

TRIBUNALE DI IVREA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 66/2025

“ [REDACTED] ”

con sede legale in Settimo Torinese (TO)

G.D.: Dott.ssa Antonia MUSSA

CURATORE: Rag. Mauro ROLLINO

C.T.U.: Geom. Ferdinando D'ANIELLO

1) RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO RELATIVA AI BENI IMMOBILI.

Il sottoscritto Geom. Ferdinando D'Aniello con studio in Vercelli alla Via Cesare Balbo n. 17/G, iscritto presso il Collegio dei Geometri della Provincia di Vercelli al n. 1539 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Vercelli n. 36, nominato Perito Estimatore del procedimento in epigrafe, per l'accertamento di tutti i beni ancora in capo alla [REDACTED] con sede in Settimo Torinese (TO) [REDACTED] e per la stima degli stessi.

Per l'assolvimento dell'incarico affidatogli il C.T.U. ha svolto le seguenti attività:

- visure ipotecarie ultraventennali sia in capo alla società che ai dante causa mediante collegamento on-line e accesso diretto alle presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Torino con aggiornamento al 03/02/2026;
- visure catastali e richiesta estratti di mappa e schede catastali mediante collegamento on-line e accesso diretto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Torino;
- sopralluoghi per rilievo ed accertamenti ai beni in proprietà ubicati nel Comune di Leini (TO);
- accessi a mezzo collegamento on-line presso il competente Ufficio Tecnico per la verifica della destinazione urbanistica dei beni;

La società [REDACTED] con sede in Settimo Torinese (TO) risulta piena proprietaria dell'intero del seguente bene da alienare in lotto unico:

LOTTO UNICO

- Terreni in Leini censiti al N.C.T. al foglio 38 mappali 576 e 605.

Il lotto è contornato in colorazione azzurra nella planimetria allegata alla presente.

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Terreno in corpo unico su quote differenti (diviso da una recinzione a rete in maglie metalliche) composto da due particelle la particella 605 in proprietà adibita a strada e spazio di manovra a servizio delle particelle di proprietà di terzi (mappali 602-603-604-606-607 e 608) e la particella 576 terreno attualmente utilizzato da terzi senza titolo. Il merito al mappale 605 strada (in proprietà alla ditta Fallita) occorre precisare che negli atti di vendita ai terzi di cui sopra veniva specificato e fatto riferimento all'”OSSERVANZA DELLA CONVENZIONE EDILIZIA STIPULATA CON IL COMUNE DI LEINI' CON ATTO A ROGITO NOTAIO FOCESATO IN DATA 19 APRILE 2004 REPERTORIO N. 31717/3616 REGISTRATO A TORINO 2 IN DATA 7 MAGGIO 2004 AL N. 2149, LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI BENE CONOSCERE ED ACCETTARE, OBBLIGANDOSI AD OSSERVARLA ED A FARLA OSSERVARE PER SE', EREDI ED AVENTI CAUSA” a cui si rimanda.

Dal punto di vista strategico il tracciato per il raggiungimento del mappale 576 è comodo dalla strada sterrata accessibile dal confine lato sud mentre per poter accedere attraverso il mappale 605 occorrerà rimuovere la rete metallica su pali in ferro posta tra la particella 605 e la particella 576.

La superficie dell'area è di circa 7035 mq di cui 545 di strada (mappale 605) e 6490 (mappale 576).

Il lotto risulta attualmente così individuato al N.C.T. Comune di Leini (TO):

- Foglio 38 mappale 576 – seminativo irriguo – cl 1 - are 64.90 – R.D. 73,74 R.A. 62,01;
- Foglio 38 mappale 605 – area urbana – are 5.45;

l'intestazione catastale risulta corretta in capo a [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Detti beni pervennero alla società fallita in forza dei seguenti titoli: per il mappale 576 con ATTO a Rogito Fochesato Alessandro del 26/05/2014 rep. 64658/13761 trascritto a Torino 2 il 09/06/2014 ai NG 18528 NP 13764, per il mappale 605 (in maggior consistenza ex mappale 601) con ATTO a Rogito Fochesato Alessandro del 07/05/2004 rep. 32248/3669 trascritto a Torino 2 il 31/05/2004 ai NG 26067 NP 17162.

Come già detto in precedenza il mappale 605 è una strada di circa 545 mq mentre il mappale 576 è un terreno di circa 6490 mq parzialmente edificabile quali aree residenziali di completamento urbanistico aree sottoposte a S.U.E. e parzialmente destinato ad area agricola di salvaguardia ambientale (vedasi stralcio di PRGC allegato alla presente).

- ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI PREGIUDIEVOLI -

Ipoteca N.G. 18102 N.P. 2591 del 28/04/2023 Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 - a Favore della [REDACTED]

C. con sede in San Francesco al Campo per la somma di euro 15.000,00# gravante sul mappale 576 e anche su altri beni che non fanno parte della presente relazione.

Pignoramento N.G. 5125 N.P. 3967 del 05/02/2024 Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 - a Favore della [REDACTED]

[REDACTED] con sede in San Francesco al Campo gravante sul mappale 576.

- VALUTAZIONE -

Nella formulazione di una valutazione oltre ai fattori intrinseci, vanno considerati anche i seguenti fattori:

- Disponibilità dei beni

Il bene al momento del sopralluogo era nella disponibilità della procedura.

- Fattori di mercato

Il bene oggetto della presente ha mercato ridotto.

Il valore è condizionato dall'offerta spropositata rispetto alla domanda di beni simili compravenduti nella zona e dalla profonda crisi che ha colpito i vari settori per immobili simili.

Dopo quanto esposto in possesso di tutti quegli elementi che, anche se non espressi, concorrono alla determinazione di una valutazione lo scrivente ritiene

che il congruo valore dell'immobile descritto in precedenza allo stato attuale dei luoghi sia il seguente:

- **Lotto unico** - Piena proprietà del terreno spettante alla società individuato al N.C.T. Comune di Leini (TO) al Foglio 38 mappali 576 e 605 per un totale di 7035 mq x 20,00 €/mq = **€. 140.700,00#**
(centoquarantamilasettecento/00).

Per l'alienazione dei beni occorrerà richiedere apposito CDU presso il Comune di Leini.

Si precisa che catastalmente risultano in capo alla società anche altri beni, in modo particolare in Settimo Torinese le autorimesse censite al foglio 30 mappale 1231 sub. 14, al foglio 27 mappale 1399 sub. 31 e le aree urbane censite al foglio 32 mappali 1129, 1130 e 1128 sub. 19 che in realtà sono state alienate (ancora in capo alla società per mancata volturazione) o rappresentano aree comuni, oltre ad un posto auto in Volpiano censito al foglio 18 mappale 731 sub. 31 di cui non si ha la certezza della titolarità (ubicato in uno stabile realizzato dall'impresa all'inizio degli anni 90 del secolo scorso) e per certificare la titolarità di detto posto auto occorrerebbe visionare oltre trecento atti di compravendita con costi che, anche qualora dovessero confermare la proprietà in capo alla società fallita di detto bene, andrebbero a superare il valore dello stesso.

Tanto doveva relazionare la scrivente mentre ringrazia per l'incarico conferitogli la presente relazione è composta da quattro pagine e dagli allegati:

- Planimetria con individuazione lotti;
- Estratti di mappa;
- Stralcio PRGC Leini;
- Documentazione fotografica;

Unitamente alla presente si trasmette domanda liquidazione onorari e spese dovute al C.T.U.

Vercelli, 03/02/2026

Il Perito Estimatore

