A.4) vincoli – servitù (convenzioni edilizie, regolamento di condominio, ecc.);

A.5) esistenza dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile; qualora non presente provveda, previa autorizzazione della curatela, alla redazione dell'attestato;

A.6) stato di occupazione o meno dell'immobile, precisando in caso di occupazione quale ne sia il titolo e la durata prevista nel titolo (contratto di locazione, contratto di comodato, ecc.);

A.7) accerti e dica in base a quali licenze e/o concessioni edilizie sia stato realizzato l'immobile indicando se vi

siano irregolarità edilizie e, in caso affermativo, si precisino:

- ✓ se le irregolarità edilizie riscontrate possano essere regolarizzate e secondo quale procedura e con quale spesa in capo all'aggiudicatario;
- ✓ se le irregolarità edilizie riscontrate non possano essere regolarizzate con le conseguenti attività di ripristino / demolizione in capo all'aggiudicatario.

A.8) Qualora necessario allegghi il certificato di destinazione urbanistica previa sua acquisizione.

A.9) Verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene sia di proprietà oppure sia derivante da alcuno dei suddetti titoli.

B) Sulla base delle risultanze degli accertamenti eseguiti stimi il valore dell'immobile indicando i parametri di stima (superfici / valori unitari);

C) Dica se alla data della trascrizione della sentenza di fallimento gli immobili erano di proprietà del fallito e se, alla data della predetta, sussistevano sugli stessi immobili formalità pregiudizievoli (pignoramenti, ipoteche, ecc.) a favore di terzi e/o se tali formalità pregiudizievoli siano state trascritte/iscritte anche in data successiva.

D) Predisponga un piano di vendita all'incanto degli immobili (in uno o più lotti), indicando su tale piano tutti i dati di ciascun

lotto che dovranno essere riportati nell'ordinanza di vendita e nel relativo decreto di trasferimento e precisamente:

- ✓ breve descrizione dell'immobile, ubicazione, stato d'uso, consistenza;
- ✓ identificativi e aspetti catastali di conformità / difformità;
- ✓ provenienza e coerenze;
- ✓ servitù e vincoli;
- ✓ aspetti energetici;
- ✓ stato di occupazione;
- ✓ aspetti edilizi con indicazione della conformità/difformità anche con rimando a quanto dettagliato in perizia;
- ✓ valore del lotto ed eventuali altre condizioni di cui è opportuno dare atto nel successivo decreto di trasferimento ivi compreso, per quanto non dettagliatamente indicato, il rimando alla perizia di stima da cui si è estratto il lotto di vendita;
- ✓ elenchi, per ciascun lotto, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata, dopo la vendita, la cancellazione;

E) Dopo la vendita, su richiesta del curatore:

- ✓ richieda visura catastale aggiornata;
- ✓ richieda l'aggiornamento delle formalità pregiudizievoli;
- ✓ visti il decreto di trasferimento attestando che l'immobile è esattamente descritto in conformità all'ordinanza di vendita verificando che le formalità da cancellare siano





tutte indicate e che i relativi dati identificativi siano esatti.



PERIZIA DI STIMA



A) Descrizione sommaria degli immobili compresi nel fallimento (ubicazione, descrizione e consistenza, stato d'uso, dati catastali attuali, ecc.) con indicazione - previa acquisizione e verifica - della relativa documentazione presso i pubblici uffici

Descrizione e consistenza dell'immobile

**Piena proprietà di un ufficio, magazzino/cantina e box auto
ubicati nel complesso direzionale in
AOSTA – Regione Borgnalle n. 12**



I cespiti immobiliari oggetto di stima - in piena proprietà – sono un ufficio, un magazzino/cantina ed un box auto facenti parte di un complesso con destinazione d'uso prevalentemente direzionale ed ubicati presso la zona semicentrale di AOSTA (AO).





Precisamente è oggetto della presente perizia, **un'unità immobiliare a destinazione d'uso ufficio direzionale della superficie pari a mq 135 circa sita al piano terreno, un magazzino/cantina avente una superficie pari a mq. 7 ubicata al secondo piano interrato ed un'unità adibita a box auto sempre ubicata al secondo piano interrato avente una superficie di circa mq. 35,00.**

L'accesso al locale ad uso ufficio ha un ingresso principale dal vano scala interno al fabbricato della palazzina con affaccio verso strada, men tre vi è anche un'uscita d'emergenza con affaccio verso la parte interna dei parcheggi.

