

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE VI CIVILE**

**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL
PATRIMONIO “ ██████████ ”**

R. G. E. n° 41/2024

Giudice Delegato: Dott.ssa Antonia MUSSA

Liquidatore: Dott. Andrea Aluffi Valletti

**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



Cascina Fiori n. 10/Ter, Bussoleno (TO)

RELAZIONE STIMA CESPITI IMMOBILIARI

TRIBUNALE CIVILE DI TORINO
Sezione VI Civile

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ANTONIA MUSSA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO: [REDACTED]

n. 41/2024

LIQUIDAZIONE: Dott. Andrea Aluffi Valletti

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 Liquidatore Dott. Andrea Aluffi Valletti quale Perito Estimatore per la determinazione della stima dei beni immobili compendio della **Liquidazione Controllata del Patrimonio** [REDACTED]. Dopo aver preso contatti con le parti, ha dato inizio alle operazioni di rito e si è recato in data 19/06/2024 – 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 Bussoleno (TO) in Cascina Fiori n. 10/Ter. 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 Torino, il cui accesso agli atti è stato concesso in data 23/07/2023, 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, anche mediante planimetrie e fotografie, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

1.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

La procedura in epigrafe ha per oggetto i seguenti immobili:

Immobili in Bussoleno (TO) – Cascina Fiori 10/Ter

la piena proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ in capo alla Sig.ra [REDACTED] di locali facenti parte di una casa per civile abitazione, elevata a due piani fuori terra, sita in Bussoleno (TO) ed entrostante ad area di pertinenza distinta al N.C.T. al Foglio 6, particella 754.

Più precisamente, con accesso carraio e pedonale posto al civico 10/Ter di Cascina Fiori:

- piano terreno (1° f.t.) alloggio composto da: cucina, salone, due camere e servizi;
- piano terreno (1° f.t.): un locale uso magazzino e servizi;

Coerenze generali: mappali 626, 755 e 292 del medesimo Foglio 6;

1.2 DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano censiti al N.C.E.U. di Torino:

Identificativi Catastali: Sezione Urbana FO – Foglio 6 – particella 754, sub. 4¹ (ex sub. 1 e sub. 2) (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: A/7
- piano: T
- classe: 1
- z.c.: -
- consistenza: 4,5 vani
- Rendita Catastale: € 476,43

¹ Variazione del 18/06/2003, Pratica n. 608158 in atti dal 18/06/2003 (n. 44988.1/2003): diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione-variazione di toponomastica-autori.



Identificativi Catastali: **Sezione Urbana FO – Foglio 6 – particella 754, sub. 5¹ (ex sub. 1 e sub. 2)** (Vedasi Visura Catastale Storica)

