

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE VI FALLIMENTARE**

**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA “ [REDACTED]
[REDACTED] ”**

R. G. E. n° 1/2023

Giudice Delegato: Dott.ssa Carlotta PITTALUGA

Curatore: Dott. Andrea Fenoglio

**Studio Tecnico Incaricato:
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro**

**10125 – Torino
Via Madama Cristina, 73 bis
Tel.: 011658898-3406696142**

[e-mail: leo.buonaguro@gmail.com](mailto:leo.buonaguro@gmail.com)

PEC:

leonardo.buonaguro@ingpec.eu



Via Sertorio snc (ex Via Monte Nero n. 6), Coazze (TO)

RELAZIONE STIMA CESPITI IMMOBILIARI

TRIBUNALE CIVILE DI TORINO

Sezione VI Fallimentare

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA CARLOTTA PITTALUGA

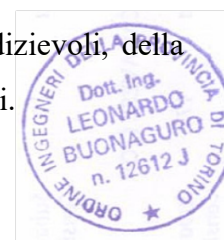
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA: [REDACTED] n. 1/2023

CURATORE: Dott. Andrea Fenoglio

PERITO: Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Il sottoscritto Dott. Ing. Leonardo Buonaguro residente in Torino alla Via Madama Cristina n. 73 bis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino con il n. 12612J ed iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Torino, è stato nominato dal Curatore Dott. Andrea Fenoglio quale Perito Estimatore per la determinazione della stima dei beni immobili compendio della [REDACTED]. Dopo aver preso contatti con le parti, ha dato inizio alle operazioni di rito e si è recato in data 18/12/2023 – riferimento temporale al quale l'elaborato fa riferimento, non potendo lo scrivente venire a conoscenza di eventuali variazioni successive – presso l'immobile ubicato nel Comune di Coazze (TO) in Via Monte Nero n. 6. L'attività è proseguita anche nei giorni successivi sia per prendere visione della documentazione relativa al bene sia per effettuare le indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Coazze (TO), il cui accesso agli atti è stato concesso fisicamente il 12/01/2024 e telematicamente in data 16/01/2024 con successivo incontro il 16/02/2024, da cui sono emerse difformità edilizio/urbanistiche e catastali. Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le operazioni ritenute utili ed indispensabili allo scopo, eseguendo sopralluoghi, ricerche di mercato, comparazione con i valori dei beni della medesima zona e analisi delle caratteristiche intrinseche dell'immobile per determinare la più opportuna valorizzazione del bene, anche in virtù del suo stato di fatto e di manutenzione. A ciò, si è aggiunta l'acquisizione di tutte le altre informazioni utili ed opportune con la conseguente predisposizione e stesura della presente Relazione.

Come da prassi consolidata, lo scrivente ha suddiviso l'elaborato peritale in una serie di capitoli con i consueti quesiti relativi alle stime immobiliari e alla descrizione degli immobili oltre all'analisi delle eventuali criticità connesse alla vendita in materia di conformità edilizia/urbanistica e catastale, dei vincoli e/o servitù, delle formalità pregiudizievoli, della ricerca del titolo di provenienza e della verifica della continuità delle trascrizioni.



QUESITO 1: *identificazione dei beni immobili caduti nella Procedura indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*

1.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

La Procedura in epigrafe ha per oggetto il seguente immobile:

Immibile in Coazze (TO) – Via Monte Nero 6

la piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ in capo al Sig. [REDACTED] di un complesso immobiliare nel Comune di Coazze (TO) alla Via Monte Nero n. 6 – dato ritraibili dagli Atti di provenienza – già denominato “[REDACTED]”, composto da fabbricati con destinazione industriale attualmente inattivi e parzialmente crollati e non ispezionabili costruiti in epoche diverse, oltre a mappali di terreno, il tutto formante un unico corpo, ubicato in Regione Fabbriche e più precisamente con riferimento al seguente schema di identificazione dei locali:



Identificazione immobili

- piano terreno (1° f.t.): magazzino composto da un unico locale, oltre a vani accessori collegati tra loro e identificato, con riguardo all'immagine di cui sopra, come fabbricato C della superficie catastale circa 2.408,00;
- piano terreno (1° f.t.) e piano interrato: ex locali adibiti a vecchia centrale idroelettrica, in parte non ispezionabili causa crollo, identificati, con riguardo all'immagine di cui sopra, come fabbricato B;



Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

- piano terreno (1° f.t.) e piano primo (2° f.t.): ex locali uffici e sala mensa, completamente diroccati, con riguardo all'immagine di cui sopra, identificati come fabbricato **A** e **D**;
- lotti di terreno adiacenti per una consistenza catastale di mq 12.024,00.

1.2 DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano censiti al N.C.E.U. e C.T. del Comune di Coazze (TO) alla Via Sertorio snc (ridenominata dalla ex Via Monte Nero n. 6):

Identificativi Catastali: **Foglio 57 – particella 309 (graffata con 310, 397, 396, 394) –**
(vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: D/1¹
- classe: -
- consistenza: -
- R.C.: -

Identificativi Catastali: **Foglio 57 – particella 397, sub. 1 –** (vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: F/1²
- piano: T
- classe: -
- R.C.: -

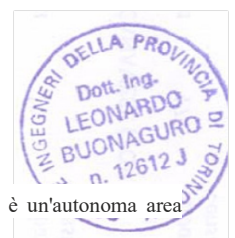
Identificativi Catastali: **Foglio 57 – particella 285 –** (vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: bosco ceduo
- classe: 2
- consistenza: 13 are e 21 centiare
- R.D.: € 0,75
- R.A.: € 0,55

¹ Comprende gli opifici e i fabbricati in cui si svolge un'attività industriale resa per mezzo di meccanismi fissati.

² Area Urbana – generate da demolizione di fabbricati urbani oppure da aree cortilizie di fabbricati urbani. Non è un'autonoma area edificabile.



Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

Identificativi Catastali: Foglio 57 – particella 286 – (vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: prato irriguo
- classe: 4
- consistenza: 13 are e 54 centiare
- R.D.: € 2,80
- R.A.: € 2,45

Identificativi Catastali: Foglio 57 – particella 306 – (vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: seminativo irriguo
- classe: 3
- consistenza: 04 are e 27 centiare
- R. D.: € 0,99
- R.A.: € 0,88

Identificativi Catastali: Foglio 57 – particella 307 – (vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: incolto produttivo³
- classe: U
- consistenza: 04 are e 32 centiare
- R.D.: € 0,09
- R.A.: € 0,02

Identificativi Catastali: Foglio 57 – particella 308 – (vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: seminativo irriguo⁴
- classe: 3
- consistenza: 06 are e 00 centiare
- R.D.: € 1,39
- R.A.: € 1,24

³ Terreno che dà un prodotto, anche minimo, pur non essendo coltivato.

⁴ Terreno, irrigato con acqua propria o di affitto, sia che nell'avvicendamento le coltivazioni richiedano necessariamente l'irrigazione come



Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

Identificativi Catastali: Foglio 57 – particella 312 – (vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: prato irriguo
- classe: 2
- consistenza: 09 are e 20 centiare
- R.D.: € 3,33
- R.A.: € 3,33

Identificativi Catastali: Foglio 57 – particella 315 – (vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: prato irriguo
- classe: 2
- consistenza: 01 are e 90 centiare
- R.D.: € 0,69
- R.A.: € 0,69

Identificativi Catastali: Foglio 57 – particella 316 – (vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: prato irriguo
- classe: 2
- consistenza: 11 are e 50 centiare
- R.D.: € 4,16
- R.A.: 4,16

Identificativi Catastali: Foglio 57 – particella 317 – (vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: pascolo⁵
- classe: 1
- consistenza: 07 are e 26 centiare
- R.D.: € 0,30
- R.A.: 0,22

per esempio il riso, sia che l'irrigazione non sia indispensabile.



Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

Identificativi Catastali: Foglio 57 – particella 322 – (vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: bosco ceduo⁶
- classe: 2
- consistenza: 01 are e 87 centiare
- R.D.: € 0,11
- R.A.: € 0,08

Identificativi Catastali: Foglio 57 – particella 369 – (vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: prato irriguo
- classe: 2
- consistenza: 15 are e 78 centiare
- R.D.: € 5,70
- R.A.: € 5,70

Identificativi Catastali: Foglio 57 – particella 433 (vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: prato irriguo
- classe: 2
- consistenza: 11 are e 50 centiare
- R.D.: € 4,16
- R.A.: € 4,16

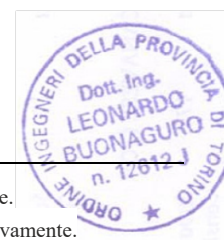
Identificativi Catastali: Foglio 57 – particella 434 (vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: prato irriguo
- classe: 2
- consistenza: 11 are e 51 centiare
- R.D.: € 4,16
- R.A.: € 4,16

⁵ Terreno coperto di erbe spontanee che non vengono falciate bensì riservate direttamente all'alimentazione del bestiame.

