

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE VI FALLIMENTARE**

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]

[REDACTED].”
R. G. E. n° 226/2024

Giudice Delegato: Dott.ssa Carlotta PITTALUGA

Curatore: Dott. Valerio Alice

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

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

e-mail: leo.buonaguro@gmail.com

PEC:

leonardo.buonaguro@ingpec.eu



Via Racconigi n. 106, Carmagnola (TO)

RELAZIONE STIMA CESPITI IMMOBILIARI

CAPANNONE IN CARMAGNOLA (TO)



TRIBUNALE CIVILE DI TORINO
Sezione VI Fallimentare

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA CARLOTTA PITTALUGA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: IDRA S.R.L. già VEDELAGO S.R.L. n. 226/2024

CURATORE: Dott. Valerio Alice

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. Valerio Alice quale Perito Estimatore per la determinazione della stima dei beni immobili compendio della **Liquidazione Giudiziale IDRA S.R.L.** Dopo aver preso contatti con le parti, ha dato inizio alle operazioni di rito e si è recato in data 23/09/2024 – 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 Carmagnola (TO) alla Via Racconigi n. 106. L'attività è proseguita anche nei giorni successivi stante la complessità di ricognizione del bene immobile e la sua elevata consistenza per effettuare le dovute indagini presso il Comune di Carmagnola (TO), il cui accesso agli atti è stato concesso in data 17/10 e 23/10/2024 e da cui sono emerse numerose tipologie di difformità edilizio/urbanistiche/catastali. A tali accessi ha fatto seguito una fitta corrispondenza mail/telefonate per dirimere le questioni maggiormente critiche relative al compendio immobiliare di elevata complessità. 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. 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 pregiudizievole, della ricerca del titolo di provenienza e della verifica della continuità delle trascrizioni. In

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: IDRA S.R.L.
R.G. n° 226/2024



considerazione della destinazione d'uso e dell'ubicazione, lo scrivente ha determinato un **LOTTO UNICO** che nel prosieguo verrà analiticamente descritto.

In considerazione di quanto sopra detto – e al fine di tenere in debito conto la corposa attività svolta dallo scrivente – si richiama e sottolinea la notevole complessità di redazione del presente elaborato, che ha comportato molteplici accessi nell'immobile (23/09, 26/09, 23/10 e 25/10/2024) e presso i Pubblici Uffici, Conservatoria e Archivio Notarile, al fine di verificare la conformità edilizia/urbanistica e catastale e la continuità delle trascrizioni. Come da accordi con la Curatela, lo scrivente si è altresì adoperato per la redazione di progetto analitico per la regolarizzazione edilizia con relativo computo metrico.

QUESITO 1: *identificazione dei beni immobili caduti nella Liquidazione Giudiziale, 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 una serie di immobili, suddivisi nei seguenti LOTTI:

LOTTO 1 – CAPANNONE

Immobile in Carmagnola (TO) – Corso Racconigi 106

la piena proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$ in capo alla Società oggetto di Procedura di un compendio immobiliare ubicato nel Comune di Carmagnole (TO) alla Via Racconigi composto da due corpi di fabbrica (tra di loro collegati) di cui il corpo "A" è sostanzialmente composto da due piani mentre il corpo "B" è elevato ad un piano fuori terra. A ciò si aggiunge la cabina elettrica – staccata dai sopra citati fabbricati – ed erroneamente non riportata nella mappa al Catasto Terreni, il tutto entrostante ad area distinta nella mappa del Catasto Terreni al Foglio 126 n. 87 (ex mappali 87, 88, 89, 94, 267, 220, 212, 268) dell'area catastale pari a mq 18.938,00 e, più precisamente, con accesso dal cancello carraio e pedonale al civico n. 106:

- piano terreno (1° f.t.): capannone composto da locale deposito inchiostri, ufficio, tettoie, ampio magazzino, locale deposito rulli, reparto stampa, montacarichi disabilitato, ripostiglio, locale sgombero, locale cogeneratore, centrale olio diatermico, locale allestimento confezioni, sala colori, locali segreteria, disimpegni, ufficio spedizioni, mensa, spogliatoio, uffici, sala riunioni e servizi vari il tutto collegato da scale interne al piano superiore e seminterrato e formante un sol corpo;

Coerenze: cortile, vano scale e altra proprietà;



Studio Tecnico Buonaguro

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

- piano primo (2° f.t.): uffici e locali archivio;
- piano seminterrato: ampio locale allestimento, locale motori, ripostigli, disimpegno e locali di sgombero;
- piano terreno (1° f.t.): cabina elettrica distaccata dai corpi di fabbrica oltre ad ampia zona esterna pertinenziale;

Coerenze generali: Via Racconigi (strada provinciale), proprietà mappali 337 et 95 del Foglio 126 del Catasto Terreni, strada Vicinale degli Occhini e proprietà mappali 522 et 646 del foglio 126 del Catasto Terreni, altra proprietà, et mappale 192 del Foglio 126 del Catasto Terreni, salvo veriori.

1.2 DATI CATASTALI

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

Identificativi Catastali: **Foglio 126 – particella 87, sub. 1 (graffato sub. 4¹)** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: D/1
- piano: S1-T
- classe: -
- consistenza: -
- Rendita Catastale: € 27.392,87²

Identificativi Catastali: **Foglio 126 (ex 50³ ex P⁴) – particella 87 (ex 1286 ex anno 1980), sub. 2 (ex 1 ex Protocollo 573)** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: D/1
- piano: T
- Rendita Catastale: € 170,43⁵

¹ Variazione del 03/06/1986 in atti dal 08/04/1993 (n. 291/1986): frazionamento.

² Variazione del 22/06/1998 in atti dal 22/06/1998 (n. M02273.1/1998): diversa distribuzione degli spazi interni.

³ Variazione del 13/04/2007 in atti dal 13/04/2007, Pratica n. TO0361040 (n. 34229.3/2007): variazione per modifica identificativo allineamento mappe.

⁴ Sostituzione riferimenti di mappa del 01/02/1980 (n. 573/1980) in atti dal 03/09/1999 CLS.

⁵ Variazione del 22/06/1998 in atti dal 22/06/1998 (n. M02274.1/1998): ristrutturazione.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: [REDACTED]
R.G. n° 226/2024



Studio Tecnico Buonaguro

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

1.3 PLANIMETRIE CATASTALI

Data presentazione: 22/06/1998 - Data: 20/09/2024 - n. T318672 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