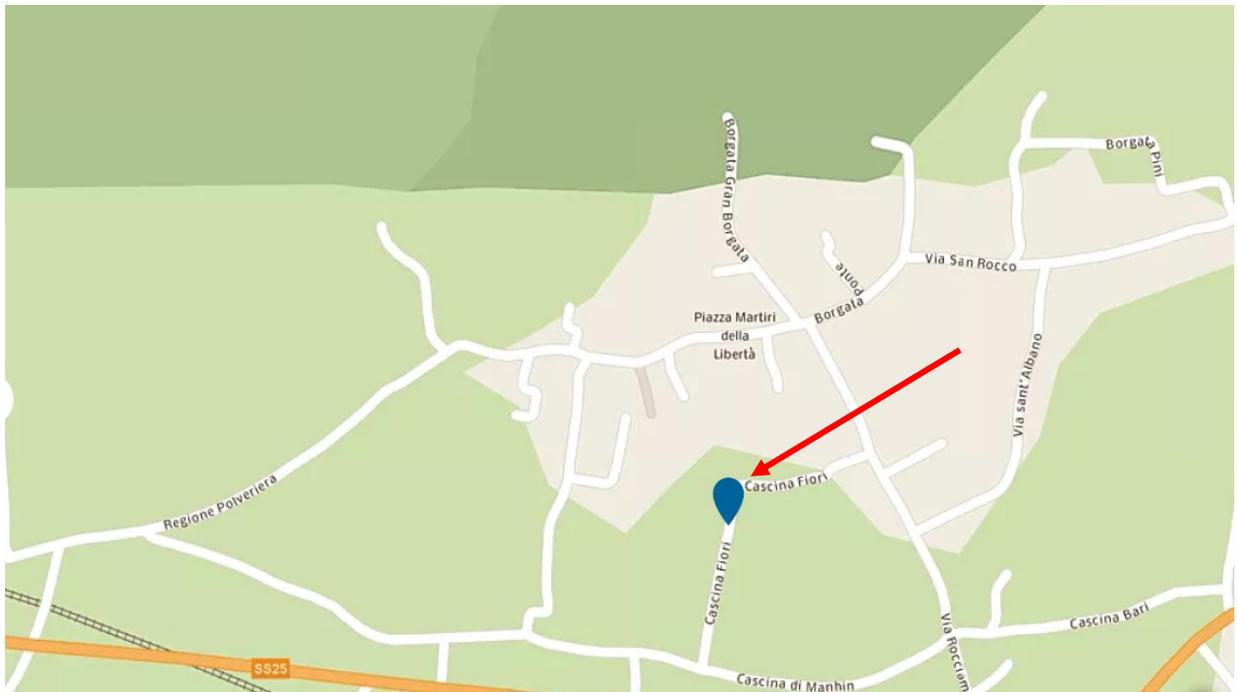
Dati censuari:

- categoria: C/2
- piano: T
- classe: 1
- z.c.: -
- consistenza: 35 mq
- Rendita Catastale: € 54,23

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

2.1 UBICAZIONE

L'unità oggetto della Procedura in epigrafe è ubicata nella zona periferica ed isolata del Comune di Bussoleno alla Borgata Foresto – Cascina Fiori. La zona del comparto di ubicazione è caratterizzata da concentrazione di edilizia residenziale/agricola ed è posta in prossimità della SS25.



Ubicazione immobile rispetto al centro urbano (fonte: Google Maps)



Studio Tecnico Buonaguro

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

Oggetto della presente Relazione è **un alloggio composto da salone, cucina, due camere e servizi** al piano terreno (1° f.t.) oltre ad **un locale magazzino con servizi** al piano terreno (1° f.t.), posti in una palazzina libera sui quattro lati ed elevata a due piano f.t. oltre ad area di pertinenza. L'immobile, che si presenta in buono stato di conservazione, presenta le tipiche finiture degli anni '60/'70 con porzioni intonacate e altre rivestite in pietra. La copertura pare eseguita in tegole ed è vetusta e necessitante di un intervento manutentivo. L'immobile risulta ben collegato alla rete viaria ordinaria ed autostradale e non possiede le caratteristiche, determinate dal D.M. dei lavori pubblici del 02.08.1969 pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 218 del 27.09.1969, per essere considerato di lusso.

Le principali finiture dell'unità abitativa possono così descriversi:

- la porta di ingresso è blindata in legno a un'anta;
- il pavimento dell'alloggio è realizzato con piastrelle in gres porcellanato di buona fattura e discreto stato di conservazione;
- il pavimento ed il rivestimento del bagno è realizzato con piastrelle di ceramica monocottura di buona fattura; discreto stato di conservazione;
- gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato e vetro di buona fattura; discreto stato di conservazione;
- le pareti risultano intonacate e tinteggiate con idropittura e si presentano in scarso stato di manutenzione;
- i sanitari, wc, bidet, lavabo, vasca sono in ceramica di buona fattura; buono stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono realizzati in legno e vetro camera di buona fattura; discreto stato di conservazione;
- l'altezza media dei locali è di circa mt 2.90

L'immobile è asservito dei seguenti impianti tecnici:

- impianto elettrico: realizzato sottotraccia, apparentemente funzionante;
- impianto idrico: realizzato sottotraccia, apparentemente funzionante;
- impianto di riscaldamento e ACS: autonomo con termosifoni di diversa tipologia a circolazione d'acqua;
- impianto citofonico: realizzato sottotraccia, apparentemente funzionante;



Studio Tecnico Buonaguro

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

Degli impianti suddetti, in sede di sopralluogo, non è stata fornita alcuna certificazione di rispondenza e di conformità alla normativa vigente in materia (*legge n. 46/90 e successivo regolamento di attuazione D.P.R. n. 447/1991*), né lo scrivente ne ha controllato il corretto utilizzo.