⁶ Il bosco ceduo è quello che si taglia periodicamente per produrre la legna, lasciando che dai ceppi la pianta cresca nuovamente.



Identificativi Catastali: **Foglio 57 – particella 527** – (vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: prato irriguo
- classe: 2
- consistenza: 08 are e 38 centiare
- R.D.: € 3,03
- R.A.: € 3,03

QUESITO 2: *fornisca una sommaria descrizione dei beni;*

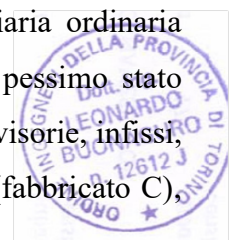
2.1 UBICAZIONE

L'unità oggetto della Procedura in epigrafe è ubicata in Regione Fabbriche zona periferica a vocazione industriale del Comune di Coazze.



Ubicazione immobile, Via Sertorio s.n.c. a Coazze rispetto al centro città

Oggetto della presente Relazione è un vecchio complesso edilizio, già denominato “*Jutificio Rolla*”, composto da fabbricati, edificati in epoche diverse, con destinazione industriale ora inattivi e parzialmente crollati e non ispezionabili, oltre a mappali di terreno circostanti, il tutto formante un unico corpo. L'immobile risulta ben collegato alla rete viaria ordinaria tramite la S.P. 192. Gli immobili, al momento del sopralluogo, risultano in pessimo stato conservativo, non utilizzati da tempo, alcuni privi di tetto di copertura, pareti divisorie, infissi, pavimentazione, etc. Fa eccezione il solo locale identificato come magazzino (fabbricato C),



Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

utilizzato recentemente come maneggio e rimessaggio cavalli e che costituisce attualmente l'unico locale che potrebbe avere una destinazione d'uso propria e un valore commerciale. Buona parte dei locali utilizzati per la ex centrale idro-elettrica, pur essendo ancora in discreto stato costruttivo, risultano privi di qualsivoglia funzionalità dal momento che furono eretti con il solo scopo di utilizzo per la centrale idroelettrica, mediante l'utilizzo dell'acqua del Sangone tramite opportune canalizzazioni, in parte ancora esistenti. In sede di sopralluogo, non è stata fornita alcuna certificazione di rispondenza e di conformità alla normativa vigente in materia di impiantistica (*legge n. 46/90 e successivo regolamento di attuazione D.P.R. n. 447/1991*), né lo scrivente ne ha controllato il corretto utilizzo anche in virtù del completo stato di fatiscenza degli stessi. I rilievi metrici effettuati all'interno dei locali corrispondono parzialmente a quanto indicato sulla planimetria catastale per il solo fabbricato C e la superficie commerciale di tale unità immobiliare è pari a circa **2.408,00 mq.**

QUESITO 3: accerti lo stato di possesso dei beni immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;

3.1 STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il possesso dei beni risulta in capo – per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno – ai Sig. [REDACTED] nato a Tricarico (MT) il 19/06/1956 e [REDACTED] nata a Torino il 05/09/1958 in forza di (i) Atto di Compravendita a Rogito Notaio Rostagno Angiolina del 08/03/1993 rep. 80772/13127, registrato il 17/03/1993 al n. 006023 serie 1 e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR. II. di Susa in data 11/03/1993 ai nn. 1288/1033 dalla [REDACTED] con sede in Milano e (ii) Atto di Compravendita a Rogito Notaio Gian Maria Piacentino del 22/12/2001 rep. 50159/18843 registrato il 03/01/2001 al n. 16 serie 1 e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR. II. di Susa in data 19/01/2002 ai nn. 458/384 e 459/385 dai Sig.ri [REDACTED] nata a Coazze (TO) il 23/06/1955 e [REDACTED] nato a Coazze (TO) il 02/02/1943. Gli immobili sono attualmente nella disponibilità dei proprietari



QUESITO 4: indichi l'esistenza di formalità, vincoli, oneri e pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;

Lo scrivente premette che, alla data di redazione della presente, non risultano trascrizioni relative ad atti aventi ad oggetto procedimenti giudiziari, domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali e/o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, etc.), fatto salvo quanto esplicitato nei seguenti paragrafi. D'altra parte, la sussistenza di eventuali cause ove non è prevista la pubblicità mediante trascrizione non sono accertabili dal CTU, né sono state riferite dalla società fallita e/o dal Socio e/o da soggetti terzi oltre a quanto di seguito relazionato.

4.1 FORMALITA', VINCOLI/ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE

Dagli accertamenti eseguiti nonché dalla lettura della documentazione reperita, lo scrivente segnala l'esistenza delle seguenti formalità cui si rimanda integralmente per gli opportuni approfondimenti:

- Trascrizione del 06/07/2016 nn. 3757/4887 – Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata a Rogito Notaio Podio Maurizio del 09/06/2016 rep. 148438/51836 avente ad oggetto “*Servitù di Elettrodotta*” a favore della società [REDAZIONE] con sede in Roma per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ contro i Sig.ri [REDAZIONE] e [REDAZIONE] [REDAZIONE] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno.
- Trascrizione del 10.11.2008 nn. 6693/9506 – Scrittura privata con sottoscrizione autenticata a Rogito Notaio Migliardi Luigi del 21/10/2008 rep. 15088/4530 avente ad oggetto “*Servitù di Posa e Passaggio Condotta Interrata*” a favore di [REDAZIONE] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ contro i Sig.ri [REDAZIONE] e [REDAZIONE] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

Maggiori dettagli in merito sono disponibili nelle note di trascrizione (vedasi allegato).



4.2 VINCOLI CONNESI CON IL CARATTERE STORICO-ARTISTICO

L'edificio non risulta essere sottoposto alla tutela del d.lgs. 42/2004, già d. lgs. 490/99 art. 2 (già L. 1089/39, art. 1) e, pertanto, non è sottoposto a tali vincoli.

4.3 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dall'analisi dei documenti reperiti presso la competente Conservatoria dei RR. II di Susa, si provvede di seguito a relazionare i limiti e i vincoli esistenti sull'immobile oggetto di Procedura.

Immobile in Coazze (TO) – Via Monte Nero 6

1. *Trascrizione nn. 5161/4249 del 23.06.2023*

Atto Giudiziario del Tribunale di Torino del 13/01/2023 rep. 1/2023

Specie: Atto Giudiziario

Descrizione: Decreto di Apertura della Procedura di Liquidazione del Patrimonio

a favore: M

n. 01/23 – Tribunale di Torino, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

contro: nato il 19/06/1956 a Tricarico (MT), per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

Immobili posti nel Comune di Coazze (TO) e così censiti a N.C.E.U. e N.C.T.:

Foglio 57, part. 309, sub. -, catg. D/1-Opifici, Via Montenero 6, piano T-1;

Foglio 57, part. 397, sub. 1, catg. F/1 Area Urbana, Via da definirsi, piano T;

Foglio 57, part. 316, terreno;

Foglio 57, part. 433, terreno;

Foglio 57, part. 285, terreno;

Foglio 57, part. 286, terreno;

Foglio 57, part. 306, terreno;

Foglio 57, part. 308, terreno;

Foglio 57, part. 312, terreno;

Foglio 57, part. 315, terreno;

Foglio 57, part. 317, terreno;

Foglio 57, part. 322, terreno;



Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

Foglio 57, part. 369, terreno;
Foglio 57, part. 434, terreno;
Foglio 57, part. 527, terreno;
Foglio 57, part. 310, catg. D/1;
Foglio 57, part. 394, catg. D/1;
Foglio 57, part. 396, catg. D/1;

2. *Iscrizione nn. 556/4582 del 12.06.2019*

Altro Atto Agenzia delle Entrate – Riscossione Roma del 10.06.2019 rep
7517/11019

Specie: Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione

Derivante da: Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo

Capitale: € 211.367,17

Totale: € 422.734,34

a favore: [REDACTED], per diritto di
proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

contro: [REDACTED], per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

Immobili posti nel Comune di Coazze e così censiti a N.C.E.U. e C.T:

Foglio 57, particella 309 (graffato con 310, 394, 396, 397), catg. D/1

Foglio 57, particella 316, terreno consistenza 11 are e 50 centiare;

Foglio 57, particella 433, consistenza 11 are e 50;

Foglio 57, particella 312, consistenza 9 are e 20 centiare;

Foglio 57, particella 369, consistenza 15 are e 78 centiare;

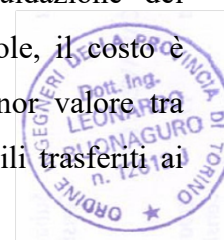
Foglio 57, particella 434, consistenza 11 are e 51 centiare;

Foglio 57, particella 527, consistenza 8 are e 38 centiare;

4.5 ONERI PER CANCELLAZIONI FORMALITA'

Le formalità di cui sopra colpiscono solo i beni ricaduti nella Procedura e, pertanto, saranno da cancellare totalmente a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

L'importo per la cancellazione della trascrizione della Sentenza di Liquidazione del Patrimonio è di € 294,00 in misura fissa. Per l'altra formalità pregiudizievole, il costo è composto dall'imposta ipotecaria nella misura dello 0,5% calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti ai



Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

sensi della tariffa allegata al DRP 31/10/1990, n. 347; dalla tassa ipotecaria di € 35,00 ai sensi della tabella allegata al DPR 31/10/1990, n. 347 e dal Bollo di € 59,00. Non è, pertanto, conoscibile il valore esatto di cancellazione delle due ipoteche in quanto non è preliminarmente pronosticabile il valore di realizzo derivante dalla cessione del bene. Se si trattasse dell'imposta di registro minima si arriverebbe, comunque, ad un costo di cancellazione pari ad almeno € 294,00. Il totale è, con tutti i limiti del caso sopra espressi, pari a circa € 588,00. Lo scrivente sottolinea come il corretto prezzo di cancellazione sia determinato esclusivamente dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e solo dopo che è noto il prezzo di vendita, non pronosticabile in questa prima istanza.

