



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Liquidazione Giudiziali – VI Civile



Giudice dott.ssa Carlotta PITTALUGA



Liquidazione Giudiziale RG 248 del 2025 di *****



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE



Lotto Unico

Corso Svizzera n. 185 – Torino (To)



Curatore: dott. Francesco CIVRAN



Il sottoscritto ing. Andrea Enrico Bianchi, con studio professionale in Torino, via Stefano Clemente al civico ventidue, nell'ambito del procedimento di cui in epigrafe, è stato nominato in qualità di Esperto dall'Ill.mo dal Sig. Giudice ricevendo il mandato peritale in atti al fine di provvedere alla stima del più probabile valore di mercato degli immobili.

UBICAZIONE, CONSISTENZA, COERENZE E DATI CATASTALI



Con riferimento ai seguenti allegati prelevati nei competenti uffici:

- 1) estratto catastale;
- 2) estratto conservatoria dei registri;
- 3) estratto planimetrico;
- 4) atto di compravendita;
- 5) documentazione fotografica;
- 6) stralcio comunale.

In comune di Torino, al corso Svizzera n. 185 locali facenti parte del complesso ad uso terziario denominato "Piero Della Francesca" e, precisamente:

- ⊆ al piano secondo (terzo fuori terra): porzione immobiliare costituita da spazi a uso ufficio e servizi salvo se altre, coerente con vano scala, corridoio e rampe di scorrimento ai piani inferiori salvo se altre;
- ⊆ - al piano primo (secondo fuori terra): un posto auto distinto con il numero 4 salvo se altre, coerente con area comune per tre lati e posto auto n. 5, salvo se altre;

Le unità immobiliari risultano censite al catasto Fabbricati in Torino al:

- ⊆ Foglio 1155, Particella 5, subalterno 247, corso Svizzera n. 185, Edificio 5, scala B1, piano 2, cat. A/10, zona censuaria 2, classe 2, consistenza 9 vani, Superficie Catastale 200mq, r.c. 4.764,31 euro, correttamente intestata a ***** per la piena proprietà;
- ⊆ Foglio 1155, Particella 5, subalterno 169, corso Svizzera n. 185, Edificio 5, piano 1, cat. C/6, zona censuaria 2, classe 3, consistenza 11mq, Superficie Catastale 11mq, r.c. 83,51 euro, correttamente intestata a ***** per la piena proprietà.

TITOLARITÀ E PROVENIENZA

Alla data dell'apertura della procedura l'immobile risultava per l'intero della piena proprietà in capo a ***** in forza di atto di compravendita a rogito notaio Barbara D'ALIA, notaio in Torino, in data 22 giugno 2023, repertorio n. 37884, racc. 22501, debitamente registrato all'Agenzia delle Entrate, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 17 luglio 2023 ai numeri 31704/24604;

Dante causa: *****S.p.A. corrente in ***** portante il c.f. *****.

Provenienza all'atto notaio Barbara D'ALIA sopra indicato: atto di compravendita a rogito notaio Renato GIACOSA di Milano del 27 febbraio 2007 rep. 50338, racc. 8104 debitamente registrato a registrato a Milano 2 il 22 marzo 2007 al n. 3942, trascritto a Torino 1 il 23 marzo 2007 ai nn. 15011/8547.

ESISTENZA DI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Alla data della verifica dei repertori in data 22.12.2025 presso la Competente Agenzia delle Entrate non risultano formalità pregiudizievoli oltre a quelle sotto indicate:

≡ Sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale trascritta in data 09.01.2026 ai numeri 421/291 a favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale ***** contro ***** infra identificato per la piena proprietà;