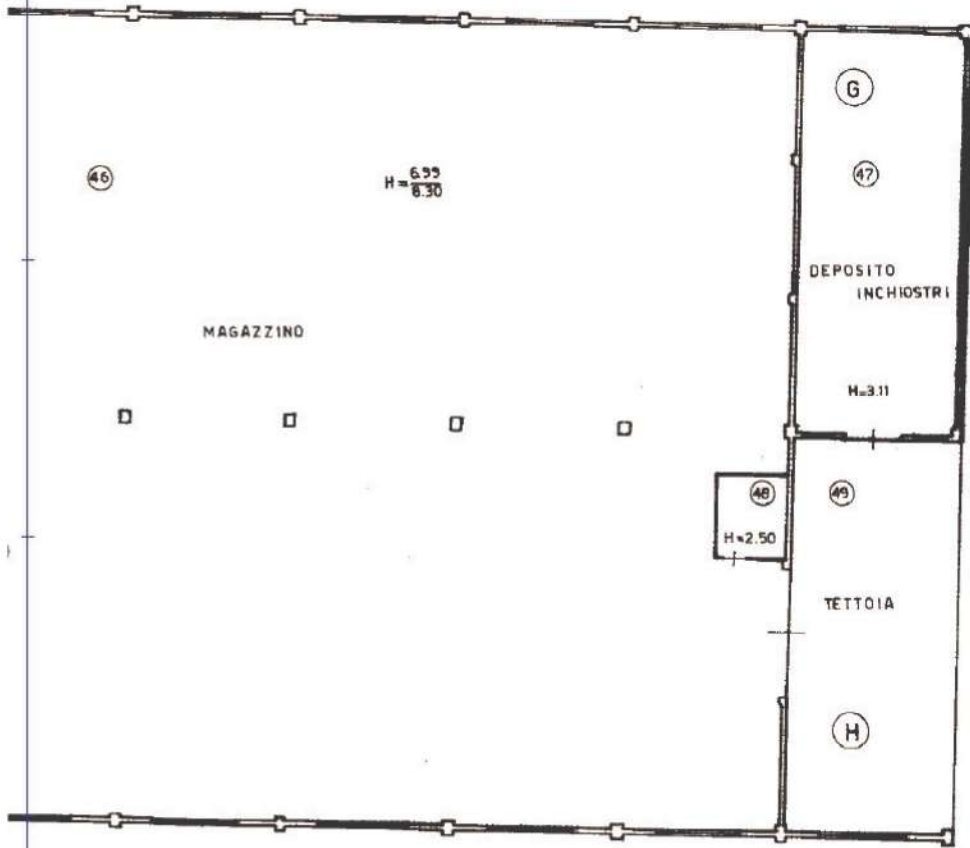
MODULARIO
 F. - Cnt. S. T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
 (R. DECRETO - LEGGE 13 APRILE 1998, n. 852)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **CARMAGNOLA** via **BACCONIGI** 106
 Ditta **TUMINETTI E.LI S.P.A CON SEDE IN SALIZO VIA LUDOVICO IL (P.I. 01122490046)**
 Allegato alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **TURINO** Scheda N. **1/A**



Spazio riservato per le annotazioni d'Ufficio		DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE		Completata da: GEOMETRA	
Ultima planimetria in atti		Numero della particella		(Titolo, nome e cognome del	
DATA		Sezione e Comune catastale		GIOVANNI CORTASSA	
Data presentazione: 22/06/1998 - Data: 20/09/2024 - n. T318672 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D		Foglio: A4(210x297)		iscritto all'Albo dei GEOMETRI	
Totale schede: 6 - Formato stampazione: A4(210x297) - Formato stampazione: A4(210x297)		Numero di mappa		della Provincia di TORINO	
FOTOCOPIA		Subalterno		Data 19/06/98	
				Firma	

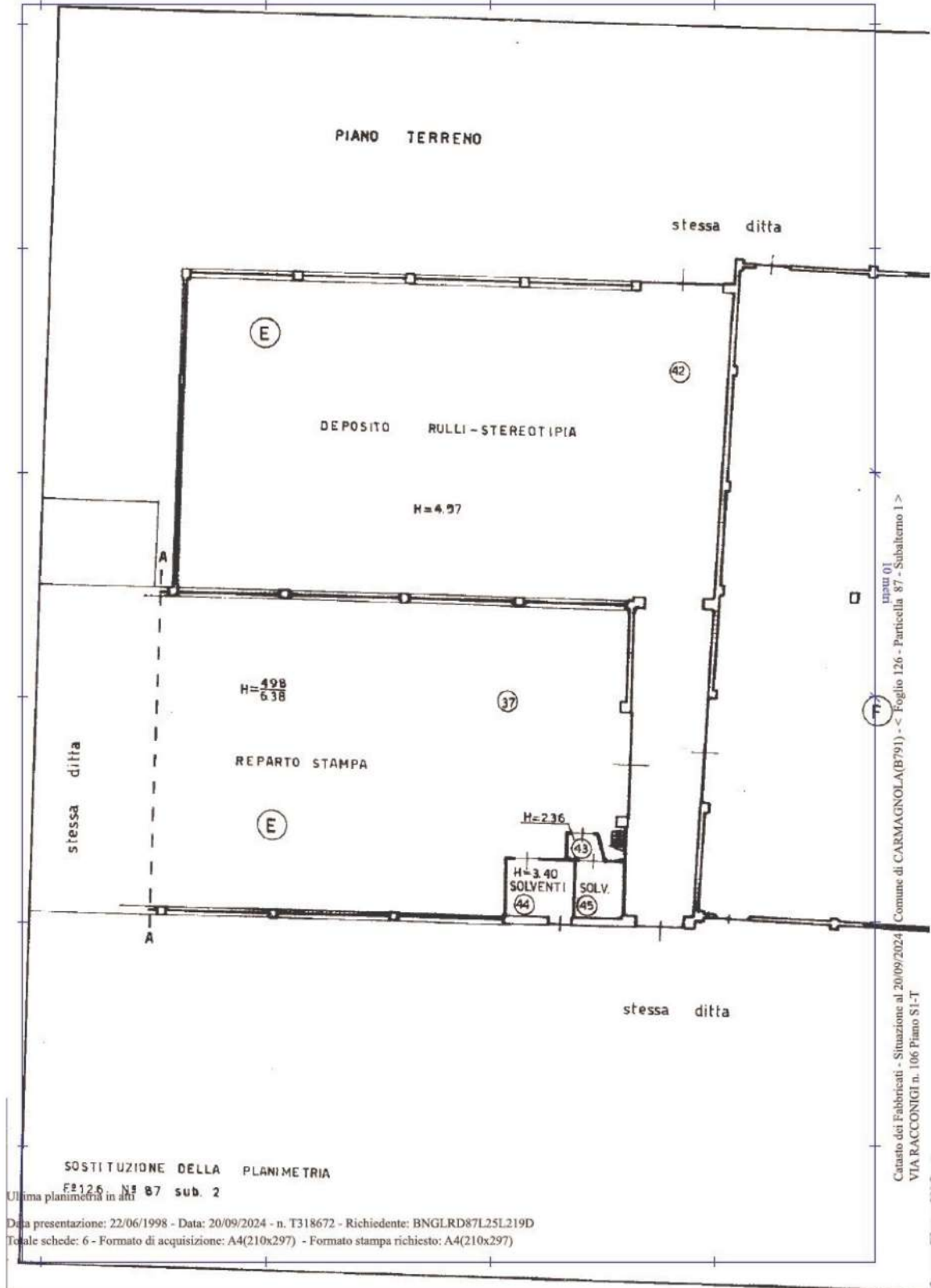
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: IDRA S.R.L.
 R.G. n° 226/2024

Firmato Da: BUONAGURO LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 549924d8b887c23a5c47e051a3777bc

Studio Tecnico Buonaguro

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

Data presentazione: 22/06/1998 - Data: 20/09/2024 - n. T318672 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D



SOSTITUZIONE DELLA PLANIMETRIA

F.125 N. 87 sub. 2

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 22/06/1998 - Data: 20/09/2024 - n. T318672 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D
Totale schede: 6 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

in cm 01
Comune di CARMAGNOLA (B791) - < Foglio 126 - Particella 87 - Subalterno 1 >
Canasto dei Fabbricati - Situazione al 20/09/2024
VIA RACCONIGI n. 106 Piano S1-T