QUESITO 5: verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis. disp. att. c.p.c.;

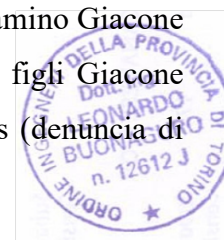
In considerazione della natura del complesso immobiliare de quo, non esiste un Regolamento di Condominio e, pertanto, null'altro può essere riferito in punto spese anche con riferimento ad eventuali importi relativi a procedimenti giudiziari, di cui lo scrivente non è edotto.

QUESITO 6: indichi i proprietari dei beni alla data di trascrizione della sentenza di apertura della Liquidazione Controllata, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;

6.1. CRONISTORIA DEL VENTENNIO

Lo scrivente provvede di seguito a relazionare le vicende degli immobili oggetto di Procedura nel ventennio antecedente la data di trascrizione della Sentenza di Liquidazione Giudiziale:

1. Gli immobili erano pervenuti alla Cartiera Italiana S.P.A. con sede in Milano a seguito di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Rostagno Angiolina in data 28/04/1992, rep. 78219 registrato a Torino il 13.05.1992 al n. 12443 e opportunamente trascritto alla competente Conservatoria di RR.II. di Susa;
2. gli immobili pervennero ai Sig. Giacone Luisella e Ferrero Vivaldi per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno a seguito della successione di Beniamino Giacone deceduto il 12/12/1969 lasciando a sé superstiti quali legittimi eredi i figli Giacone Luisella e Marco, nonché per l'usufrutto uxorio la moglie Ferrero Ines (denuncia di successione n. 4 vol. 446 dell'Ufficio del Registro Avigliana);



3. Successione di Ferrero Ines vedova Giacone deceduta il 07/05/1980 lasciando a sé superstiti quali unici eredi legittimi il figlio Giacone Luisella e Marco (den. succ. n. 1 vol 729).

QUESITO 7: indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;

7.1 REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Coazze nonché dalla lettura degli Atti di Compravendita non sono stati rinvenuti provvedimenti edilizi inerenti la costruzione degli immobili. Da ricerche effettuate dallo scrivente si evidenzia che i fabbricati erano esistenti già ai primi del '900, così come si evince dalla foto sottostante ricavata da un giornale dell'epoca. Gli unici documenti reperiti a seguito dell'Accesso Atti presso l'Archivio Edilizio del Comune di Coazze (TO), sono:



La tessitura [redacted] di Coazze a inizio Novecento⁷

- Concessione Edilizia Gratuita n. 92/95 del 21/09/1995 per “ristrutturazione edilizia” relativamente al “rifacimento parziale di tetto ad edificio ex industriale” con allegati progettuali a firma Geom. [redacted] e denuncia di inizio lavori al 22/11/1995;

⁷ Fonte: Il Secolo delle Fabbriche – Storia dell'Industria in Val Sangone.



Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

- Autorizzazione Edilizia n. 72/99 del 31/05/1999 per “*manutenzione straordinaria*” relativamente alla “*tinteggiatura esterna dell’immobile distinto in mappa al foglio 57, particella 310*”;
- Permesso di Costruire Gratuito n. 63/2011 del 04/07/2013 per “*sistemazione terreno e realizzazione muro di sostegno in massi a secco*” con elaborati grafici a firma [REDACTED] e con comunicazione di inizio lavori al 01/07/2016;
- Pratica Edilizia n. 122/2012 con Autorizzazione Paesaggistica n. 02/2013 in data 15/03/2013 prot. 1592 per “*sistemazione piano di campagna per uso agricolo e realizzazione di piccolo terrazzamento*” su terreno foglio 57, mappale 316, 433 e 434.

Lo stato di fatto del complesso immobiliare non corrisponde alla Planimetria Catastale del 29/06/1940 n. T273200 né agli elaborati grafici presenti in Comune con conseguente difformità edilizia/urbanistica e catastale. Ciò sia per lo stato di crollo totale o parziale di alcuni manufatti indicati nei documenti reperiti rispetto a quanto presente *in loco* (cosa che ha comportato, altresì, l'impossibilità di ispezione di alcuni di essi per i quali non ci si potrà esprimere nel dettaglio o meno della conformità) sia per una differente distribuzione degli spazi interni – anche con creazione di celle di stabulazione per animali e nuovi vani/tramezzi realizzati e/o apertura/chiusura di nuovi accessi– all’interno dell’immobile (C).

Oltre all’aggiornamento catastale per raffigurare lo stato di fatto (DOCFA) degli immobili ivi presenti, si ritiene di dover acquisire anche una perizia giurata con allegato idoneità statica.

7.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.R.G.C. del Comune di Coazze (TO), l’immobile ove è ubicata le perizianda unità, ricade in “*Area Normativa RRC*”. Si rimanda integralmente al PRGC e alle NTA relative presenti sulla homepage del sito del Comune di Coazze (TO) per tutti gli approfondimenti ed i dettagli del caso.

7.3 CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI

In base al CDU rilasciato dal Comune di Coazze in data 04/01/2024 i terreni oggetto di procedura sono soggetti alle seguenti destinazioni urbanistiche:

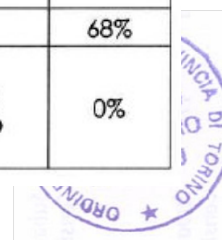


Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

n°	foglio:	mappale:	destinazione urbanistica:	parte:
	57	285	Area lac 4 - Area industriale artigianale commerciale - Scheda n. 16.4 NdA	100%
	57	286	Area lac 4 - Area industriale artigianale commerciale - Scheda n. 16.4 NdA	100%
	57	306	Area Atr 1 - Area turistico - ricreativa - Scheda n. 17 NdA	100%
	57	307	Area Atr 1 - Area turistico - ricreativa - Scheda n. 17 NdA	100%
	57	308	Area Atr 1 - Area turistico - ricreativa - Scheda n. 17 NdA	100%
	57	312	Area Aa - Area agricola - Scheda n. 15 NdA	100%
	57	315	Area Aa - Area agricola - Scheda n. 15 NdA	100%
	57	316	Area Aas - Area agricola speciale - Scheda n.15.4 NdA	100%
	57	317	Area Aa - Area agricola - Scheda n. 15 NdA	100%
	57	322	Area Aa - Area agricola - Scheda n. 15 NdA	100%
	57	369	Area Aa - Area agricola - Scheda n. 15 NdA	100%
	57	433	Area Aas - Area agricola speciale - Scheda n.15.4 NdA	100%
	57	434	Area Aas - Area agricola speciale - Scheda n.15.4 NdA	100%
	57	527	Area Aa - Area agricola - Scheda n. 15 NdA	100%

n°	foglio:	mappale:	destinazione urbanistica:	parte:
	57	285	Limite delle fasce delle acque pubbliche iscritte nel R.D. 11/12/1933 n.1775 e delle aree eccedenti i 1600 m.s.l.m. - art. 32.5 NdA	100%
	57	285	Fasce di rispetto dei corsi d'acqua - art. 32.3 e 35.3.1 NdA	95%
	57	285	Territori coperti da boschi e foreste - art. 32.5 NdA - Copertura forestale della Carta forestale e delle altre coperture del territorio della Regione Piemonte (rilievo 2001)	100%
	57	286	Limite delle fasce delle acque pubbliche iscritte nel R.D. 11/12/1933 n.1775 e delle aree eccedenti i 1600 m.s.l.m. - art. 32.5 NdA	100%
	57	286	Fasce di rispetto dei corsi d'acqua - art. 32.3 e 35.3.1 NdA	55%
	57	286	Territori coperti da boschi e foreste - art. 32.5 NdA - Copertura forestale della Carta forestale e delle altre coperture del territorio della Regione Piemonte (rilievo 2001)	98%
	57	306	Limite delle fasce delle acque pubbliche iscritte nel R.D. 11/12/1933 n.1775 e delle aree eccedenti i 1600 m.s.l.m. - art. 32.5 NdA	100%
	57	307	Limite delle fasce delle acque pubbliche iscritte nel R.D. 11/12/1933 n.1775 e delle aree eccedenti i 1600 m.s.l.m. - art. 32.5 NdA	100%
	57	308	Limite delle fasce delle acque pubbliche iscritte nel R.D. 11/12/1933 n.1775 e delle aree eccedenti i 1600 m.s.l.m. - art. 32.5 NdA	100%
	57	312	Limite delle fasce delle acque pubbliche iscritte nel R.D. 11/12/1933 n.1775 e delle aree eccedenti i 1600 m.s.l.m. - art. 32.5 NdA	100%
	57	312	Limite delle fasce di rispetto stradale - art. 32.1 NdA	68%
	57	312	Territori coperti da boschi e foreste - art. 32.5 NdA - Copertura forestale della Carta forestale e delle altre coperture del territorio della Regione Piemonte (rilievo 2001)	0%



Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

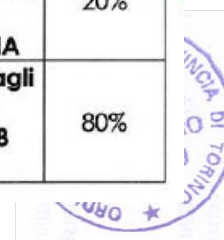
57	315	Limite delle fasce delle acque pubbliche iscritte nel R.D. 11/12/1933 n.1775 e delle aree eccedenti i 1600 m.s.l.m. - art. 32.5 NdA	100%
57	315	Territori coperti da boschi e foreste - art. 32.5 NdA - Copertura forestale della Carta forestale e delle altre coperture del territorio della Regione Piemonte (rilievo 2001)	100%
57	316	Limite delle fasce delle acque pubbliche iscritte nel R.D. 11/12/1933 n.1775 e delle aree eccedenti i 1600 m.s.l.m. - art. 32.5 NdA	100%
57	316	Fasce di rispetto dei corsi d'acqua - art. 32.3 e 35.3.1 NdA	0%
57	316	Territori coperti da boschi e foreste - art. 32.5 NdA - Copertura forestale della Carta forestale e delle altre coperture del territorio della Regione Piemonte (rilievo 2001)	77%
57	317	Limite delle fasce delle acque pubbliche iscritte nel R.D. 11/12/1933 n.1775 e delle aree eccedenti i 1600 m.s.l.m. - art. 32.5 NdA	100%
57	317	Fasce di rispetto dei corsi d'acqua - art. 32.3 e 35.3.1 NdA	83%
57	317	Territori coperti da boschi e foreste - art. 32.5 NdA - Copertura forestale della Carta forestale e delle altre coperture del territorio della Regione Piemonte (rilievo 2001)	100%
57	322	Limite delle fasce delle acque pubbliche iscritte nel R.D. 11/12/1933 n.1775 e delle aree eccedenti i 1600 m.s.l.m. - art. 32.5 NdA	100%
57	322	Limite delle fasce di rispetto stradale - art. 32.1 NdA	100%
57	322	Territori coperti da boschi e foreste - art. 32.5 NdA - Copertura forestale della Carta forestale e delle altre coperture del territorio della Regione Piemonte (rilievo 2001)	99%
57	369	Limite delle fasce delle acque pubbliche iscritte nel R.D. 11/12/1933 n.1775 e delle aree eccedenti i 1600 m.s.l.m. - art. 32.5 NdA	100%
57	369	Limite delle fasce di rispetto stradale - art. 32.1 NdA	6%
57	369	Territori coperti da boschi e foreste - art. 32.5 NdA - Copertura forestale della Carta forestale e delle altre coperture del territorio della Regione Piemonte (rilievo 2001)	23%
57	433	Limite delle fasce delle acque pubbliche iscritte nel R.D. 11/12/1933 n.1775 e delle aree eccedenti i 1600 m.s.l.m. - art. 32.5 NdA	100%
57	433	Territori coperti da boschi e foreste - art. 32.5 NdA - Copertura forestale della Carta forestale e delle altre coperture del territorio della Regione Piemonte (rilievo 2001)	100%
57	434	Limite delle fasce delle acque pubbliche iscritte nel R.D. 11/12/1933 n.1775 e delle aree eccedenti i 1600 m.s.l.m. - art. 32.5 NdA	100%
57	434	Territori coperti da boschi e foreste - art. 32.5 NdA - Copertura forestale della Carta forestale e delle altre coperture del territorio della Regione Piemonte (rilievo 2001)	100%
57	527	Limite delle fasce delle acque pubbliche iscritte nel R.D. 11/12/1933 n.1775 e delle aree eccedenti i 1600 m.s.l.m. - art. 32.5 NdA	100%
57	527	Limite delle fasce di rispetto stradale - art. 32.1 NdA	16%



Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

n°	foglio:	mappale:	idoneità all'utilizzazione urbanistica:	parte:
1	57	285	Classe III a - Porzioni di territorio inedificate ed inidonee agli insediamenti, per la presenza di condizioni di elevata pericolosità geomorfologica e/o sismica - Scheda n. 18 NdA	100%
	57	286	Classe III b 2 - Aree edificate, caratterizzate da condizioni di pericolo geomorfologico e di rischio rilevanti, per le quali è stata accertata la necess. e la possib. di realizzare adeguati interventi di riass. territoriale - Scheda n. 18 NdA	6%
	57	286	Classe III a - Porzioni di territorio inedificate ed inidonee agli insediamenti, per la presenza di condizioni di elevata pericolosità geomorfologica e/o sismica - Scheda n. 18 NdA	94%
	57	306	Classe III b 2 - Aree edificate, caratterizzate da condizioni di pericolo geomorfologico e di rischio rilevanti, per le quali è stata accertata la necess. e la possib. di realizzare adeguati interventi di riass. territoriale - Scheda n. 18 NdA	100%
	57	307	Classe III b 2 - Aree edificate, caratterizzate da condizioni di pericolo geomorfologico e di rischio rilevanti, per le quali è stata accertata la necess. e la possib. di realizzare adeguati interventi di riass. territoriale - Scheda n. 18 NdA	100%
	57	308	Classe III b 2 - Aree edificate, caratterizzate da condizioni di pericolo geomorfologico e di rischio rilevanti, per le quali è stata accertata la necess. e la possib. di realizzare adeguati interventi di riass. territoriale - Scheda n. 18 NdA	100%
	57	312	Classe III a - Porzioni di territorio inedificate ed inidonee agli insediamenti, per la presenza di condizioni di elevata pericolosità geomorfologica e/o sismica - Scheda n. 18 NdA	100%
	57	315	Classe III a - Porzioni di territorio inedificate ed inidonee agli insediamenti, per la presenza di condizioni di elevata pericolosità geomorfologica e/o sismica - Scheda n. 18 NdA	100%
	57	316	Classe III a - Porzioni di territorio inedificate ed inidonee agli insediamenti, per la presenza di condizioni di elevata pericolosità geomorfologica e/o sismica - Scheda n. 18 NdA	32%
	57	316	Classe III b 2 - Aree edificate, caratterizzate da condizioni di pericolo geomorfologico e di rischio rilevanti, per le quali è stata accertata la necess. e la possib. di realizzare adeguati interventi di riass. territoriale - Scheda n. 18 NdA	68%
	57	317	Classe III a - Porzioni di territorio inedificate ed inidonee agli insediamenti, per la presenza di condizioni di elevata pericolosità geomorfologica e/o sismica - Scheda n. 18 NdA	100%
	57	322	Classe III a - Porzioni di territorio inedificate ed inidonee agli insediamenti, per la presenza di condizioni di elevata pericolosità geomorfologica e/o sismica - Scheda n. 18 NdA	100%
	57	369	Classe III b 2 - Aree edificate, caratterizzate da condizioni di pericolo geomorfologico e di rischio rilevanti, per le quali è stata accertata la necess. e la possib. di realizzare adeguati interventi di riass. territoriale - Scheda n. 18 NdA	20%
	57	369	Classe III a - Porzioni di territorio inedificate ed inidonee agli insediamenti, per la presenza di condizioni di elevata pericolosità geomorfologica e/o sismica - Scheda n. 18 NdA	80%



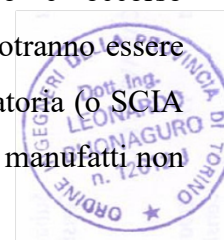
Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