DIRITTI REALI, VINCOLI E SERVITÙ

Oltre a quanto statuito dall'atto di provenienza non gravano sull'immobile formali vincoli, oneri, pesi, privilegi di qualsiasi genere, ipoteche e comunque, iscrizioni o trascrizioni, e trascrizioni di preliminari di contratti di cui ai numeri 1), 2), 3) et 4) dell'art. 2643 Codice Civile, che possano pregiudicare la libera disponibilità salvo le disposizioni contenute negli atti di provenienza che si intendono integralmente richiamate e trascritte.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Dalla lettura dell'atto di provenienza si evince che il compendio sia regolato da specifico regolamento di condominio e, precisamente:

- ⊆ regolamento del comprensorio depositato con atto a rogito del Notaio Antonetta RUSSO, coadiutore temporaneo del Notaio GHIONE, in data 20 gennaio 1978 repertorio n. 44408, registrato a Torino in data 8 febbraio 1978 al n. 1372, trascritto a Torino 1 in data 17 febbraio 1978 ai nn. 4183/3702, modificato con atto a rogito del Notaio GHIONE in data 30 dicembre 1987 repertorio n. 77480, registrato a Torino in data 19 gennaio 1988 al n. 2971;
- ⊆ regolamento di condominio depositato, con le annesse tabelle millesimali, negli atti del Notaio Oscar GHIONE con verbale in data 29 dicembre 1988 rep. n. 82216, registrato a Torino il 18 gennaio 1989 al n. 2934, trascritto a Torino 1 il 26 gennaio 1989 ai nn. 3496/2510.

In ogni caso si intendono validi, oltre al contenuto della regolamentazione, tutti gli obblighi e le limitazioni derivanti dalla prassi, consuetudine e codice civile a cui si fa espresso riferimento per tutte le regolamentazioni contenute.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo il compendio risultava nella disponibilità del legale rappresentante che ne detiene le chiavi. Ai fini dello stato di occupazione lo scrivente rileva che il compendio è occupato senza titolo opponibile alla procedura dalla società liquidata.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'Esperto, eseguito il sopralluogo, riferisce che lo stabile compendiante l'unità immobiliare è elevato a cinque piani fuori terra oltre ai piani autorimesse.

Il fabbricato presenta l'accesso da più passaggi pedonali e carrai mediante diversi varchi dotati di impianto citofonico e portineria. Il compendio di natura terziaria è provvisto di impianti ascensore, le pavimentazioni delle parti comuni sono in piastrelle e marmo.

La facciata è calcestruzzo pre fabbricato; le strutture verticali sono in calcestruzzo armato, gli orizzontamenti in latero cemento. Il tetto è piano con copertura in cemento armato e latero cemento.

L'ufficio, con ingresso da due portoncini su vano scala, presenta pavimentazioni in piastrelle con pareti intonacate e tinteggiate (salvo il locale bagno che risulta piastrellato) oltre al frazionamento interno mediante pannellature divisorie. L'impianto elettrico è intubato con frutti ad incasso; le porte interne sono in tamburato. I serramenti presentano vetri senza taglio termico.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con fan coil; l'impianto sanitario è dotato di lavabo, vaso, bidet. Stato manutentivo corrente.

Si precisa che non sono state eseguite verifiche sull'eventuale presenza di amianto o materiali tipici e nocivi degli anni 60-70 del secolo scorso.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare è dotata di APE al nr. 2022 – 114039 – 0011 del 10.02.2022 classificato in classe C.

CONFORMITÀ CATASTALE

A seguito degli accertamenti esperiti sulla località nonché dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Torino - Territorio - Servizi Catastali, sezione Catasto Fabbricati, non vi è conformità dei dati catastali ai sensi del comma 14, dell'art. 19 del D.L. n. 78/2010.

Segnatamente la planimetria catastale risulta difforme dalla realtà per la formazione della sala riunioni e diversa apertura delle porte wc, formazione di locale server, formazione di pareti fisse e non amovibili.