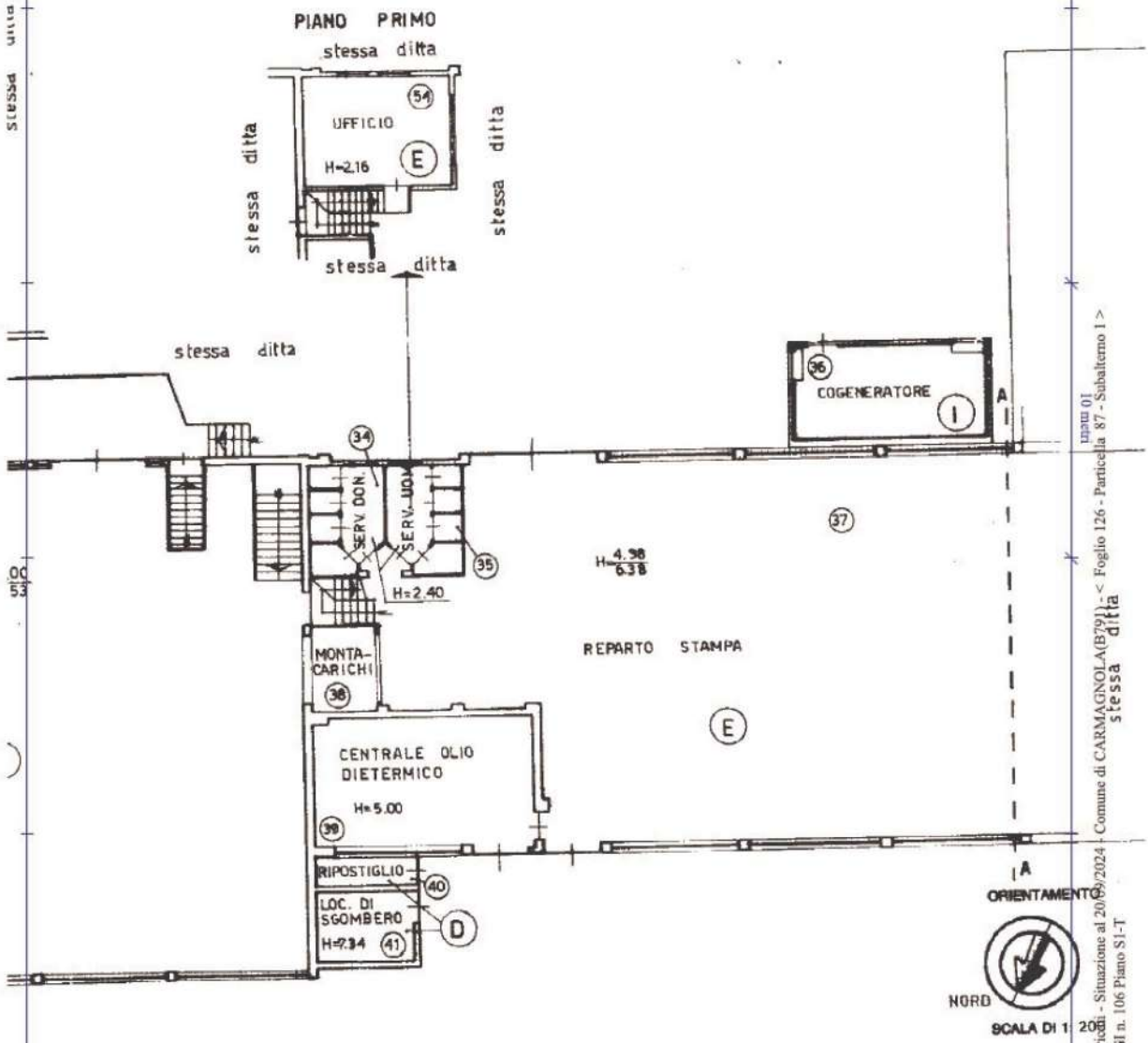


Studio Tecnico Buonaguro

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

Data presentazione: 22/06/1998 - Data: 20/09/2024 - n. T318672 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

MODULARIO F. - Cat. S. T. 315	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI	Mod. B. (Nuovo Catasto Edilizio Urb)
<h2 style="margin: 0;">NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO</h2> <p style="font-size: small; margin: 0;">(R. DECRETO - LEGGE 13 APRILE 1989, n. 652)</p>		
Pianimetria dell'immobile situato nel Comune di CARMAGNOLA Via RACCONIGI 106		
Ditta TUNINETTI F.LLI S.P.A. CON SEDE IN SALIZO VIA LUIGICO II (PI 01122490046)		
Allegato alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TORINO Scheda N. 1/8		



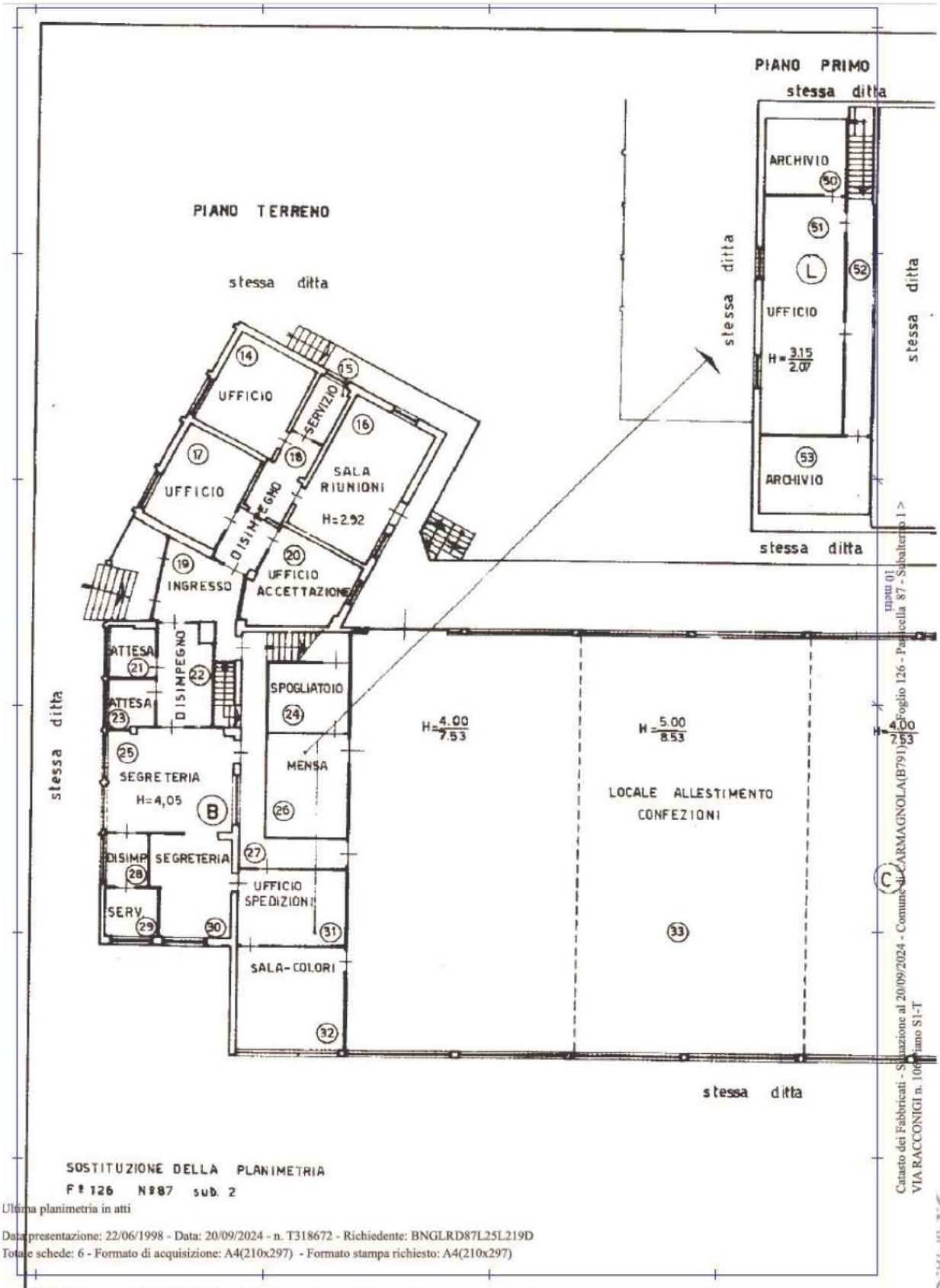
Spazio riservato per le annotazioni d'Ufficio	DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE	Compilata dal GEOMETRA GIOVANNI CORTASSA Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di TORINO Data 19/06/98 Firma <i>[Signature]</i>
Ultima planimetria in atti DATA Data presentazione: 22/06/1998 - Data: 20/09/2024 - n. T318672 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D Totale schede: 6 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa: PROT. N.	Numero della partita Sezione e Comune censuario Foglio Numero di mappa Subalterno	