Porta di accesso sub. 4 p.t.



Cucina



Sala



Sala

I rilievi metrici effettuati all'interno dei locali corrispondono a quanto indicato sulla planimetria catastale e la superficie commerciale² dell'unità immobiliare è pari a circa **108,00**

² 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);



Studio Tecnico Buonaguro

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

mq. L'immobile nel suo complesso si presenta in buono stato manutentivo compatibile con l'epoca di costruzione e la tipologia ma denota una mancanza di manutenzione ordinaria, dovuta allo stato di abbandono.



1^ Camera



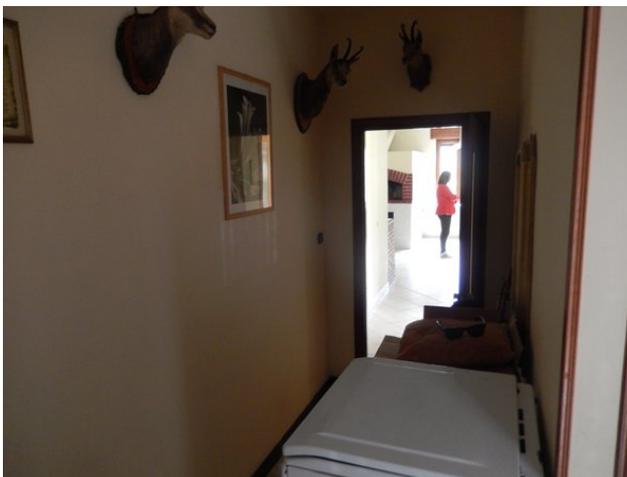
2^ Camera



Porta di accesso sub. 5 p.t. in comune con altra u.i.



Ingresso sub. 5



Corridoio accesso sub. 5



Interno locale

- 60% delle verande [.....]".

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

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO:

R.G. n. 41/2024

Studio Tecnico Buonaguro

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



Interno locale



Bagno



Area di pertinenza



Area di pertinenza

Le principali finiture del magazzino possono così descriversi:

- la porta di ingresso in comune con altra u.i. è in legno;
- il pavimento del locale è realizzato con piastrelle in gres porcellanato di buona fattura e discreto stato di conservazione;
- il pavimento ed il rivestimento del bagno è realizzato con piastrelle di ceramica monocottura di discreta fattura; discreto stato di conservazione;
- gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato e vetro di discreta fattura; discreto stato di conservazione;
- le pareti risultano intonacate e tinteggiate con idropittura e si presentano in discreto stato di manutenzione;
- i sanitari, wc, bidet, lavabo, doccia sono in ceramica di discreta fattura; discreto stato di conservazione;



Studio Tecnico Buonaguro

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

- gli infissi esterni sono realizzati in legno con vetro semplice e contro infissi in alluminio di discreta fattura; discreto stato di conservazione;
- l'altezza media dei locali è di circa mt 2,90.

L'immobile è asservito dei seguenti impianti tecnici:

- impianto elettrico: realizzato sottotraccia, apparentemente funzionante;
- impianto idrico: realizzato sottotraccia, apparentemente funzionante;