57	433	Classe III a - Porzioni di territorio inedificate ed inidonee agli insediamenti, per la presenza di condizioni di elevata pericolosità geomorfologica e/o sismica - Scheda n. 18 NdA	45%
57	433	Classe III b 2 - Aree edificate, caratterizzate da condizioni di pericolo geomorfologico e di rischio rilevanti, per le quali è stata accertata la necess. e la possib. di realizzare adeguati interventi di riass. territoriale - Scheda n. 18 NdA	55%
57	434	Classe III b 2 - Aree edificate, caratterizzate da condizioni di pericolo geomorfologico e di rischio rilevanti, per le quali è stata accertata la necess. e la possib. di realizzare adeguati interventi di riass. territoriale - Scheda n. 18 NdA	13%
57	434	Classe III a - Porzioni di territorio inedificate ed inidonee agli insediamenti, per la presenza di condizioni di elevata pericolosità geomorfologica e/o sismica - Scheda n. 18 NdA	87%
57	527	Classe III a - Porzioni di territorio inedificate ed inidonee agli insediamenti, per la presenza di condizioni di elevata pericolosità geomorfologica e/o sismica - Scheda n. 18 NdA	12%
57	527	Classe II a - Porzioni di territorio nelle quali esistono moderate condizioni di pericolosità geomorfologica, tuttavia facilmente sistemabili nell'ambito del singolo lotto di intervento - Scheda n. 18 NdA	41%
57	527	Classe III b 2 - Aree edificate, caratterizzate da condizioni di pericolo geomorfologico e di rischio rilevanti, per le quali è stata accertata la necess. e la possib. di realizzare adeguati interventi di riass. territoriale - Scheda n. 18 NdA	47%

QUESITO 8: *verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati in vendita siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;*

Le opere abusive descritte nel precedente capitolo, così come comunicato dai competenti Uffici e in accordo con l'art. 36 del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380, risultano parzialmente sanabili in quanto gli interventi risultano parzialmente conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento presunto della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. L'istanza di condono consentirebbe, invece, di sanare le opere in contrasto con le norme urbanistiche sottraendosi ai provvedimenti sanzionatori, a seguito di autodenuncia: si tratta, però, di un provvedimento limitato nel tempo e occorso esclusivamente nel 1985, nel 1994 e nel 2003. Le difformità prima descritte potranno essere sanate presentando, nel caso di attività non produttiva, opportuna CILA in sanatoria (o SCIA se richiesto dai competenti Uffici). Null'altro potrà essere riferito nel merito dei manufatti non



Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

ispezionabili e/o parzialmente o totalmente crollati, per i quali si ritiene non vi sia alcuna conformità edilizia/urbanistica e catastale. con le prescrizioni e i suggerimenti determinati al precedente paragrafo. Il costo della sanzione minima per la CILA è di circa € 1.000,00 – oltre eventuali oneri/sanzioni aggiuntive/bolli/diritti di segreteria non pronosticabili in questa sede – a cui sommare gli oneri del professionista incaricato oltre agli eventuali interventi edilizi/strutturali e alla redazione della perizia giurata di consistenza con allegata idoneità statica oltre alla presentazione dei DOCFA volti a raffigurare lo stato di fatto dei beni da un punto di vista catastale. Si ritiene prudenzialmente che il costo delle attività possa essere stimato in circa € 10.000,00 oltre oneri, eventuali sanzioni qui non preventivabili, diritti di segreteria, deposito, urbanizzazione e/o qualsivoglia ulteriore spesa richiesta dai Pubblici Uffici. Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili della presente Relazione da parte dei competenti Uffici Pubblici. Gli importi sopra riportati debbono intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per la scrivente e con tutte le riserve del caso, fermo restando che – in caso di diniego o provvedimento amministrativo contrario – l'aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dei luoghi in conformità alle disposizioni che il Comune vorrà impartire.

QUESITO 9: la determinazione del valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;

Metodo e procedimento di stima dei fabbricati

L'unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime è l'osservazione delle esperienze concrete di mercato. La comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base della metodologia estimativa allo scopo di individuare in che misura gli operatori economici ordinari prevedrebbero il dato ipotetico di valore e di motivare logicamente il giudizio di stima come probabile conseguenza di cause conosciute offerte dall'esperienza attraverso la comparazione usata come metodo induttivo.

Gli elementi che intervengono (e che, in quanto tali, verranno presi in considerazione) nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili che dovranno essere valutati sono:

- ubicazione;



- stato di conservazione dei beni;
- eventuale divisibilità in più lotti;
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù;
- consistenza;
- regolarità edilizia/urbanistica;
- situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Prescindendo dalle superate definizioni di metodi empirici, si può considerare come ottimale il metodo estimativo basato sulla comparazione. Il procedimento che si userà è quello diretto o sintetico; questo procedimento si risolve nella formazione di una scala dei prezzi e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con il bene maggiori analogie allo scopo di determinare il valore. Di queste due successive operazioni la prima è essenzialmente obiettiva essendo basata sulla rilevazione di concrete esperienze di mercato mentre la seconda è l'atto di sintesi dell'estimatore. Lo scrivente ha acquisito attraverso indagini emerografiche ed attraverso indagini direttamente esperite nella zona interessata e negli immediati circondari i parametri medi da porre a base del calcolo della stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura dell'intero insediamento. Lo scrivente sottolinea come solamente il fabbricato identificato con la lettera C risulti attualmente utilizzabile e dotato di valore commerciale mentre tutti gli altri fabbricati sono fatiscenti e/o diroccati e/o parzialmente crollati e/o non ispezionabili (con ogni conseguenza del caso in tema di conformità edilizia/urbanistica e catastale).

Metodo e procedimento di stima dei terreni

Riguardo ai lotti di terreni, la metodologia estimativa utilizzata è quella di tipo sintetico; sulle scorte degli indirizzi dell'andamento del mercato riferito agli ultimi anni, alla formazione di una dettagliata scala di valori e al successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala fra i beni che presentano maggiori analogie, ne determina il valore di mercato.

Gli elementi che influiscono sulla ricerca del valore, e quindi saranno presi in considerazione, sono:

- ubicazione dei beni sia in seno al contesto territoriale in cui si trovano, con particolare riferimento alle possibilità di collegamenti viari, sia in riferimento alla posizione nel Comune



Studio Tecnico Buonaguro

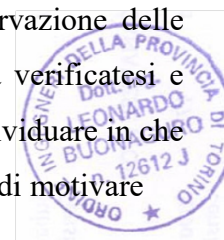
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

di appartenenza;

- la consistenza delle superfici da stimare;
- l'esistenza di vincoli, servitù o qualsivoglia gravame;
- la regolarità urbanistica ed il potenziale urbanistico-edilizio dei terreni in rapporto alle destinazioni fissate o alle previsioni contenute nei vigenti strumenti urbanistici, nonché l'eventuale suscettibilità di incremento/decremento di valore dei suoli in virtù di previste varianti agli strumenti urbanistici;
- la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, di beni simili o surrogabili.

Per giungere alla determinazione del valore lo scrivente ha utilizzato il procedimento di stima comparativa a valore di mercato ai parametri tecnici, impiegando come parametro tecnico la superficie espressa in mq, cioè il medesimo parametro che, nella stessa zona, viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili aventi caratteristiche simili a quella oggetto di valutazione. Lo scrivente ha acquisito attraverso indagini emero grafiche ed attraverso indagini direttamente esperite nella zona interessata e negli immediati circondari i parametri medi da porre a base del calcolo della stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura dell'intero insediamento. E' stata effettuata una ricerca di mercato, sulle scorte degli indirizzi dell'andamento del mercato riferito agli ultimi anni, alla formazione di una dettagliata scala di valori e al successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala fra i beni che presentano maggiori analogie, consultato la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Torino i Valori Agricoli Medi della Provincia di Torino e reperendo informazioni da operatori del settore operanti in zona e, riconoscendo che i parametri reperiti sono da ritenersi medi indicativi, visto la scarsa contrattazione di compravendite in considerazione alla particolare sofferenza in cui si trova attualmente il mercato della zona, in particolare nella zona ove è ubicato l'immobile oggetto di procedura, ritiene l'applicazione di un importo pari a **1,50 €/mq**.

L'unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime è l'osservazione delle esperienze concrete di mercato. La comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base della metodologia estimativa allo scopo di individuare in che misura gli operatori economici ordinari prevedrebbero il dato ipotetico valore e di motivare



Studio Tecnico Buonaguro

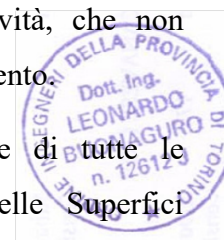
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

Prescindendo dalle superate definizioni di metodi empirici, si può considerare come ottimale il metodo estimativo basato sulla comparazione. Il procedimento che si userà è quello diretto o sintetico; questo procedimento si risolve nella formazione di una scala dei prezzi e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con il bene maggiori analogie allo scopo di determinare il valore. Di queste due successive operazioni la prima è essenzialmente obiettiva, essendo basata sulla rilevazione di concrete esperienze di mercato, mentre la seconda è l'atto di sintesi dell'estimatore. Lo scrivente ha acquisito, attraverso indagini emero grafiche ed attraverso indagini direttamente esperite nella zona interessata e negli immediati circondari, i parametri medi da porre a base del calcolo della stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura dell'intero insediamento. Sulla base delle informazioni assunte in zona e attraverso l'analisi di tutti gli elementi acquisiti e dei fattori incidenti, adottando le stime sintetiche in base alla superficie e sulla base della propria esperienza personale, lo scrivente ha individuato, in via prudenziale a corpo e per stima sintetica comparativa, il seguente valore di mercato (vedasi, per opportuno confronto, anche l'allegato fotografico allegato agli atti, i provvedimenti edilizi e le spese necessarie per sanare le difformità riscontrate):

Immobili in Coazze (TO) – Via Sertorio s.n.c.