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: DR S.R.L.
 R.G. n° 226/2024

Firmato Da: BUONAGURO LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 549924d8b887c23a5c47e051a3777bc

Studio Tecnico Buonaguro

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



SOSTITUZIONE DELLA PLANIMETRIA
F. 126 N. 887 sub. 2

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 22/06/1998 - Data: 20/09/2024 - n. T318672 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D
Totale schede: 6 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

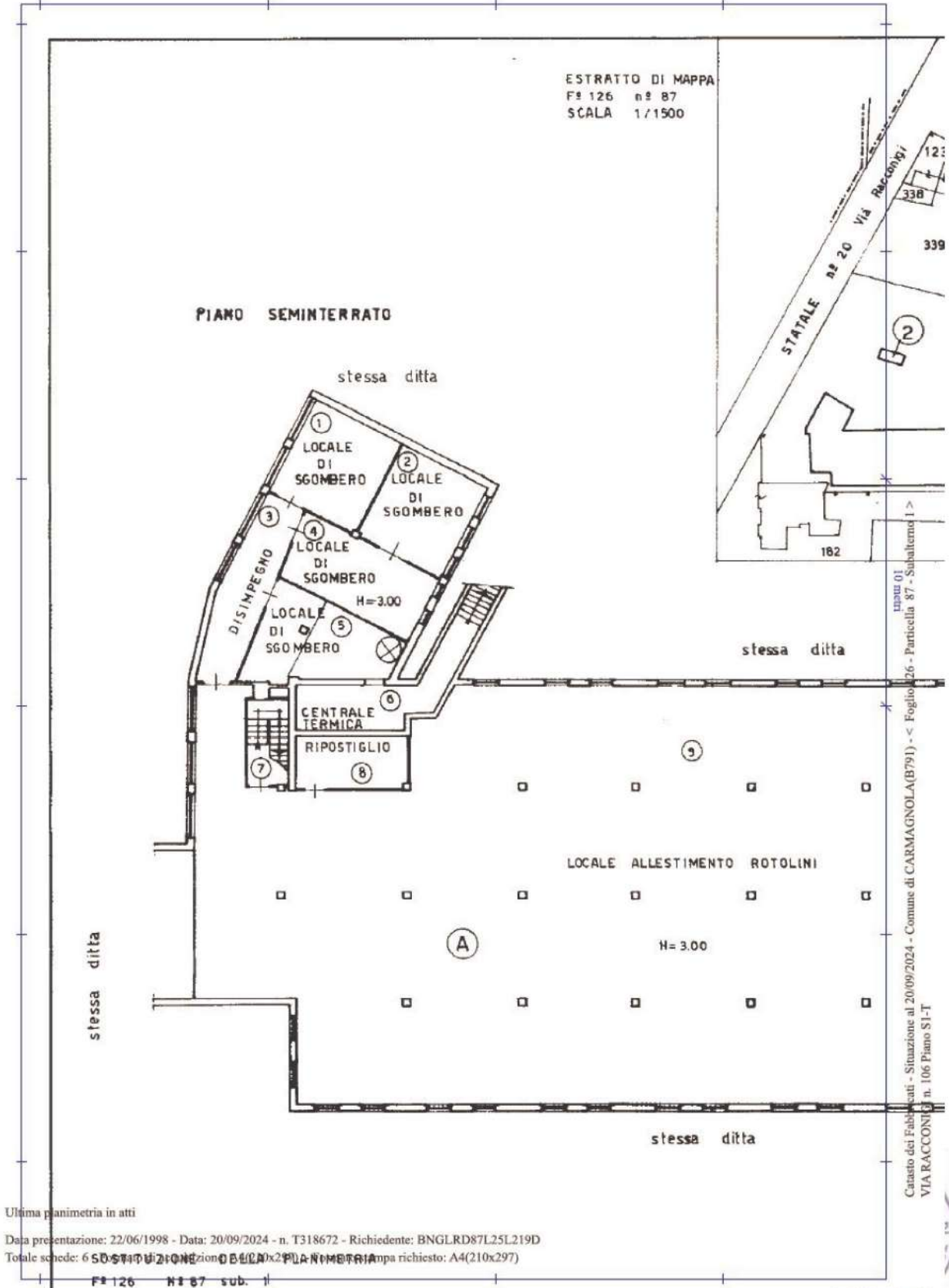
Carasto dei Fabbricati - Spaziatura al 20/09/2024 - Comune di ARMAGNOLA (B791) - Piano S1-T
VIA RACCONIGI n. 106 - Piano S1-T
num. 01
Foglio 126 - Particella 87 - Subalterno 1

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: DRASRI
R.G. n° 226/2024

Studio Tecnico Buonaguro

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

Data presentazione: 22/06/1998 - Data: 20/09/2024 - n. T318672 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 22/06/1998 - Data: 20/09/2024 - n. T318672 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

Totale schede: 6 SOSTITUZIONE CUBICOLA PLANIMETRIA mappa richiesto: A4(210x297)

F. 126 N. 87 sub.

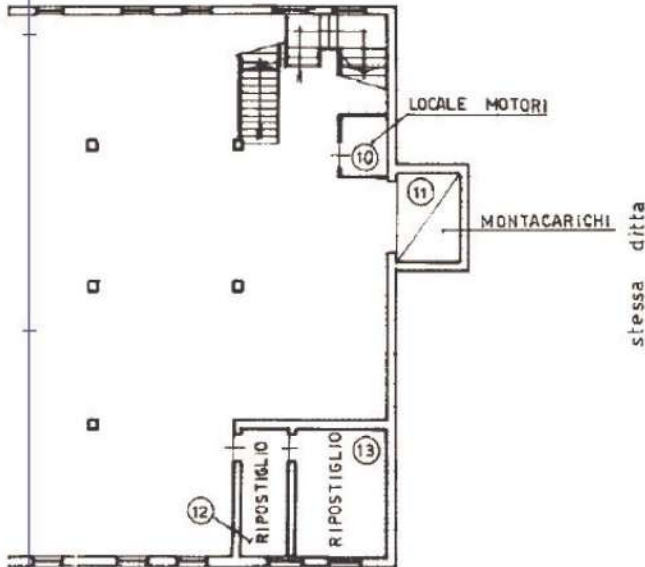
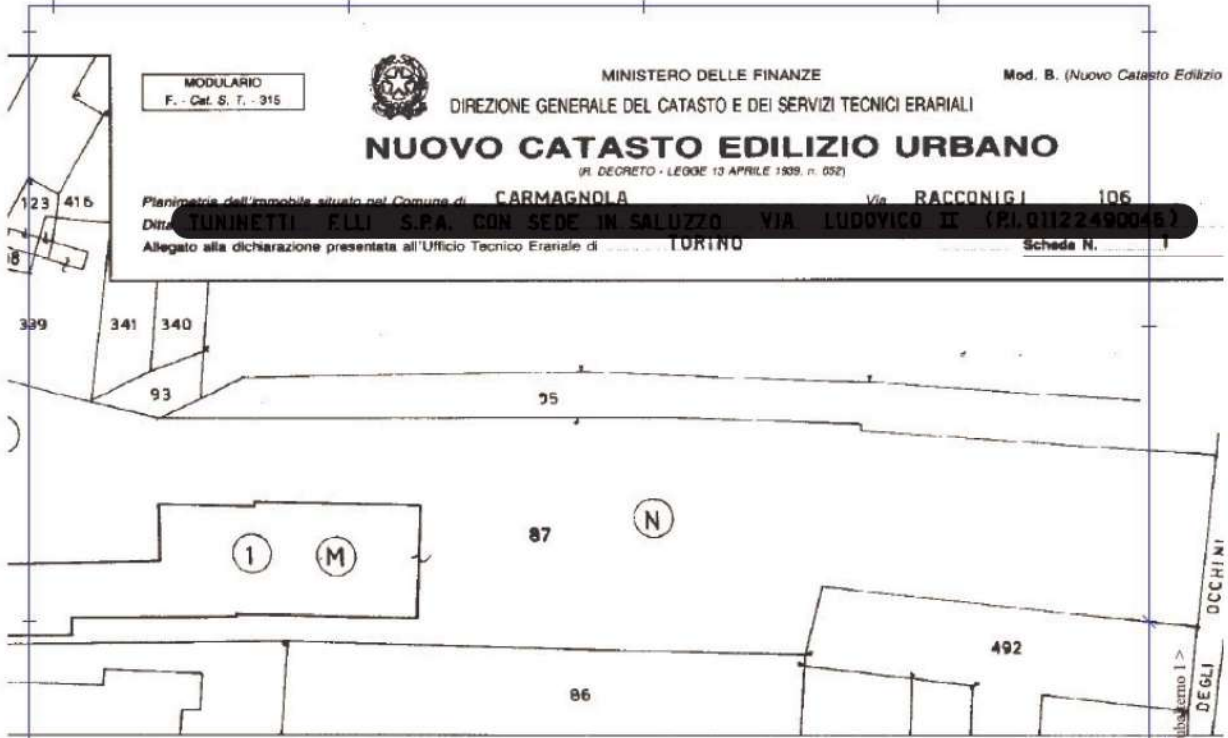
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: DRA S.R.L.
R.G. n° 226/2024