2.2 ESTRATTO DI MAPPA



Studio Tecnico Buonaguro

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

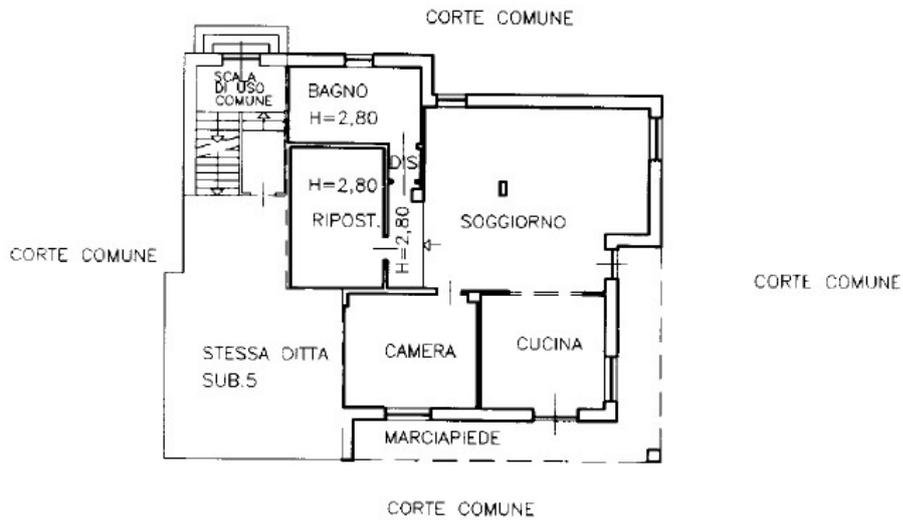
2.3 PLANIMETRIE CATASTALI

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Torino	Dichiarazione protocollo n. 000608153 del 18/06/2003	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Bussoleno Cascina Fiori civ. 10/TER	
Identificativi Catastali: Sezione: FO Foglio: 6 Particella: 754 Subalterno: 4	Compilata da:	
	Iscritto all'albo: Architetti Prov. Torino N. 441	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

H=2,95 mt.



Ultima planimetria in atti

Data: 19/06/2024 - n. T167908 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

Scale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/06/2024 - Comune di BUSSOLENO(B297) - < Sez. urbana FO - Foglio 6 - Particella 754 - Subalterno 4 >
CASCINA FIORI n. 10/TER Piano T



Studio Tecnico Buonaguro

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

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino

Dichiarazione protocollo n. 000608158 del 18/06/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bussoleno

Cascina Fiori

civ. 10/TER

Identificativi Catastali:

Sezione: FO
Foglio: 6
Particella: 754
Subalterno: 5

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Architetti

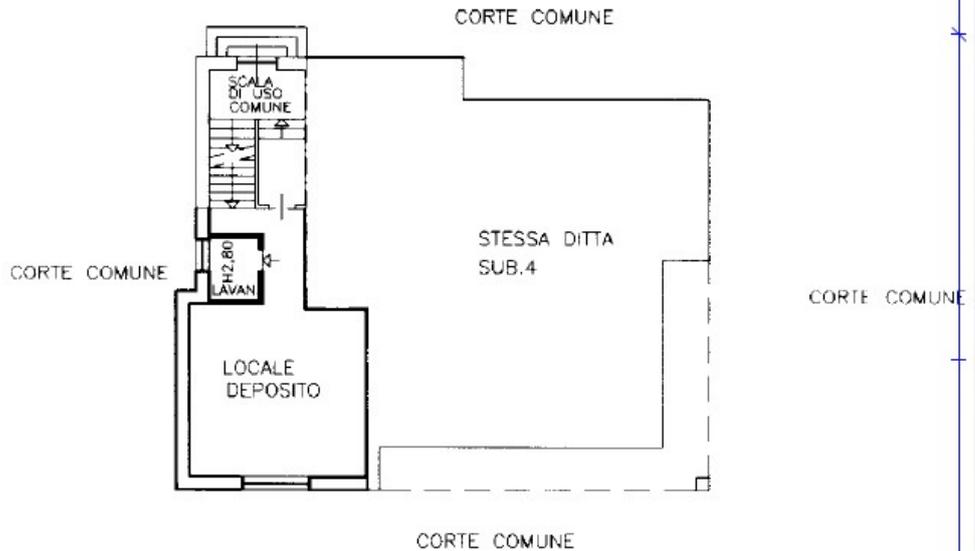
Prov. Torino

N. 441

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

H=2,95 mt.