Come riferito in premessa, in considerazione dell'attuale stato attuale degli immobili, lo scrivente ritiene di procedere (i) alla sola valutazione del capannone identificato con la lettera C e (ii) ai terreni circostanti tenendo conto di quanto riportato all'interno del CDU. In particolare e con riferimento ad esso, i beni risultano identificati in parte quali terreni industriali/agricoli/ricettivi – ma soggetti a forti limitazioni di utilizzo dal momento che risultano per una certa consistenza ricadenti in fasce di rispetto di corsi delle acque pubbliche – ed in parte quali terreni coperti da boschi e foreste. Per i restanti fabbricati, in considerazione dell'attuale stato di conservazione e manutenzione, non si ritiene di assegnar loro un valore commerciale in quanto il costo da sopportare per lo smaltimento ed il completo abbattimento dei ruderi sarebbe di gran lunga uguale e/o superiore al valore del terreno sul quale insistono. Stesso metodo si ritiene di utilizzare per i locali che venivano utilizzati come ex centrale idroelettrica, costruiti esclusivamente per quella specifica attività, che non potrebbero essere utilizzati diversamente se non dopo il loro completo abbattimento.

L'immobile oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relativo, sulla base delle Superfici



Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

Commerciali⁸ (desunte dal sopralluogo e confrontate sia con le scale presenti sugli elaborati grafici progettuali sia con la Planimetria Catastale, mediante l'utilizzo di uno scalimetro), si attribuiscono i seguenti valori commerciali⁹:

Descrizione	Superficie convenzionale mq	Costo €/mq	Superficie Commerciale mq
- capannone C	2.408,00	100,00	240.800,00
- terreni	12.024,00	1,50	18.036,00
TOTALE	~ 14.432,00		~ 258.836,00

Riepilogo valutazione di mercato capannone C: mq 2.408,00 x 90 €/mq = € **240.800,00**

Riepilogo valutazione di mercato terreni: mq 12.024,00 x 1,50 €/mq = € **18.036,00**

Decurtazione per difformità edilizie: = -€ **10.000,00**

Valutazione¹⁰ totale del lotto = € **249.000,00**

In considerazione del fatto che (i) gli immobili sono attualmente in stato di estrema fatiscenza, fortemente diroccati e/o parzialmente crollati e (ii) in virtù degli ingenti importi relativi alla messa in sicurezza dell'intera area, lo scrivente ritiene idoneo abbattere il valore suesposto di un ulteriore coefficiente pari al 40%, derivante dall'interpolazione dei decrementi che tenga in debito conto quanto rilevato ai punti (i) e (ii). L'importo che ne discende è all'incirca prossimo a quello dell'area di terreno edificabile sulla quale sorgono gli attuali immobili.

€ (249.000,00 – 40%) ≈ € 150.000,00

⁸ La superficie lorda commerciale, calcolata appunto secondo le consuete procedure ed oggetto di inevitabili arrotondamenti, è tuttavia solamente un mero strumento di calcolo per giungere ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

⁹ Per il calcolo della cosiddetta superficie commerciale si sono utilizzati i consueti parametri che sono anche inclusi nella definizione a livello nazionale dalla norma UNI EN 15733/2011 (ex UNI 10750.2005) che stabilisce ed uniforma i requisiti dei servizi offerti alle agenzie immobiliari e che così recita " per il calcolo della superficie commerciale [...] bisogna considerare a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali ; b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze,

balconi, patii e giardini; c) le quote percentuali delle superfici di pertinenza (cantine, posti auto scoperti, e coperti, soffitte, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il calcolo delle superfici scoperte devono essere utilizzati seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazzi scoperti;
- 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati);
- 60% delle verande [.....]".

Si è fatto altresì riferimento anche all'allegato alla Legge 138/98 "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale degli immobili a destinazione ordinaria".

¹⁰ Fonte: indicatori del mercato immobiliare (FIMAI, FIAIP, Borsino Immobiliare, ecc.), operatori di zona, Camera di Commercio di Torino, Catasto di Torino, Agenzia del Territorio.



Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi salvo più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono qui integralmente trascritti. E, pertanto, con opportuno arrotondamento il più probabile valore di mercato dell'appartamento sopra descritto, in ipotesi di immobile libero da vincoli locativi, e quindi immediatamente disponibile per l'aggiudicatario viene determinato in:

€ 150.000,00

(cento cinquanta mila/00)

Dal momento che il Sig. [REDACTED] risulta proprietario della sola quota di $\frac{1}{2}$, ad egli si attribuisce un valore pari a:

€ $(150.000,00 / 2) = € 75.000,00$

€ 75.000,00

(settanta cinque mila/00)

QUESITO 10: *descriva i beni oggetto di Procedura anche mediante planimetrie e fotografie;*



Vista esterna immobile



Locali piano interrato ex centrale idro-elettrica



Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico



Stato locali ex Jutificio Rolle



Stato locali ex Jutificio Rolle



Stato locali ex Jutificio Rolle (mensa-uffici)



Stato locali ex Jutificio Rolle (mensa-uffici)



Cortile



Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico



Interno magazzino



Interno magazzino



Terreni

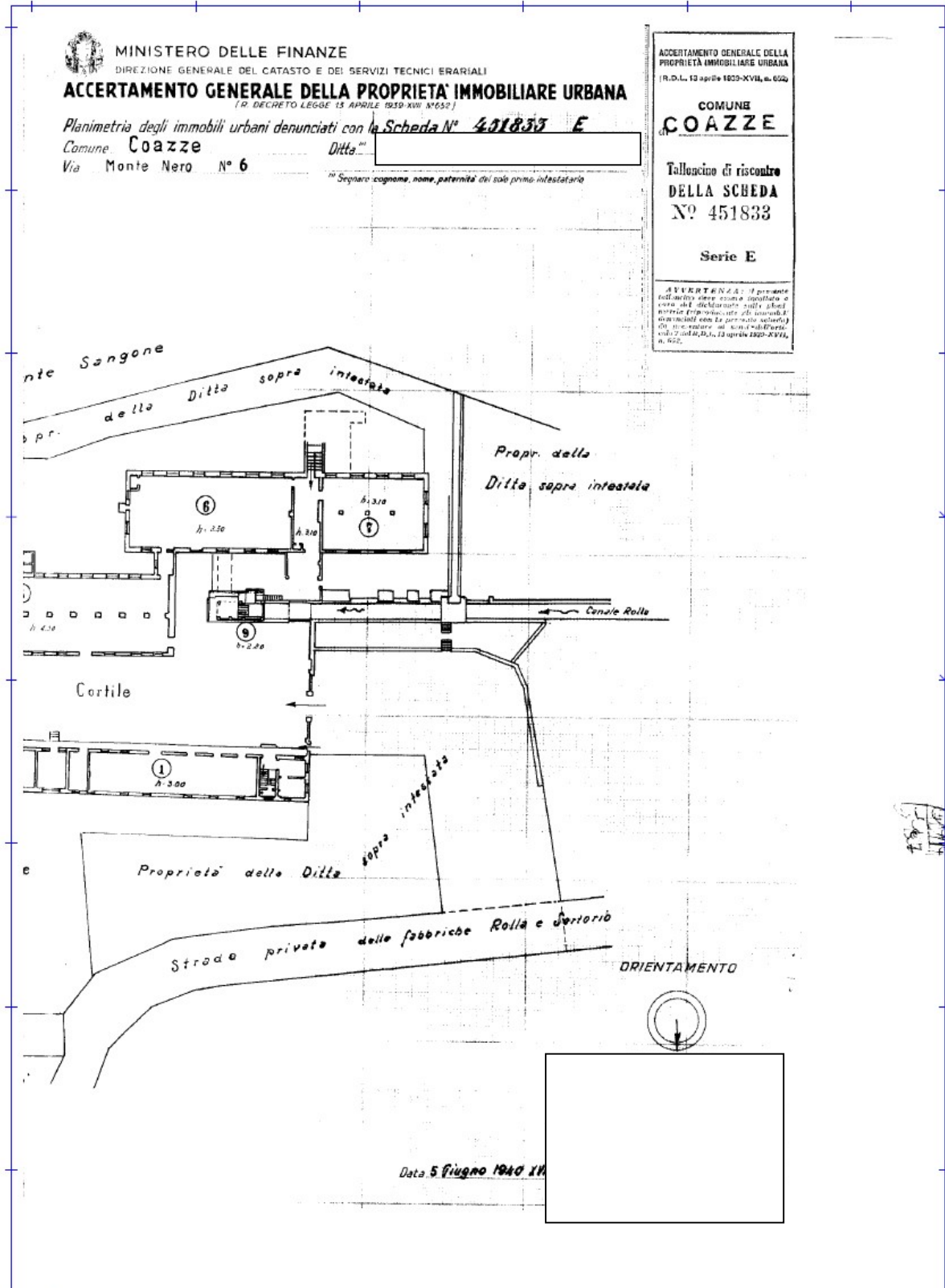


Terreni con ciminiera



PLANIMETRIE CATASTALI

Data presentazione: 29/06/1940 - Data: 14/12/2023 - n. T273200 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D