Studio Tecnico Buonaguro

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

Data presentazione: 22/06/1998 - Data: 20/09/2024 - n. T318672 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D



Spazio riservato per le annotazioni d'Ufficio		DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE		Completata dal GEOMETRA (Titolo, nome e cognome del)	
Ultima planimetria in cm		Numero della partita BNGLRD87L25L219D		GIOVANNI CORTASSA	
Data presentazione: 22/06/1998 - Data: 20/09/2024 - n. T318672 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D		Sezione o Comune censuario richiedente: A4(210x297)		Iscritto all'Albo dei GEOMETRI	
Totale schede: 6 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa		Foglio		della Provincia di TORINO	
PROT. N.		Numero di mappe		Data 19/06/98	

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: DRA S.R.L.
 R.G. n° 226/2024



Studio Tecnico Buonaguro

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

Data presentazione: 22/06/1998 - Data: 20/09/2024 - n. T318670 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

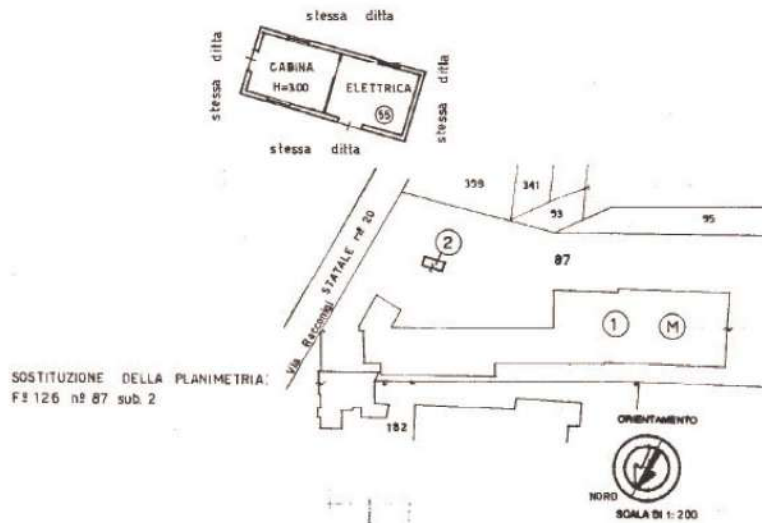
MINISTERO DELLE FINANZE Mod. B. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(di ordinario - con dati di rilievo in situ)

Comune di CARMAGNOLA Via RACCONIGI 106
Ditta TUNINETTI F.LLI S.P.A. CON SEDE IN SALUZZO VIA LUDDOVICO II (P.I. 01122490046)
Ufficio Tecnico Erariale di TORINO Scheda N. 2

PIANO TERRENO



DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE	
Spazio riservato per le annotazioni d'Ufficio	
DATA	Numero della particella
PROT. N.	Sezione o Comune censuato
	Foglio
	Numero di mappa
	Subalterno

Completata dal: GEDMEIRA
(Firma, nome e cognome del tecnico)
GIOVANNI CORTASSA
iscritto all'Albo dei GEOMETRI 2479
della Provincia di TORINO
Data: 19/06/98
Firma: *[Firma]*

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 22/06/1998 - Data: 20/09/2024 - n. T318670 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (215X313) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

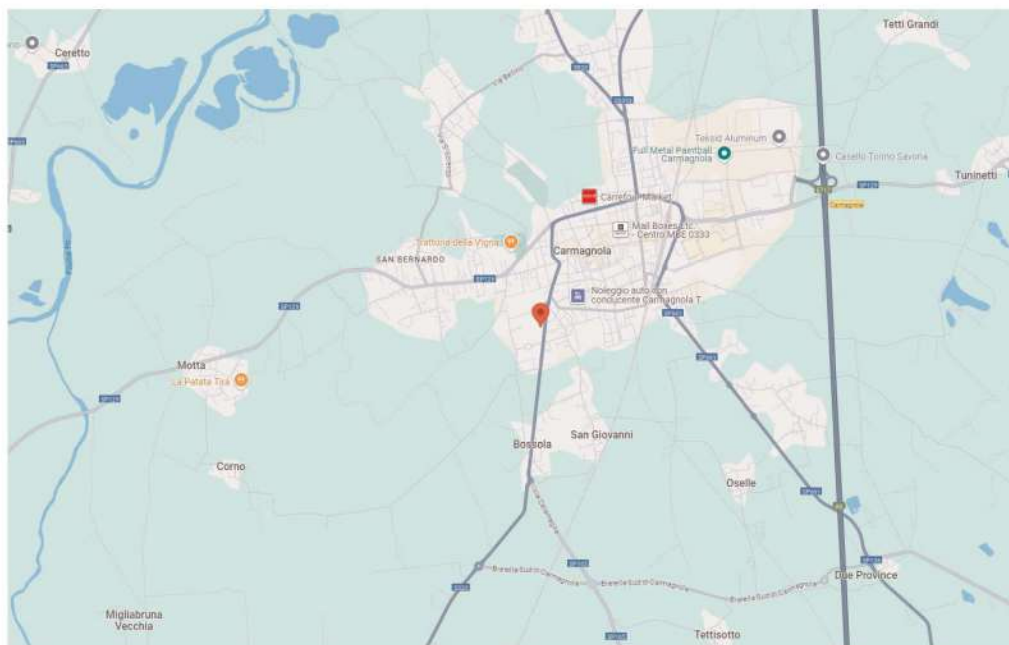
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/09/2024 - Comune di CARMAGNOLA(B791) - < Foglio 126 - Particella 87 - Subalterno 2 ->
VIA RACCONIGI n. 106 Piano T

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: **DRA S.R.L.**
R.G. n° 226/2024

QUESITO 2: una sommaria descrizione dei beni;