Ultima planimetria in atti

ata: 19/06/2024 - n. T167909 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

ale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/06/2024 - Comune di BUSSOLENO(B297) - < Sez. urbana FO - Foglio 6 - Particella 754 - Subalterno 5 >
CASCINA FIORI n. 10/TER Piano T

QUESITO 3: accerti lo stato di possesso dei beni immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciascuno è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente alla liquidazione giudiziale;

3.1 STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il possesso della proprietà del bene risulta in capo – per la quota di proprietà di $\frac{1}{1}$ – in capo alla Sig.ra [REDACTED] nata a Susa (TO) il 12/01/1977 a seguito ricongiungimento di usufrutto del 25/11/2004 con voltura n. 9101.1/2021, Pratica n. TO00446659 in atti dal 18/03/2021.

3.2. 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:

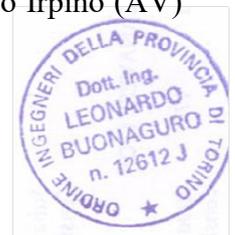
1. Alla Sig.ra [REDACTED] nata a Susa (TO) il 12/01/1977 gli immobili pervennero a seguito ricongiungimento di usufrutto del 25/11/2004 con voltura n. 9101.1/2021, Pratica n. TO00446659 in atti dal 18/03/2021 dalla Sig.ra [REDACTED] nata ad Apice (VN) il 24/08/1953 (all'epoca titolare della sola quota di nuda proprietà);
2. Alla Sig.ra [REDACTED] gli immobili pervennero per il diritto di usufrutto per la quota di $\frac{1}{1}$ in forza di Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Angelo Chianale rep. 22221/7814 del 11/10/2001, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR. II. di Susa ai nn. 5626/7672 il 23/10/2001 con cui venne, altresì, trasferito il diritto di nuda proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ alla Sig.ra [REDACTED] per provenienza dalla Sig.ra [REDACTED] nata a Bussoleno (TO) il 28/05/1922 per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$.

3.3. STATO DI OCCUPAZIONE

L'alloggio al momento del sopralluogo risulta completamente vuoto.

Mentre il magazzino posto al piano terra risulta in uso a terzi non opponibili alla procedura.

Più in particolare risulta utilizzato dal sig. [REDACTED] nato a Montecalvo Irpino (AV) il 27.04.1954 e residente in Bussoleno Via Cascina Fiori 51/TER.



QUESITO 4: indichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni immobili, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico – artistico;

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.

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

Dagli accertamenti eseguiti nonché dalla lettura della documentazione reperita, lo scrivente non segnala l'esistenza di un Regolamento di Condominio.

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.

QUESITO 5: l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che dovranno essere cancellati o che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente;

5.1 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dall'analisi dei documenti reperiti presso la competente Conservatoria dei RR. II di Torino 1, si provvede di seguito a relazionare i limiti e i vincoli esistenti sull'immobile oggetto di Procedura:

Immobile in Bussoleno (TO) – Cascina Fiori 10/Ter

1. *Trascrizione nn. 24908/19280 del 09.06.2023*

Atto Giudiziario del Tribunale di Torino del 21/05/2024 rep. 46/2024

Specie: Atto Giudiziario

Descrizione: Decreto di Apertura della Procedura di Liquidazione Controllata



Studio Tecnico Buonaguro

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

a favore: Massa dei Creditori della Liquidazione Controllata Frusciante Loredana, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

contro: Frusciante Loredana, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;
Immobili posti nel Comune di Bussoleno (TO) Cascina Fiori 10/Ter e così censiti a N.C.E.U.:

Sez. Urb. FO, Foglio 6, part. 754, sub. 4, catg. A/7, cons. 4,5 vani, piano T;

Sez. Urb. FO, Foglio 6, part. 754, sub. 5, catg. C/2, cons. 35 mq, piano T

5.2 ONERI PER CANCELLAZIONI FORMALITA'

Le formalità di cui sopra colpiscono solo i beni ricaduti nel cespite della 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 Liquidazione Sentenza di Liquidazione Giudiziale è di € 294,00 in misura fissa (esclusi gli onorari del Professionista che verrà incaricato).