Le unità immobiliari oggetto di stima e facenti parte di un complesso direzionale/commerciale, il tutto realizzato all'inizio del 2000 a seguito del rilascio della concessione edilizia n. 244 del 26/07/2000.

L'intero complesso si eleva su 14 p.f.t. ad uso commerciale ed uffici direzionali, e 2 p.e.t. ad uso autorimessa e cantine/magazzini, la strut-



tura portante in cemento armato, solai piani in latero-cemento, tramezzature in muratura e facciate con vetrate e strutture in ferro.

L'ufficio oggetto di valutazione è composto da ingresso a bussola, area open space composta da divisori mobili con struttura in plastica e rivestimento in tessuto, anti w.c., bagno, ripostiglio e due stanze adibite ad ufficio. La pavimentazione è in piastrelloni in tutti i locali, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a finitura, mentre le pareti dei bagni sono rivestite da piastrelle.

I vari locali hanno serramenti esterni (vetrine, ecc.) in alluminio con vetrocamera, le porte interne sono in legno ed il portoncino d'ingresso è blindato.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento con fancoil, impianti idrico, sanitario, elettrico, antintrusione e di boiler per la produzione dell'acqua calda; gli impianti paiono funzionali e funzionanti, ma non è stato possibile accertare se siano adeguati alle vigenti normative.

L'unità immobiliare adibita a magazzino ed ubicata al secondo piano interrato, si presenta con pavimentazione in piastrelle, muratura in blocchi REI, porta in metallo. Tale locale è dotato d'impianto d'illuminazione.

Sempre al secondo piano interrato vi è il box auto doppio, avente come apertura una serranda basculante in alluminio, pavimentazione in autobloccanti e muratura in blocchi REI. Anche il box auto doppio è dotato d'impianto d'illuminazione oltre che dell'impianto di antifurto.

Durante il sopralluogo da parte dello scrivente perito sono state esegui-



te riprese fotografiche ed alcune misurazioni a campione per la verifica dei locali. Le unità immobiliari oggetto della presente perizia risultano essere in discrete condizioni manutentive.

A.1) titolo di proprietà con verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente alla data di fallimento;

Titolarità e provenienza in capo alla società in liquidazione Giudiziale:

La piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia pervenne alla società fallita in forza dell'atto stipulato a rogito Notaio D'ARRIGO Sergio in data 20/12/2012 rep. [REDACTED] (Trascrizione ai n.ri 13499/10194) per acquisto da [REDACTED] riscatto leasing. (**Vedasi Allegato n. 01**).

A.2) conformità catastale dell'immobile; qualora sia accertata la difformità catastale provveda, previa autorizzazione della curatela, alla presentazione di nuovo accatastamento;

Dati catastali

Allo stato attuale i cespiti oggetto di stima risultano così identificati:

**Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di AOSTA – Territorio –
Comune Censuario di AOSTA:**

- Catasto Fabbricati:

○ **Foglio 58 mappale 16 subalterno 10 (UFFICIO)**

Regione Borgnalle n. 12, Edificio A, Piano T, Categoria A/10, Rendita Euro 2.078,74;

○ **Foglio 58 mappale 16 subalterno 26 (DEPOSITO)**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Regione Borgnalle n. 12, Edificio A, Piano S1, Categoria
C/2, Rendita Euro 13,94;

- o **Foglio 58 mappale 16 subalterno 55 (BOX AUTO)**

Regione Borgnalle n. 12, Edificio A, Piano S1, Categoria
C/6, Rendita Euro 125,60;

(Vedasi Allegato n. 02).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Conformità catastale

Ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010 le planimetrie catastali presenti in atti sono conformi allo stato dei luoghi visionati in occasione del sopralluogo avvenuto in data 23/07/2025 (**vedasi allegato n° 03**).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A.3) coerenze;

Coerenze

Le coerenze, con espresso riferimento alla planimetria catastale ed allo stato dei luoghi, sono le seguenti:

- UFFICIO: vano scala, altra unità immobiliare, passaggio privato e parcheggio condominiale ed altra unità immobiliare;
- DEPOSTO: corridoio comune, vano scala e vano ascensori, altra unità su due lati;
- BOX AUTO: area di manovra, altra unità immobiliare, terrapieno ed altra unità immobiliare. (**Vedasi Allegato n. 03**).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A.4) vincoli – servitù (convenzioni edilizie, regolamento di con-

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

dominio, ecc.);

Servitù – vincoli

Dall'esame della documentazione fornita e dall'esame delle visure ipo-catastali non si sono rilevati vincoli e servitù, ad eccezione della convenzione edilizia e regolamento di condominio e precisamente:

✓ **CONVENZIONE EDILIZIA:** a rogito notaio MARCOZ in data 03 marzo 2000 registrato ad Aosta in data 17 marzo 2000 al n. 544 (trascrizioni ai n.ri 2491/1859);

✓ **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

(Vedasi Allegato n. 04).

A.5) esistenza dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile; qualora non presente provveda, previa autorizzazione della curatela, alla redazione dell'attestato;

Certificazione Energetica

Dalle ricerche eseguite risulta un ACE (attestato di certificazione energetica) codice ACE-A326-646 del 03/11/2012 con validità fino al 03/11/2022. Pertanto prima dell'atto si dovrà presentare una nuova pratica di Attestato di Prestazione energetica.

A.6) stato di occupazione o meno dell'immobile, precisando in caso di occupazione quale ne sia il titolo e la durata prevista nel titolo (contratto di locazione, contratto di comodato, ecc.);

Stato locativo

Dalle ricerche effettuate e dall'esame della documentazione fornita

dalla società in liquidazione giudiziale, si è rilevato che l'immobile oggetto della presente perizia è occupato da beni ed arredi dalla società stessa (non utilizzato dal 2011). Allo stato attuale non sono stati reperiti contratti di locazioni in essere, pertanto l'immobile è da considerarsi libero.

A.7) accerti e dica in base a quali licenze e/o concessioni edilizie sia stato realizzato l'immobile indicando se vi siano irregolarità edilizie e, in caso affermativo, si precisi:

- ✓ se le irregolarità edilizie riscontrate possano essere regolarizzate e secondo quale procedura e con quale spesa in capo all'aggiudicatario;
- ✓ se le irregolarità edilizie riscontrate non possano essere regolarizzate con le conseguenti attività di ripristino / demolizione in capo all'aggiudicatario.

A.8) Qualora necessario allegghi il certificato di destinazione urbanistica previa sua acquisizione.

Aspetti edilizi

Dalle visure effettuate presso l'archivio edilizio del comune di Aosta lo scrivente perito ha potuto individuare i titoli edilizi che hanno autorizzato la costruzione in cui sono ubicati i beni immobili oggetto della presente relazione peritale di stima e precisamente: Concessione Edilizia n. M/96/162 del 03.10.1996 per modifiche interne del fabbricato esistente

1. Concessione Edilizia n. 244/00 del 26.07.2000 per realizzazio-

ne di un fabbricato destinato ad attività direzionale/commerciale e due fabbricati ad uso residenziale per civili abitazioni (**Vedasi Allegato n. 04.0**);

2. Concessione di variante alla licenza n. 244/00 prat. 2002/0931/A prot. 91/26640 del 01/10/2002 (**Vedasi Allegato n. 04.1**);
3. Agibilità prot. 91/36476 rilasciata in data 06/10/2006 (**Vedasi Allegato n. 04.2**).

Dal confronto tra lo stato di fatto rivenuto durante il sopralluogo e le pratiche edilizie di cui sopra, le unità immobiliare risultano conformi. Tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia e, a volte, la loro non univoca interpretazione/applicazione in materia di conformità / sanabilità / regolarizzazione, i soggetti interessati all'acquisto sono tenuti preventivamente approfondire tali aspetti con un proprio professionista per verificarli in ordine a quanto sopra relazionato.

A.9) Verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene sia di proprietà oppure sia derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Usi Civici

Dagli accertamenti svolti si deduce che non vi siano vincoli riconducibili a censo – livello o usi civici.