2.1 UBICAZIONE

Il compendio oggetto della Procedura in epigrafe è ubicato in una zona periferica del Comune di Carmagnola (TO), a circa 30 km di distanza dal capoluogo piemontese. Il comune di circa 28.000,00 abitanti è ubicato lungo la riva destra del Po in un tratto tendenzialmente pianeggiante. All'immobile si accede dalla strada pubblica che conduce ad un'ampia area pertinenziale sulla quale sorge l'ampio capannone. La zona del comparto di ubicazione è caratterizzata da elevata concentrazione produttiva fin dalla metà del secolo scorso. Oggetto della presente Relazione è *un capannone composto da locale deposito inchiostri, ufficio, tettoie, ampio magazzino, locale deposito rulli, reparto stampa, montacarichi disabilitato, ripostiglio, locale sgombero, locale cogeneratore, centrale olio diatermico, locale allestimento confezioni, sala colori, locali segreteria, disimpegni, ufficio spedizioni, mensa, spogliatoio, uffici, sala riunioni e servizi vari il tutto collegato da scale interne al piano superiore e seminterrato e formante un sol corpo al piano terreno (1° f.t.), uffici e locali archivio al piano primo (2° f.t.), ampio locale allestimento, locale motori, ripostigli, disimpegno e locali di sgombero al piano seminterrato, una cabina elettrica distaccata dai corpi di fabbrica al piano terreno⁶ (1° f.t.) oltre ad ampia zona esterna pertinenziale.*



Ubicazione immobile, Via Racconigi 106 a Carmagnola (TO), rispetto al centro città

⁶ Causa assenza chiavi non è stato possibile visionare l'interno della cabina e, pertanto, nulla potrà essere riferito nel merito dell'eventuale



Studio Tecnico Buonaguro

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

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. Trattasi di costruzioni con strutture portanti in c.a., aventi tetto con volta a botte (Fabbricato "A") e tetto a falde con struttura portante reticolare in c.a. nel Fabbricato "B", ambedue con coperture metalliche. I tamponamenti sono prevalentemente in muratura con mattoni in paramano a vista nel corpo "A" e con blocchi cementizi a vista nel corpo "B".



Magazzino piano T



Reparto stampa piano T



Ufficio piano 1



Ufficio piano 1

I pavimenti sono di tipologia varia (battuto di cemento, piastrelle in gres rosso, gres porcellanato, granito, graniglia, etc.) di discreta fattura e discreto stato di conservazione; i serramenti sono prevalentemente metallici di discreta fattura e discreto stato di conservazione; l'immobile è dotato di impianto elettrico con prese e punti luce in ogni vano, impianto idrico

conformità edilizia/urbanistica/catastale.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: IDRA S.R.L.
R.G. n° 226/2024



pagina 12 di 32



Studio Tecnico Buonaguro

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

con acqua sanitaria, impianto antincendio con idranti e attacco per autopompa VVFF oltre a impianto per rilevazione fumi e gas. Sono anche presenti due centrali termiche di cui quella ad olio diatermico di dubbia funzionalità e che, conseguentemente, non è stata computata nel calcolo della consistenza oltre a serbatoi interrati per il contenimento di prodotti per le lavorazioni. Le aree esterne, delimitate da recinzioni metalliche, sono destinate a piazzale asfaltato, camminamenti e a verde. Il complesso industriale, ad eccezione dei locali ad uso uffici in prossimità dell'ingresso in buono stato d'uso, si presenta in uno stato manutentivo ordinario e compatibile con la vetustà (vedasi fotografie allegate al deposito dell'elaborato).



Piazzale esterno piano T



Reparto stampa piano T



Locale allestimento piano T



Uffici/disimpegno/segreteria piano T

Degli impianti, 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 in quanto esulante dall'incarico ricevuto.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: IDRA S.R.L.
R.G. n° 226/2024



pagina 13 di 32





Cabina elettrica piano T



Area esterna

I rilievi metrici effettuati all'interno dei locali corrispondono a quanto approssimativamente indicato sulla planimetria catastale e la superficie commerciale⁷ dell'unità immobiliare è pari a circa **mq 4.325,00,00** per il capannone, a circa **mq 33,00** mq per la cabina elettrica e a prudenziali circa **mq 3.150,00** di superficie edificabile utile lorda ancora eventualmente disponibile per l'area esterna.

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 all'apertura della liquidazione giudiziale;

3.1 STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il possesso della proprietà del bene risulta in capo – per la quota di $\frac{1}{1}$ – alla società oggetto di Procedura in forza di Atto di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale a Rogito Notaio Beatrice Postiglione del 02/08/2023 rep. 3751/3129, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 03/08/2023 ai nn. 34961/26663.

⁷ 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 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



Al momento del sopralluogo, gli immobili risultano “**occupati**” senza alcun titolo da parte della Società **Premiere** S.R.L.

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. Gli immobili sono pervenuti alla Società **Idra** S.R.L. con sede in Roma in forza di Atto di Atto di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale a Rogito Notaio Beatrice Postiglione del 02/08/2023 rep. 3751/3129, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 03/08/2023 ai nn. 34961/26663 dalla **Vedelago** S.R.L. con sede in Moncalieri (TO);
2. alla **Vedelago** S.R.L. gli immobili pervennero in forza di Fusione di Società per Incorporazione a Rogito Notaio Giulio Biino del 23/12/2013 rep. 34624/17470, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 23/01/2024 ai nn. 2393/1840 dalla **Seelake** S.R.L. con sede in Carmagnola (TO);
3. alla **Seelake** S.R.L. gli immobili pervennero in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Giulio Biino del 30/06/2008 rep. 23374/11796, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 30/07/2008 ai nn. 38194/24525 dalla **Tuminetti** S.P.A. con sede in Cuneo. Il trasferimento della sede legale della Società da Cuneo a Carmagnola (TO) e della trasformazione da S.R.L. a S.P.A. avvenne con Atto a Rogito Notaio Giulio Biino del 07/07/2008 rep. 23416/11823, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 18/07/2008 ai nn. 35546/22755;
4. alla **Tuminetti** S.P.A. gli immobili pervennero in forza di Atto di Fusione per Incorporazione a Rogito Notaio Benvenuto Gamba del 12/07/1990 rep. 70678/15559, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 23/07/1990 ai nn. 23790/16257 dalla **Fratelli Tuminetti** S.P.A.

immobili a destinazione ordinaria”.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: **Idra S.R.L.**
R.G. n° 226/2024



pagina 15 di 32



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 segnala l'assenza di un Regolamento di Condominio. Pertanto, si farà riferimento ai divieti generali consueti richiamati nel documento stesso nonché le disposizioni previste in materia di parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.

4.2 VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI

Per la valutazione dell'attitudine edificatoria, lo scrivente rimanda integralmente alla lettura e comprensione dell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU). L'attitudine edificatoria residua viene, comunque, prudenzialmente inglobata nel paragrafo dedicato alla stima del compendio.

4.3 VINCOLI CONNESSI 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 2, si provvede di seguito a relazionare i limiti e i vincoli esistenti sull'immobile oggetto di Procedura.

Immobile in Carmagnola (TO) – Via Racconigi 106

1. **Trascrizione nn. 38511/29114 del 20.09.2024**

Atto Giudiziario del Tribunale di Torino del 01/08/2024 rep. 226/2024

Specie: Atto Giudiziario

Descrizione: Sentenza Dichiarativa dell'Apertura della Liquidazione Giudiziale **a favore:** Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale di [REDACTED] S.R.L., per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

contro: [REDACTED] S.R.L. con sede in Roma, per diritto proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;
Immobili posti nel Comune di Carignano (TO) e così censiti a N.C.E.U.:

Foglio 126, part. 87, sub. 1, catg. D/1

Foglio 126, part. 87, sub. 2, catg. D/1

Foglio 126, part. 87, catg. Ente Urbano

2. **Iscrizione nn. 5071/683 del 02.02.2024**

Altro Atto dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione del 31/01/2024 rep. 10779/11024

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione

Derivante da: Ruolo

Capitale: € 6.998.945,97

Totale: € 13.997.891,94

a favore: [REDACTED] Agenzia delle Entrate-Riscossione, con sede in Roma, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

contro: [REDACTED] S.R.L. con sede in Carmagnola (TO), per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

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

Foglio 126, part. 87, sub. 1, catg. D/1

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: [REDACTED] S.R.L.
R.G. n° 226/2024