QUESITO 6: la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni immobili nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

6.1 REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso l'Uffici Edilizio del Comune di Bussoleno, nonché dalla lettura dell'Atto di Compravendita, risulta come l'edificio sia stato edificato prima del 1° settembre 1967. Più in particolare, sono stati reperiti i seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione Edilizia n. 18 del 28/03/1966 per "costruzione di nuovo fabbricato" con allegate tavole progettuali a firma del Geom. [REDACTED];
- Pratica Edilizia n. 204 del 12.10.1966 per "costruzione di una recinzione";
- Agibilità del fabbricato del 20/07/1967;
- Concessione Edilizia n. 20/03, prot. pratica edilizia n. 2002/4990 del 31/03/2003 per "restauro conservativo per ampliamento di 25 mq (una tantum) per cambio di destinazione d'uso e modifiche interne", con allegati elaborati grafici progettuali a firma Arch. Guglielmo Reverdito e conseguente Certificato di Agibilità n. L022/2003 del 15/12/2003;
- Concessione n. 117 per Condono Edilizio a Regime Ordinario n. 253 del 23/09/2002 per



“costruzione di tramezzi interni per ricavo di locali di civile abitazione e rimessa”, con allegati elaborati grafici;

Si dà atto, solo ai fini informativi, che sul tetto di copertura del fabbricato insiste un impianto fotovoltaico della potenza di 4,50 kWp ad uso esclusivo dell'alloggio identificato al foglio 6, mappale 754, sub. 3 (alloggio non oggetto di procedura).

Lo stato di fatto dell'alloggio corrisponde alla Planimetria Catastale del 18/06/2003 n. 000608158 e all'ultimo elaborato grafico progettuale depositato in Comune al n. 20/03 del 31/03/2003 con conseguente conformità catastale ed edilizia/urbanistica.

Lo stato di fatto del magazzino non corrisponde alla Planimetria Catastale del 18/06/2003 n. 000608158 e all'ultimo elaborato grafico progettuale depositato in Comune con conseguente difformità catastale ed edilizia/urbanistica.

Lo scrivente ha individuato le seguenti difformità (con riguardo, per comodità grafica, all'ultima Planimetria Catastale):

- nel locale magazzino è stata realizzata una struttura in muratura con un forno (circa 3 mq) e relativo sotto forno;
- il locale indicato nella planimetria catastale come lavanderia (utilizzato attualmente come bagno) non risulta rappresentato con tale destinazione d'uso nel progetto comunale;
- nel locale corridoio insiste una porta in legno che porta ad un locale interrato (cantina) di proprietà di terzi e che, pertanto, dovrà essere chiusa.

6.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.R.G.C. del Comune di Bussoleno (TO), l'immobile ove è ubicata le perizianda unità, ricade in “Area Normativa B12” con riferimento alle disposizioni e NTA riportate negli allegati allo stesso consultabili nelle apposite sezioni dalla homepage del sito del Comune, alle quali integralmente si rimanda per gli opportuni approfondimenti e analisi del caso.



QUESITO 7: in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili caduti nella Procedura si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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 sanabili in quanto gli interventi sono 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. Per ovviare alle difformità prima descritte sarà necessario presentare una CILA in Sanatoria del presumibile costo pari a € 1.500,00 oltre a sanzione pari a € 1.000,00. Altresì, al termine della pratica edilizia, si dovrà provvedere alla predisposizione dell'aggiornamento catastale (DOCFA) dal presumibile costo pari a circa € 1.000,00. Gli importi sopra esposti pari a circa complessivi € **3.500,00** 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; inoltre, si sottolinea come, al momento di stesura dell'elaborato peritale, il Parlamento ha appena convertito il Decreto - Legge "Salva Casa" n. 69 del 29.05.2024 (GU n. 124 del 29.05.2024) e, pertanto, non è dato conoscere le modalità e gli importi esatti e/o eventuali alternative a quanto sopra detto. Ad ogni modo, l'acquirente si farà carico di verificare presso i Competenti Uffici le modalità e gli importi da corrispondere per la sanatoria degli abusi con manleva della Procedura e dei suoi Professionisti anche in caso di omissioni e/o incongruenze riscontrabili nell'elaborato peritale.