B) Sulla base delle risultanze degli accertamenti eseguiti stimi il valore dell'immobile indicando i parametri di stima (superfici / valori unitari);

Valore

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e del periodo di perdurante e grave contingenza economica nazionale/europea, lo scrivente perito **ha stimato** il valore di mercato dell'unità immobiliare in complessivi **€ 179.000,00** e precisamente:

DESTINAZIONE	SUP mq	VALORE €/mq	STIMA €
Piano Terra - Ufficio	135,00	1.100,00	148.500,00
Piano 2° Interrato Deposito	7,00	400,00	2.800,00
Piano 2° Interrato - box	35,00	800,00	28.000,00
TOTALE VALORE DI STIMA euro			179.300,00
TOTALE VALORE DI STIMA ARROTONDATO euro			179.000,00

C) Dica se alla data della trascrizione della sentenza di fallimento gli immobili erano di proprietà del fallito e se, alla data della predetta, sussistevano sugli stessi immobili formalità pregiudizievoli (pignoramenti, ipoteche, ecc.) a favore di terzi e/o se tali formalità pregiudizievoli siano state trascritte/iscritte anche in data successiva.

Ipotecche e Trascrizioni

Pregiudizievoli

L'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli iscritte e trascritte presso la Direzione Provinciale di - Ufficio Provin-



ziale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare:

• **Trascrizione n. 6608/8200 del 18/08/2025**

Nota di trascrizione per Atto Giudiziario – sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale in data 18/05/2025 rep. 35/2025.

A FAVORE: MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA SOCIETA' [REDACTED]

[REDACTED] SRL

CONTRO: [REDACTED] SRL

con sede in TORINO – C.F.: 00635350077.

- **Foglio 58 mappale 16 subalterno 10**
- **Foglio 58 mappale 16 subalterno 26**
- **Foglio 58 mappale 16 subalterno 55**



D) Predisponga un piano di vendita all'incanto degli immobili (in uno o più lotti), indicando su tale piano tutti i dati di ciascun lotto che dovranno essere riportati nell'ordinanza di vendita e nel relativo decreto di trasferimento e precisamente:

- ✓ breve descrizione dell'immobile, ubicazione, stato d'uso, consistenza;
- ✓ identificativi e aspetti catastali di conformità / difformità;
- ✓ provenienza e coerenze;
- ✓ servitù e vincoli;
- ✓ aspetti energetici;
- ✓ stato di occupazione;



- ✓ aspetti edilizi con indicazione della conformità/difformità anche con rimando a quanto dettagliato in perizia;
- ✓ valore del lotto ed eventuali altre condizioni di cui è opportuno dare atto nel successivo decreto di trasferimento ivi compreso, per quanto non dettagliatamente indicato, il rimando alla perizia di stima da cui si è estratto il lotto di vendita;
- ✓ elenchi, per ciascun lotto, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata, dopo la vendita, la cancellazione;

PIANO DI VENDITA

LOTTO UNICO DI VENDITA

**Diritto di piena proprietà di Ufficio, deposito e box
ubicati in**

Aosta – Regione Borgnalle n. 12

I cespiti immobiliari oggetto di stima - in **piena proprietà** – sono un ufficio, un magazzino/cantina ed un box auto facenti parte di un complesso con destinazione d'uso prevalentemente direzionale ed ubicati presso la zona semicentrale di AOSTA (AO).

Precisamente è oggetto della presente perizia, **un'unità immobiliare a destinazione d'uso ufficio direzionale della superficie pari a mq**



135 circa sita al piano terreno, un magazzino/cantina avente una superficie pari a mq. 7 ubicata al secondo piano interrato ed un'unità adibita a box auto sempre ubicata al secondo piano interrato avente una superficie di circa mq. 35,00.

L'accesso al locale ad uso ufficio ha un ingresso principale dal vano scala interno al fabbricato della palazzina con affaccio verso strada, men tre vi è anche un'uscita d'emergenza con affaccio verso la parte interna dei parcheggi.