Studio Tecnico Buonaguro

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

Foglio 126, part. 87, sub. 2, catg. D/1

*La formalità colpisce la **Vedelago** S.R.L. oggi **Idra** S.R.L. in forza di Atto di Atto di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale a Rogito Notaio Beatrice Postiglione del 02/08/2023 rep. 3751/3129, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 03/08/2023 ai nn. 34961/26663.*

3. Iscrizione nn. 42187/5932 del 04.12.2013

Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Lombardo Maria del 27/11/2013 rep. 15/10

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Volontaria

Derivante da: Concessione a Garanzia di Apertura del Credito

Capitale: € 3.900.000,00

Totale: € 4.000.000,00

a favore: **Gmac Italia** S.P.A. con sede in Roma, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

contro: **Seelake** S.R.L. con Unico Socio, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

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

Foglio 126, part. 87, sub. 1, catg. D/1

Foglio 126, part. 87, sub. 2, catg. D/1

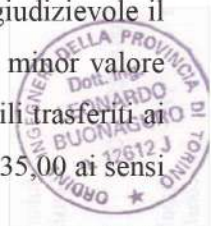
Foglio 126, part. 87, catg. Ente Urbano

*La formalità colpisce la **Seelake** S.R.L. con Socio Unico poi **Vedelago** S.R.L. in forza di Fusione di Società per Incorporazione a Rogito Notaio Giulio Biino del 23/12/2013 rep. 34624/17470, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 23/01/2024 ai nn. 2393/1840 poi **Idra** S.R.L.*

5.2 ONERI PER CANCELLAZIONI FORMALITA'

Le formalità di cui sopra colpiscono solo i beni ricaduti nel cespite di liquidazione giudiziale 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 Giudiziale 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 sensi della tariffa allegata al DPR 31/10/1990, n. 347; dalla tassa ipotecaria di € 35,00 ai sensi

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: **Idra S.R.L.**
R.G. n° 226/2024



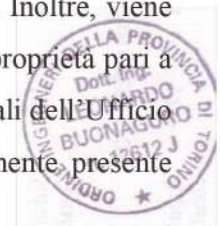
della tabella allegata al DPR 31/10/1990, n. 347 e dal Bollo di € 59,00. Non è, pertanto, conoscibile il valore esatto di cancellazione dell'ipoteca in quanto non è preliminarmente pronosticabile il valore di realizzo derivante dalla cessione del bene (sebbene considerato l'importo dell'ipoteca si possa ragionevolmente supporre di eseguire il calcolo sul valore di stima per fornire quantomeno un ordine di grandezza da perfezionare dopo la vendita). La cancellazione dell'Iscrizione dell'Ipoteca Volontaria è pari a € 35,00 in misura fissa. 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 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'Archivio Edilizio del Comune di Carmagnola (TO) nonché dalla lettura dell'Atto di Compravendita, risulta come l'edificio originario sia stato edificato prima del 1° settembre 1967. Nell'Atto di Compravendita si segnala l'esistenza di ulteriori dettagli in merito ai seguenti titoli autorizzativi che sono stati recuperati dallo scrivente oltre a quanto reperito con apposito e laborioso Accesso agli Atti:

- Licenza Edilizia con Nulla Osta, verbale n. 192 del 20/04/1962 per “nuova costruzione di capannone industriale con annessa palazzina civile in Carmagnola alla Via Racconigi”, con allegati progettuali a firma Geom. Lorenzo Bertero. L'inizio lavori venne fissato al 15/05/1962 e termine nell'aprile del 1963. Nel fascicolo è presente, altresì, l'autorizzazione alla modifica al progetto approvato con il verbale del 25/01/1963 n. 211;
- Licenza Edilizia n. 32/B, verbale n. 320 del 20/04/1962 per “variante al progetto approvato in data 20/04/1969 con verbale n. 320 relativo a capannone industriale”, con allegati progettuali a firma Geom. Cortassa. Nel fascicolo si rinviene sia la Licenza Edilizia n. 32, prot. n. 4373 per “nuova costruzione di capannone ad uso industria della carta” (ove è già presente il parcheggio ad uso pubblico) sia le tavole relative al verbale n. 328. Inoltre, viene per la prima volta chiaramente indicata la zona ad uso parcheggio pubblico di proprietà pari a circa mq 254,00. Si sottolinea come, anche in accordo con le dichiarazioni verbali dell'Ufficio Tecnico al momento degli Accessi agli Atti, non fosse all'epoca né attualmente, presente



Studio Tecnico Buonaguro

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

alcuna Convenzione Edilizia e/o prescrizione del PRGC nel merito di tale fattispecie ma l'area emergeva dalle pratiche edilizie quale accessorio del compendio immobiliare e, come tale, andrà mantenuta non potendosi, comunque ed in assenza di idonea documentazione, lo scrivente esprimere con certezza nel merito della titolarità della gestione delle spese dell'eventuale manutenzione (che dovrebbe essere in capo al proprietario, salvo accordi diversi non reperiti). Si sottolinea come tale area non venga mai nemmeno citata negli atti di provenienza;

- Agibilità richiesta il 27/12/1963 e ottenuta il 10/02/1965;
- Licenza Edilizia verbale n. 319 del 21/04/1969 per “*costruzione di capannone ad uso industria carta*” all’epoca sospesa in quanto in contrasto con l’articolo II delle Norme di Attuazione del Piano adottato con delibera consiliare n. 2 del 01/02/1969, con allegati progettuali a firma Geom. Cortassa. Anche in questa pratica viene chiaramente indicata la zona parcheggio pari a circa mq 254,00;
- Licenza Edilizia n. 1087 verbale n. 353 del 15/04/1971 per “*costruzione di recinzione a giorno del tipo in cemento prefabbricato*”, con allegati progettuali a firma Geom. Cortassa;
- Licenza Edilizia n. 168, verbale n. 385 del 11/11/1972 per “*ampliamento di capannone industriale e basso fabbricato ad uso garage e recinzione in elementi prefabbricati di cemento*”, con allegati progettuali a firma Geom. Cortassa;
- Licenza Edilizia n. 2155, verbale n. 395 del 03/04/1973 per “*lavori di costruzione di un basso fabbricato ad uso cabina ENEL e allargamento piano di carico e scarico con soprastante pensilina in tralicci di ferro e copertura in laminato plastico*”, con allegati progettuali a firma Geom. Cortassa. I lavori sono iniziati il 09/04/1973. All’interno del fascicolo è, altresì, presente la Licenza Edilizia n. 2155/B del 08/09/1973 per “*lavori di variante al progetto esaminato in data 03/04/1973 verbale 395*”, con allegati progettuali a firma Geom. Cortassa e ultimazione dei lavori il 19/12/1988;
- Agibilità richiesta il 27/04/1970 e ottenuta il 28/05/1973 (parere favorevole con prot. 7753 del 05/05/1989);
- Licenza Edilizia n. 3867 del 18/09/1976 per “*lavori per la costruzione di un muro di sostegno e di recinzione della proprietà sita in Carmagnola alla Via Racconigi n. 106*”, con allegati progettuali a firma Geom. Cortassa. I lavori sono iniziati il 18/11/1976;