Ultima planimetria in atti

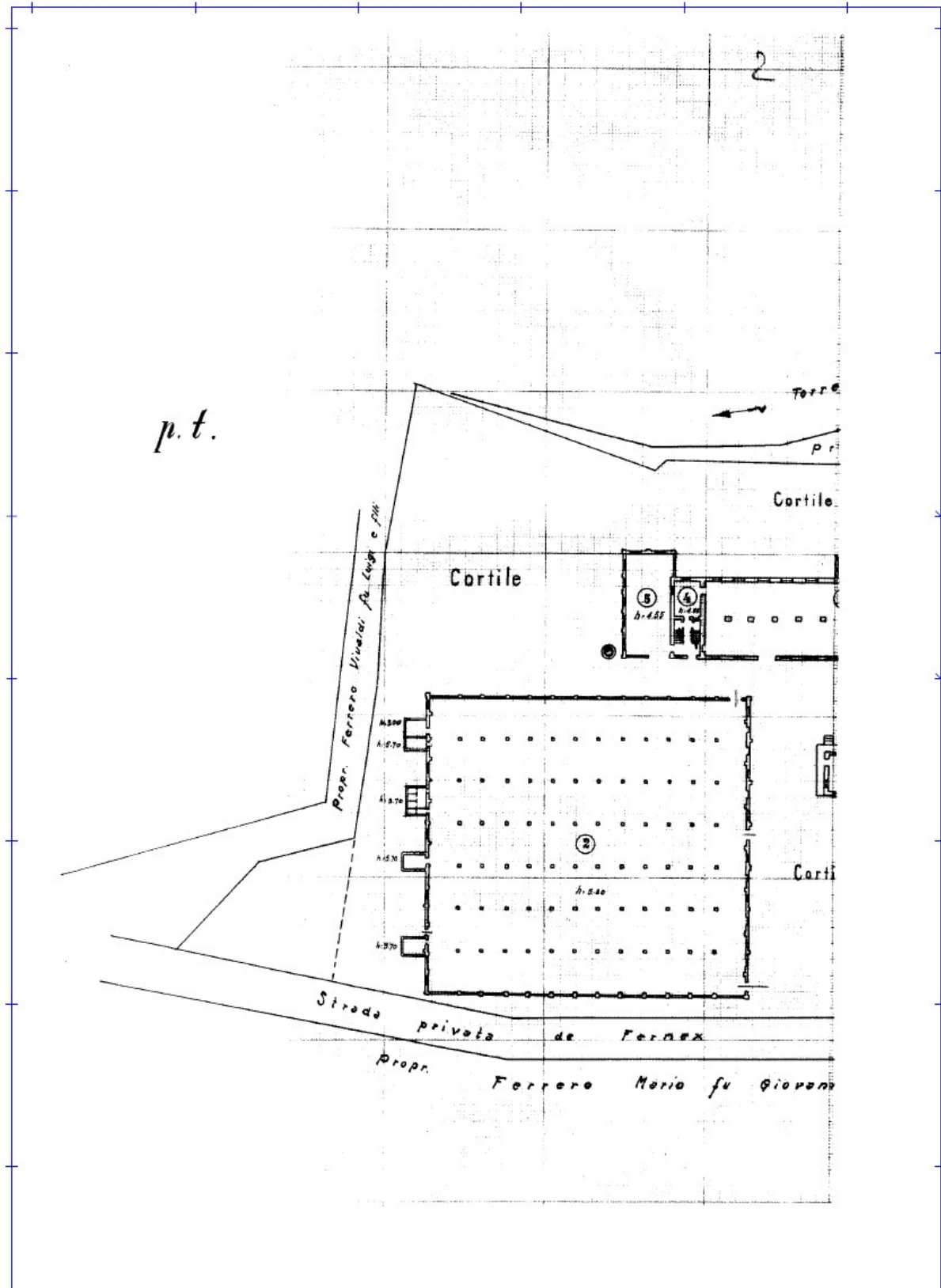
Data presentazione: 29/06/1940 - Data: 14/12/2023 - n. T273200 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

Data presentazione: 29/06/1940 - Data: 14/12/2023 - n. T273200 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 29/06/1940 - Data: 14/12/2023 - n. T273200 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D
Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

inattu 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/12/2023 - Comune di COAZZE(C803) - < Foglio 57 - Particella 397 - Subalterno > - Unu graffata
VIA MONTE NERO n. 6 Piano T - 1



LIQUIDAZIONE CONTROLLATA: [REDACTED]
R.G. n° 1/2023

Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

Data presentazione: 29/06/1940 - Data: 14/12/2023 - n. T273200 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

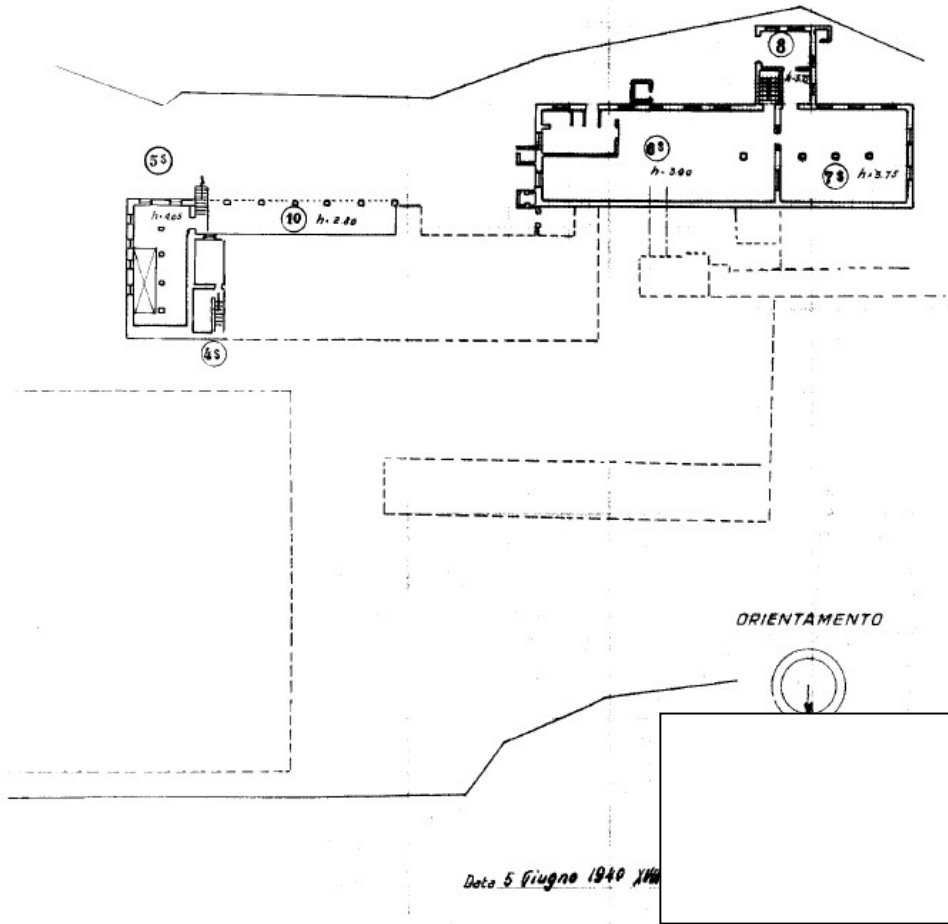
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTRALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(D. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° **451833 E**
Comune **Coazze** Ditta
Via **Monte Nero n° 6**

** Segnate cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

SPAZIO
ove va incollato il
TALLONCINO di RISCONTRO
DELLA SCHEDA
con la quale
si denunciano
gli immobili

n. Seminterr.