Le unità immobiliari oggetto di stima e facenti parte di un complesso direzionale/commerciale, il tutto realizzato all'inizio del 2000 a seguito del rilascio della concessione edilizia n. 244 del 26/07/2000.

L'intero complesso si eleva su 14 p.f.t. ad uso commerciale ed uffici direzionali, e 2 p.e.t. ad uso autorimessa e cantine/magazzini, la struttura portante in cemento armato, solai piani in latero-cemento, tramezzature in muratura e facciate con vetrate e strutture in ferro.

L'ufficio oggetto di valutazione è composto da ingresso a bussola, area open space composta da divisori mobili con struttura in plastica e rivestimento in tessuto, anti w.c., bagno, ripostiglio e due stanze adibite ad ufficio. La pavimentazione è in piastrelloni in tutti i locali, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a finitura, mentre le pareti dei bagni sono rivestite da piastrelle.

I vari locali hanno serramenti esterni (vetrine, ecc.) in alluminio con vetrocamera, le porte interne sono in legno ed il portoncino d'ingresso è blindato.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento con fancoil,



impianti idrico, sanitario, elettrico, antintrusione e di boiler per la produzione dell'acqua calda; gli impianti paiono funzionali e funzionanti, ma non è stato possibile accertare se siano adeguati alle vigenti normative.

L'unità immobiliare adibita a magazzino ed ubicata al secondo piano interrato, si presenta con pavimentazione in piastrelle, muratura in blocchi REI, porta in metallo. Tale locale è dotato d'impianto d'illuminazione.

Sempre al secondo piano interrato vi è il box auto doppio, avente come apertura una serranda basculante in alluminio, pavimentazione in autobloccanti e muratura in blocchi REI. Anche il box auto doppio è dotato d'impianto d'illuminazione oltre che dell'impianto di antifurto.

Durante il sopralluogo da parte dello scrivente perito sono state eseguite riprese fotografiche ed alcune misurazioni a campione per la verifica dei locali. Le unità immobiliari oggetto della presente perizia risultano essere in discrete condizioni manutentive.

La piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia pervenne alla società fallita in forza dell'atto stipulato a rogito Notaio D'ARRIGO Sergio in data 20/12/2012 rep. [REDACTED] (Trascrizione ai n.ri 13499/10194) per acquisto da [REDACTED] riscatto

Allo stato attuale il locale oggetto di vendita risulta così catastalmente identificato: Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di AOSTA – Territorio - Comune Censuario di **AOSTA**:

- **Catasto Fabbricati:**

- **Foglio 58 mappale 16 subalterno 10 (UFFICIO)**

Regione Borgnalle n. 12, Edificio A, Piano T, Categoria A/10, Rendita Euro 2.078,74;

○ **Foglio 58 mappale 16 subalterno 26 (DEPOSITO)**

Regione Borgnalle n. 12, Edificio A, Piano S1, Categoria C/2, Rendita Euro 13,94;

○ **Foglio 58 mappale 16 subalterno 55 (BOX AUTO)**

Regione Borgnalle n. 12, Edificio A, Piano S1, Categoria C/6, Rendita Euro 125,60;

Ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010 le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto dei luoghi.

Le coerenze, con espresso riferimento alla planimetria catastale ed allo stato dei luoghi, sono le seguenti:

- UFFICIO: vano scala, altra unità immobiliare, passaggio privato e parcheggio condominiale ed altra unità immobiliare;
- DEPOSTO: corridoio comune, vano scala e vano ascensori, altra unità su due lati;

BOX AUTO: area di manovra, altra unità immobiliare, terrapieno ed altra unità immobiliare.

Dalle ricerche eseguite risulta un ACE (attestato di certificazione energetica) codice ACE-A326-646 del 03/11/2012 con validità fino al 03/11/2022. Pertanto prima dell'atto si dovrà presentare una nuova pratica di Attestato di Prestazione energetica.

L'immobile oggetto del presente lotto è occupato dalla società in liquidazione Giudiziale.

La realizzazione è stata autorizzata a seguito dei provvedimenti edilizio-amministrativi rilasciati dal Comune di AOSTA:

1. Concessione Edilizia n. 244/00 del 26.07.2000 per realizzazione di un fabbricato destinato ad attività direzionale/commerciale e due fabbricati ad uso residenziale per civili abitazioni;
2. Concessione di variante alla licenza n. 244/00 prat. 2002/0931/A prot. 91/26640 del 01/10/2002;
3. Agibilità prot. 91/36476 rilasciata in data 06/10/2006.