QUESITO 8: *la verifica che i beni immobili siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene della società fallita sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Dall'analisi dell'Atto di Compravendita e delle visure catastali storiche reperite, i beni oggetto di Procedura non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO 9: *l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi a ciascun bene immobile caduto nella Procedura;*

9.1 IMPORTO ANNUO SPESE DI GESTIONE IMMOBILE

Gli immobili non sono gravati da alcun Regolamento di Condominio, pertanto non sono determinabili le spese di gestione.

9.3 IMPORTO SPESE PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Non sono stati rilevati importi di spese sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene oggetto della Perizia a parte quello in corso per il quale non sono determinabili al momento gli importi.

QUESITO 10: *la determinazione del valore di mercato di ciascun bene immobile caduto nella Procedura, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;*

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 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 e stato di conservazione dei beni, con riguardo alla vetustà del bene e all'impiantistica dello stesso;
- libertà da vincoli di locazione;



Studio Tecnico Buonaguro

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

- sussistenza di eventuali vincoli e servitù;
- consistenza e regolarità edilizia/urbanistica;
- situazione di 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 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 Bussoleno (TO) – Cascina Fiori 10/Ter

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

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie convenzionale [mq]</i>	<i>Coefficiente [%]</i>	<i>Superficie Commerciale [mq]</i>
- <u>alloggio sub. 4</u>	125,00	100	125,00
- <u>magazzino sub. 5</u>	35,00	100	35,00
TOTALE	~ 160,00		~ 160,00

Studio Tecnico Buonaguro

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

Valutazione³ del lotto sub. 4

Riepilogo valutazione di mercato alloggio: mq 125,00 x 725 €/mq = € 90.625,00

Valutazione³ del lotto sub. 5

Riepilogo valutazione di mercato⁴ magazzino: mq 35,00 x 180 €/mq = € 6.300,00

Stima delle difformità catastali/edilizie/urbanistiche riscontrate = -€ 3.500,00

Valutazione totale lotto = ≈€ 3.000,00

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 degli immobili sopra descritti, in ipotesi di immobili liberi da vincoli locativi, e quindi immediatamente disponibili per l'aggiudicatario viene così determinato:

Lotto n. 1 alloggio € **90.000,00**

Lotto n. 2 magazzino € **3.000,00**

³ Fonte: indicatori del mercato immobiliare (FIMAI, FIAIP, Borsino Immobiliare, ecc.), operatori di zona, Camera di Commercio di Torino, Catasto di Torino, Agenzia del Territorio.

⁴ 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.



Studio Tecnico Buonaguro

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

PIANO DI VENDITA

proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$

Nel Comune di Bussoleno (TO) – Cascina Fiori in una casa per civile abitazione, elevata a due piani fuori terra, entrostante ad area di pertinenza distinta al N.C.T. al Foglio 6, particella 754 e più precisamente, con accesso carraio e pedonale posto al civico 10/Ter:

- piano terreno (1° f.t.) alloggio composto da: cucina, salone, due camere e servizi

Sezione Urbana FO, Foglio 6, particella. 754, sub. 4, catg. A/7, piano T, cl. 1, cons. 4,5 vani

- piano terreno (1° f.t.): un locale ad uso magazzino con servizi

Sezione Urbana FO, Foglio 6, particella 754, sub. 5, catg. C/2, piano T, cl. 1, cons. 35 mq

Coerenze generali: mappali 626-755 e 292 stesso foglio;

Il sottoscritto C.T.U. ritiene, con la presente Relazione, che si compone di n. 19 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, 27 luglio 2024

II CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Allegati:

- 1) Fotografie Illustrative;
- 2) Visura Catastale;
- 3) Planimetria Catastale;
- 4) Estratto di mappa;
- 5) Visura Ipotecaria;
- 6) Atto di Compravendita;
- 7) Documentazione Edilizia



pagina 19 di 19