Ultima planimetria in atti

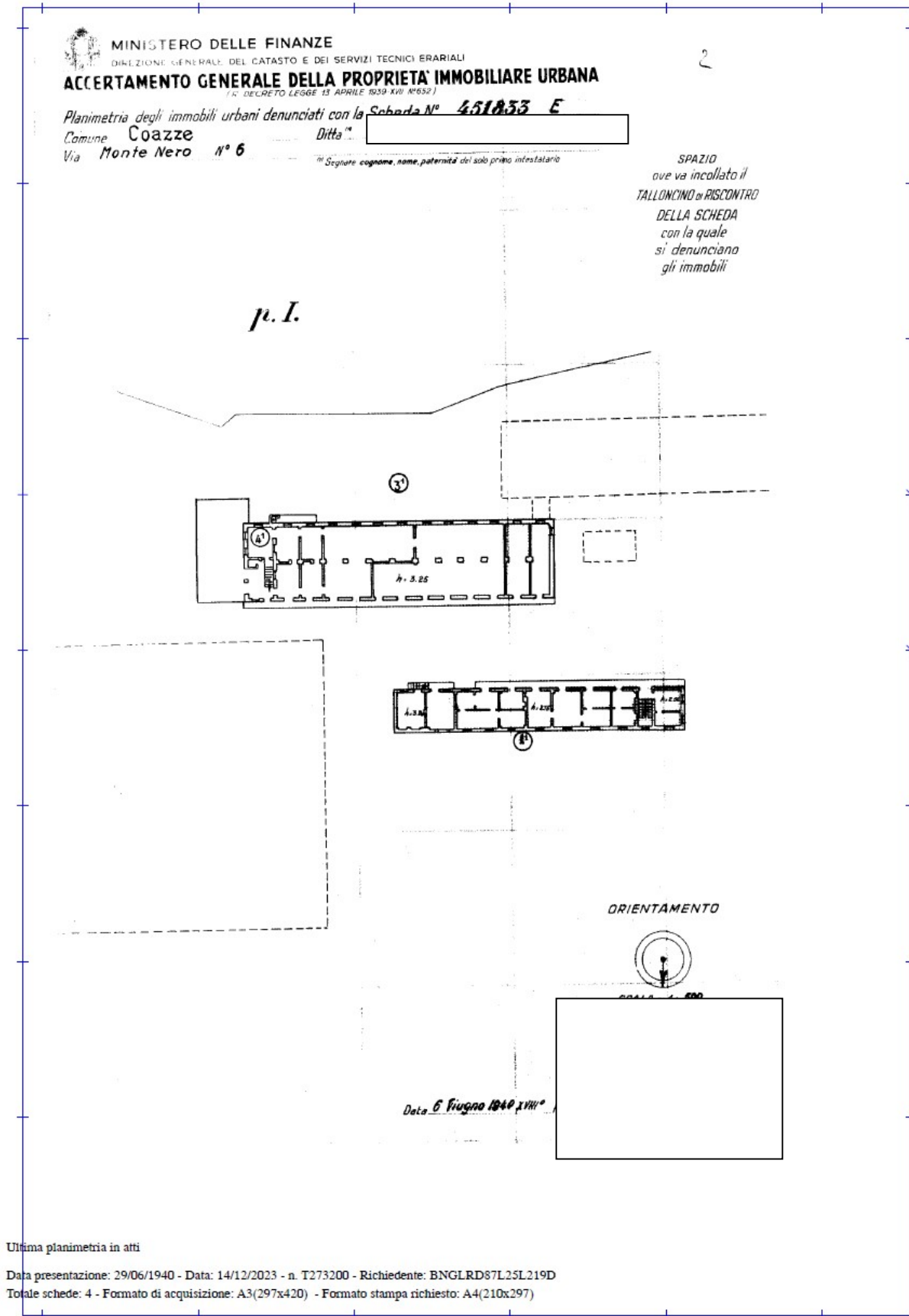
Data presentazione: 29/06/1940 - Data: 14/12/2023 - n. T273200 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D
Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/12/2023 - Comune di COAZZE(CS03) - < Foglio 57 - Particella 397 - Subalterno > - Uiu graffiata
VIA MONTE NERO n. 6 Piano T - 1

Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

Data presentazione: 29/06/1940 - Data: 14/12/2023 - n. T273200 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 29/06/1940 - Data: 14/12/2023 - n. T273200 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/12/2023 - Comune di COAZZE(C803) - < Foglio 57 - Particella 397 - Subalterno > - Un. grafata
VIA MONTE NERO n. 6 Piano T - 1



Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

Data presentazione: 26/10/1990 - Data: 04/12/2023 - n. T175151 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

MODULARIO
F. rig. rend. 407



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

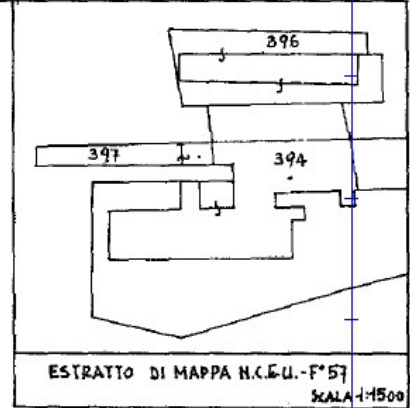
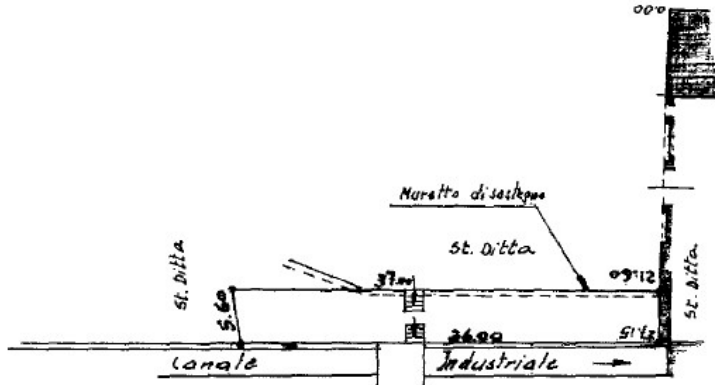
MOD **BN** (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di COAZZE via MONTE NERO civ. 6

PIANO TERRENO

AREA URBANA DI MQ. 203



IL PRESENTE FRAZIONAMENTO È STATO NOTIFICATO AI SENSI DELL'ART. 1 COMMA 3 bis
LEGGE 24-6-1985 n° 298.

COAZZE, li - 9 OTT. 1990

IL SINDACO:



[Handwritten signature]

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

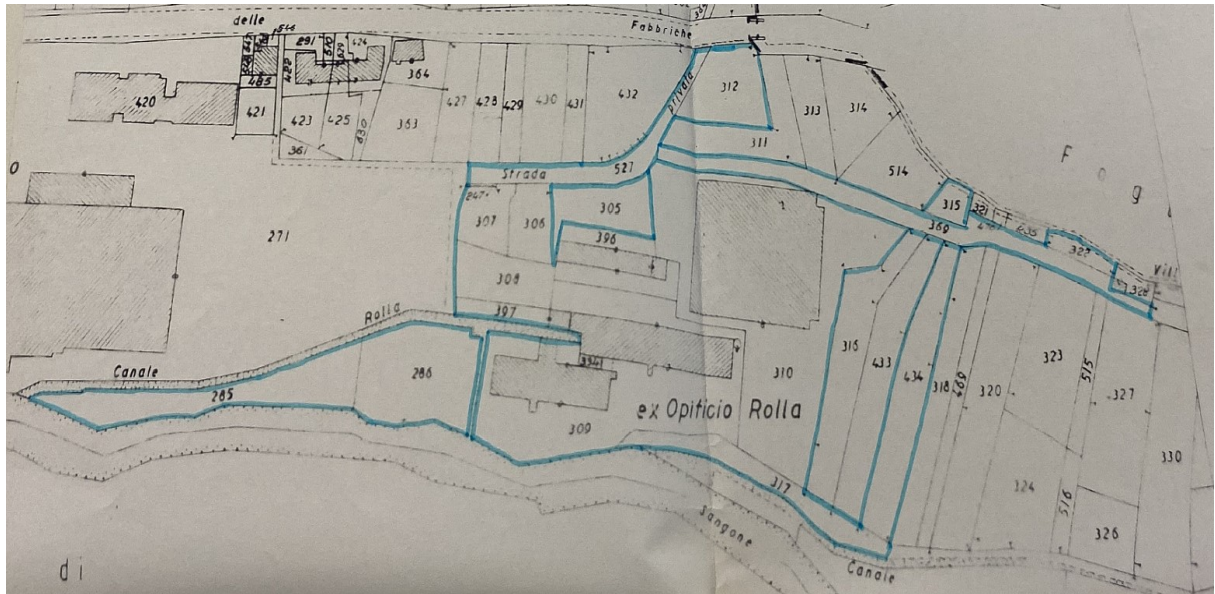
Ultima denominazione in N.C.	<input type="checkbox"/>	Compila
Denuncia di variazione	<input checked="" type="checkbox"/>	
Data presentazione: 26/10/1990 - Data: 04/12/2023		
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4/210x297		
Identificativi catastali		
n. 57		della pr
sub. 1		



RISERVATO ALL'UFFICIO

14881-260TT90

ESTRATTO DI MAPPA



Il sottoscritto C.T.U. ritiene, con la presente Relazione, che si compone di n. 32 pagine dattiloscritte oltre agli allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill. Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento in merito.

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto.

Torino, 16 febbraio 2024

II CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Allegati:

- 1) Fotografie Illustrative;
- 2) Visure Catastali;
- 3) Planimetrie Catastali;
- 4) Estratti di mappa
- 5) Certificato Destinazione Urbanistica
- 6) Visura Ipotecaria;
- 7) Atti di Compravendita;
- 8) Documentazione Edilizia.