Dal confronto tra lo stato di fatto rivenuto durante il sopralluogo e le pratiche edilizie di cui sopra, le unità immobiliare risultano conformi. Tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia e, a volte, la loro non univoca interpretazione/applicazione in materia di conformità / sanabilità / regolarizzazione, i soggetti interessati all'acquisto sono tenuti preventivamente approfondire tali aspetti con un proprio professionista per verificarli in ordine a quanto sopra relazionato.

Dagli accertamenti svolti si deduce che non vi siano vincoli riconducibili a censo – livello o usi civici.

La cessione avviene nello stato di fatto e di diritto in cui le unità immobiliari si trovano, senza alcuna garanzia da parte del Fallimento anche con riguardo agli aspetti edilizio – amministrativi e/o minori superfici ed eventuali loro regolarizzazioni dal punto di vista comunale e/o catastale.

In particolare, si precisa che non è possibile garantire la conformità



degli impianti dell'immobile alla normativa in materia di sicurezza e si rende edotto l'aggiudicatario che eventuali adeguamenti degli impianti alle normative vigenti, sono a suo esclusivo carico.

Eventuali adeguamenti e interventi di messa a norma che fossero richiesti dalle vigenti normative e/o dalle autorità competenti, in particolare ed a titolo meramente esemplificativo, in ambito ambientale ed ecologico, energetico e di prevenzione dei rischi per la sicurezza e di prevenzione incendi, sono a carico dell'acquirente che ne sopporterà le spese e gli oneri, senza possibilità di invocare riduzioni del prezzo ed espressamente esonerando la Procedura da qualsiasi garanzia a riguardo.

La natura del trasferimento esclude che la stessa possa essere impugnata per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

Al presente LOTTO UNICO di VENDITA tenuto conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci (patrimoniali, catastali, servitù e vincoli, edilizi, ecc.) descritti in perizia gli è stato assegnato un valore di mercato da porre a base d'asta pari ad € 179.000,00.

Formalità da cancellare in sede di decreto di trasferimento del LOTTO

In sede di trasferimento della piena proprietà del presente **LOTTO UNICO DI VENDITA**, dovrà essere richiesta la cancellazione delle seguenti formalità:

• **Trascrizione n. 6608/8200 del 18/08/2025**

Nota di trascrizione per Atto Giudiziario – sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale in data 18/05/2025 rep. 35/2025.

A FAVORE: MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA SOCIETA' CORE INFORMATICA SRL

CONTRO: [REDACTED] SRL

con sede in TORINO – C.F.: 00635350077.

- Foglio 58 mappale 16 subalterno 10
- Foglio 58 mappale 16 subalterno 26
- Foglio 58 mappale 16 subalterno 55



Beni mobili ubicati in

Aosta – Regione Borgnalle n. 12

Descrizione

I beni mobili oggetto d'inventario e della presente stima sono ubicati presso l'ufficio di Aosta Regione Borgnalle n. 12 e sono costituiti principalmente da arredi d'ufficio e precisamente:

i seguenti capannoni:

Firewall 8 porte RJ-45 10/100 Mbps gest Vpn
Monitor 15" TFT NEC LCD1225M
Appendi abiti

Armadio 4 ante in metallo
Armadio grigio 4 ante
Armadio in ferro
Armadio rack metallo
Bancone in legno bianco 2 postazioni
Bancone legno metallo
Bidone spazzatura
Bollatrice Zucchetti
Carrello in ferro giallo
Cassetta medica
Cassettiera 3 cassette modulo arancione
Cassettiera bianca 3 cassette
Cassettiera legno 3 ante
Cassettiera legno 3 cassette
Cassettiera metallo 2 cassette
Cassettiere
Cassettiere 3 cassette metallo
Cassettiere da scrivania 3 cassette
Cavi vari Pc
Ceste metallo per pallet
Classificatore da 4 cassette
Estintore
Estintore con piantana
Libreria 4 ripiani in legno
Mensola 3 ripiani bianca
Mobile basso metallo con 2 ante
Mobiletto 2 ripiani
Mobiletto alto 2 ante
Mobiletto legno/metallo ante scorrevoli
Mobili bassi in legno
Moduli scaffalatura in ferro
Mouse
Mouse con cavo
Mouse con tastiera
Oggetti vari da ufficio
Pareti divisorie Blu 0,60x1,70
Pareti divisorie Blu 0,80x1,70
Pareti divisorie Blu 1,00x1,70
Patch pannel
Piantana con 2 estintori
Pneumatici da smaltire