ACCERTAMENTI EDILIZI

Dagli accertamenti compiuti presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino il fabbricato è stato realizzato in forze dei seguenti provvedimenti:

- ⊆ Licenza Edilizia n. 1138 del 17 settembre 1971 prot. 1970/1035;
- ⊆ Licenza edilizia n. 235 del 22 gennaio 1973 prot. 1017/1972 in variante alla Licenza Edilizia n. 1138;
- ⊆ Licenza Edilizia n. 752 del 9 luglio 1975 prot. n. 400 in variante alla Licenza Edilizia n. 235;
- ⊆ Licenza Edilizia n. 1201 del 21 luglio 1976 prot. 464 in variante alla Licenza Edilizia n. 752;
- ⊆ Concessione Edilizia n. 791 del 13 luglio 1977 prot. n. 210 in variante alla licenza edilizia n. 752 del 21 luglio 1976;
- ⊆ Concessione Edilizia n. 318 dell'11 marzo 1980 in variante alla licenza edilizia n. 752 del 9 luglio 1975 e concessione edilizia n. 791 del 13 luglio 1977;
- ⊆ Concessione Edilizia n. 1043 del 15 ottobre 1980 in variante alla licenza edilizia n.1138 del 17 settembre 1971 e successive varianti n. 235 del 22 gennaio 1973, n.752 del 9 luglio 1975, n. 791 del 13 luglio 1977;
- ⊆ CILA in sanatoria prot. n. 0002668 del 7 febbraio 2022 per demolizione e costruzioni di tramezzi in pannelli modulari per uffici;
- ⊆ Licenza di occupazione prot. n. 1980-2-10072 del 22 ottobre 1980 Licenza n. 284 del 31 dicembre 1980;

In merito alla regolarità edilizia lo scrivente perito rileva che vi sono difformità edilizie con particolare riferimento alla diversa distribuzione interna dei vani anche mediante l'utilizzo di pareti inamovibili creando, così, una sala riunione, formando una sala server, spostando le aperture dei locali servizi.

Ai fini della regolarizzazione urbanistica appare necessario procedere con la presentazione di un'idonea pratica edilizia per regolarizzare lo stato attuale previa esecuzione delle opere edili ritenute necessarie dal tecnico incaricato.

In merito ai costi lo scrivente ipotizza un costo complessivo di non meno di euro 5.000,00 oltre accessori e sanzioni.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Nel caso in esame lo scrivente ritiene, pertanto, premesso quanto sopra, stante le peculiarità evidenziate in relazione di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico - comparativo, indicando il valore degli immobili a corpo e non già su base unitaria a superficie.

Alla luce di quanto su esposto in narrativa ne discende il seguente conteggio:

≡ Superficie ufficio 200mq;

≡ $200,00\text{mq} \times 650,00\text{€}/\text{mq} = 130.000,00 \times 0,95^1 \times 0,98^2 \times 0,95^3$ **euro 114.978,50 arrotondato**

a euro 115.000,00

≡ Superficie posto auto 11mq;

≡ $11,00\text{mq} \times 300,00\text{€}/\text{mq} = 3.300,00 \times 0,95^4 \times 0,98^5 \times 0,95^6$ **euro 2.918,68 arrotondato a euro 3.000,00**

Sommano euro 118.000,00

Il valore sopraindicato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti. Resta altresì inteso che l'acquirente, una volta immesso nel possesso del bene, dovrà a propria cura e spese, se necessario, provvedere alla rimozione, smaltimento e/o bonifica a norma di legge di qualsivoglia manufatto, rifiuto anche speciale, sostanze nocive eventualmente presenti, anche nel sottosuolo, dichiarando fin d'ora che partecipando alla vendita è edotto di tanto e che qualsivoglia futuro adempimento resta a suo esclusivo carico, manlevando la procedura e i suoi professionisti da qualsivoglia responsabilità.

¹ Coefficiente per vizi occulti;

² Coefficiente di piano;

³ Coefficiente di stato/età;

⁴ Coefficiente per vizi occulti;

⁵ Coefficiente di piano;

⁶ Coefficiente di stato/età;



Torino, 03 febbraio 2026



Andrea Enrico BIANCHI *ingegnere*