Porta ombrelli
Quadretto porta chiavi
Router Cisco 2610
Scaffalature in ferro
Scaffali in metallo
Scrivania in legno
Scrivania legno bianca
Scrivanie da ufficio bianche
Scrivanie legno
Sedia Blu da ufficio
Sedia da ufficio Blu
Sedie blu da ufficio
Sedie in ferro (uff.1)
Switch CiscoCatalyst 2950
Switch Edimax
Tastiera con alcuni cavi
Tastiera per pc
Tastiere per pc
Telefono

Metodo e finalità di stima

La stima *in liquidazione* dei beni è stata eseguita in ipotesi di **vendita in atomistica** con assegnazione dei valori di stima che tengono conto dei costi per l'attività di smontaggio, trasporto, ecc dei predetti beni presso altra sede.

Nell'**Allegato A** alla presente perizia di stima, i beni sono elencati come inventariati/visionati e stimati, per quanto possibile, singolarmente.

I beni mobili composti da Arredi, macchine e impianti mobili, sono stati stimati in **complessivi € 2.670,00** e come meglio indicati nell'Allegato A.



Sono inoltre esclusi dalla vendita i beni dichiarati a noleggio e/o di proprietà di terzi che sono stati oggetto di domanda di restituzione/rivendica.

I beni sono ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con esclusione di ogni qualsiasi garanzia da parte della procedura; qualora non siano presenti libretti, omologazioni, certificazioni, ecc. sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere in merito prima del loro utilizzo.

Nei valori di stima assegnati ai vari beni sono stati considerati gli eventuali oneri, a carico dell'aggiudicatario, di smaltimento dei cespiti che si rivelino non utilizzabili, nonché i costi di smaltimento dei beni espressamente dichiarati *“da smaltire”*.

Tutti gli incombeni conseguenti le attività di sgombero/rimozione dei beni, dirette ed indirette, che eseguirà l'aggiudicatario dovranno sottostare a tutte le normative di sicurezza sul lavoro per evitare danni a persone e/o cose, con esclusione quindi di ogni e qualsiasi responsabilità del Curatore e/o della procedura per tutte le attività svolte dall'aggiudicatario.

E) Dopo la vendita, su richiesta del curatore:

- ✓ richieda visura catastale aggiornata;
- ✓ richieda l'aggiornamento delle formalità pregiudizievoli;
- ✓ visti il decreto di trasferimento attestando che l'immobile è esattamente descritto in conformità all'ordinanza di vendita verificando che le formalità da cancellare siano

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tutte indicate e che i relativi dati identificativi siano esatti.

Dopo la vendita lo scrivente perito resta a disposizione del curatore per le attività indicate nel quesito che precede.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Restando a disposizione per ogni e qualsiasi chiarimento si provvede ad allegare la documentazione di seguito elencata.

Con Osservanza.

Torino, 09 Luglio 2026

com. Fernando MARTINO



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegati:

-  01_AOSTA_ATTO
-  01_Rogito Locat Immobile Reg.Borgnalle 12 - Aosta
-  02_VISURA_SOGGETTO_AOSTA
-  03_PLANIMETRIA_CATASTALE
-  04.0_COND_EDLIZIA_20000244ce
-  04.1_VARIANTE_20000244ce_VAR17122002
-  04.1_VARIANTE_20000244ce_var17122002_tav1
-  04.1_VARIANTE20000244ce_var17122002_tav3
-  04.2_AGIBILITA_20000244ce_AGIB_0812006
-  A_STIMA_beni_mobili_fabbricato Aosta

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®