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: [REDACTED] S.R.L.
R.G. n° 226/2024



pagina 20 di 32



Studio Tecnico Buonaguro

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

- Licenza Edilizia n. 3900/1976, verbale n. 452 del 01/10/1976 per “*ampliamento di capannone industriale ad uso materie prime nel Comune di Carmagnola al Foglio 126, particelle 87-88-89-94-212-220-267-268*”, con allegati progettuali a firma Geom. Cortassa. In tale pratica compare un’errata sagoma dell’ampliamento del capannone previsto;
- Licenza Edilizia n. 4348 del 23/09/1977 per “*posa in opera di un secondo strato di lastre ondulate in fibro cemento a copertura dei capannoni esistenti*”;
- Licenza Edilizia n. 4568, verbale n. 472 del 08/03/1978 per “*trasformazione di un locale ad uso deposito cartucce in locale ad uso deposito colori per lavorazione*”, con allegati progettuali a firma Geom. Cortassa;
- Concessione Edilizia n. 2748, verbale n. 571 del 07/12/1987 per “*procedere con lavori di sistemazione, uffici, servizi igienici e facciata in Carmagnola al Foglio 126 particella 87 in Via Racconigi n. 106*”, con allegati progettuali a firma Geom. Cortassa. All’interno del fascicolo è, altresì, presente la Concessione Edilizia n. 2748/B del 28/10/1988 per “*lavori di variante al progetto esaminato in data 05/11/1987 verbale 571*”, con allegati progettuali a firma Geom. Cortassa e ultimazione dei lavori il 19/12/1988;
- Agibilità richiesta il 10/01/1989 con prot. 600 del 11/01/1989 e ottenuta al n. 2748 il 11/05/1989 (parere favorevole con prot. 7753 del 05/05/1989);
- Denuncia di Inizio Attività (DIA), prot. 18407 del 27/07/2001 per “*lavori di manutenzione straordinaria per la sovra copertura realizzata con verniciatura della superficie a vista delle lastre come previsto dal DM 20/09/99. Listellatura con listelli d’abete fissata alla struttura esistente con squadrette zincate. Posa di materassino in fibra di vetro con supporto in carta e copertura con lastre grecate di alluminio (fissaggio all’orditura con viti in inox)*”, con allegati progettuali a firma Ing. Cinzia Aimone;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. D097/04, prot. 12488 del 15/04/2004 per “*costruzione di muro di isolamento e posa in opera porte R.E.I. per locale montacarichi*”, con allegati progettuali a firma Geom. Cortassa. I lavori sono terminati il 24/05/2004 e venne rilasciata l’agibilità con decorrenza dal 24/07/2004.

Lo stato di fatto del complesso immobiliare non corrisponde alle Planimetrie Catastali del 22/06/1998 per il capannone e la cabina elettrica né alle mappe catastali depositate presso i competenti Uffici né agli elaborati grafici presentati e protocollati in Comune, con conseguente difformità edilizia/urbanistica e catastale.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: [REDACTED] S.R.L.
R.G. n° 226/2024



Studio Tecnico Buonaguro

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

Più in particolare, con riferimento all'allegato grafico depositato al quale integralmente si rimanda e dovendo essere soddisfatta nelle procedure Competitive la sola conformità catastale, di seguito si evidenziano le principali difformità rispetto allo stato di fatto così come emerso dai sopralluoghi effettuati e con riguardo, per comodità, alle ultime planimetrie catastali depositate. Si farà, comunque, anche un approfondimento sulle difformità edilizie/urbanistiche – anche in accordo con le richieste del successivo quesito nel merito della valutazione delle stesse – determinando conseguentemente gli oneri complessivi da porre in detrazione al valore di stima dell'intero compendio immobiliare/mappale di terreno. Si specifica, altresì, come l'interno della cabina elettrica non sia stato visionato in considerazione dell'assenza di chiavi e di come l'area parcheggio esterna ad uso pubblico ma di proprietà sia da intendersi quale dotazione propriamente indicata nelle pratiche edilizie (pur avendo confermato i competenti uffici che la stessa non risulterebbe rientrando nell'alveo di una convenzione edilizia stipulata e/o cessione di diritti reali) e come tale dovrà intendersi mantenuta anche se formalmente ubicata in una posizione esterna rispetto alle recinzioni ivi presenti del compendio immobiliare ma, comunque, all'interno del mappale di terreno di proprietà).

Con riguardo al piano terreno:

(i) all'ingresso è presente un'ampia struttura in ferro incernierata al pavimento che, data la propria natura di inamovibilità, avrebbe dovuto essere opportunamente rappresentata nella Planimetria Catastale. Inoltre, non si esclude la necessità di una relazione strutturale e/o di carico per la stessa;

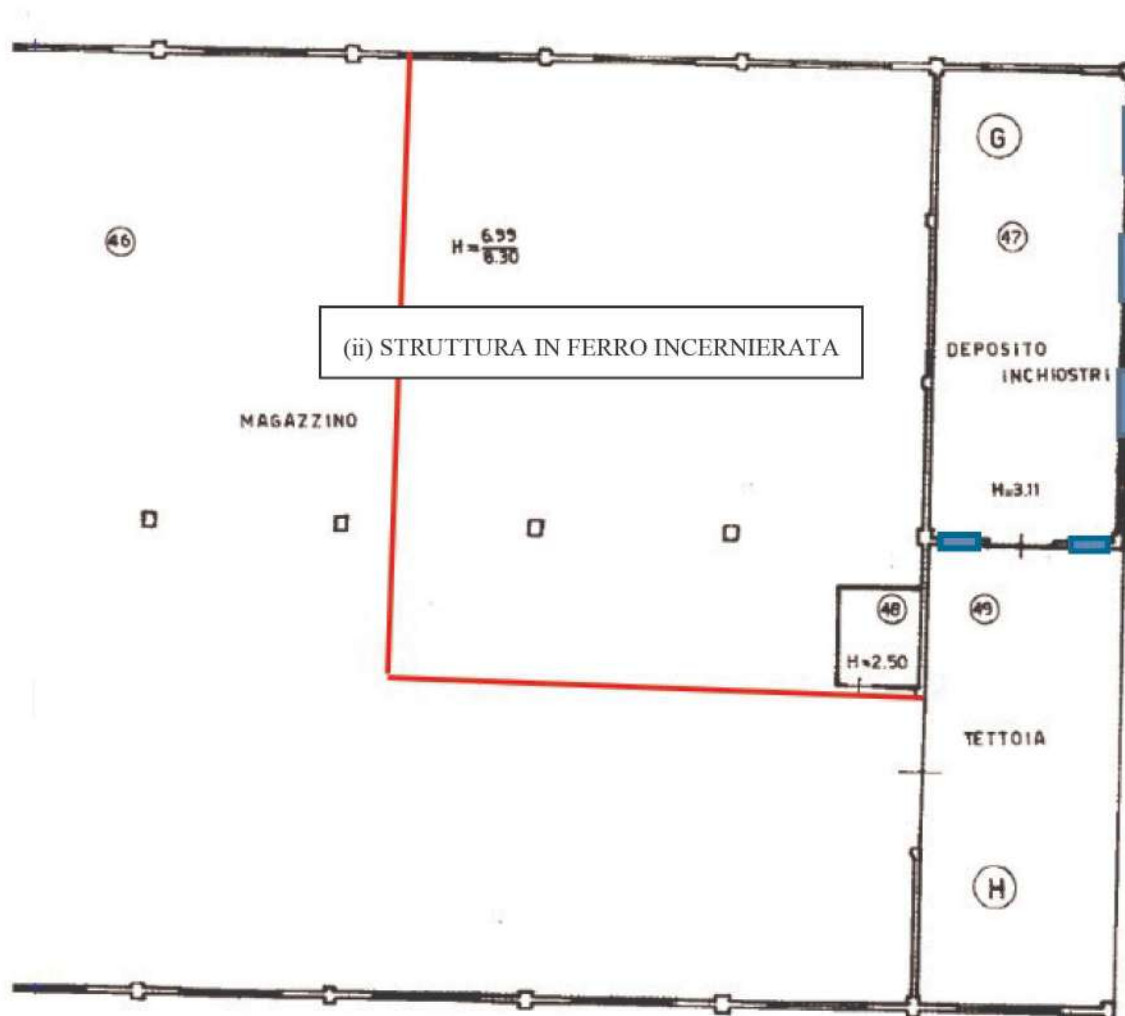
(ii) non sono correttamente disegnate le finestre nel locale deposito inchiostri cui si accede dalla tettoia. In particolare, sono assenti le aperture all'ingresso del locale mentre non è dato sapere, data la vetustà della pratica e la tipologia di font dell'immagine, se quelle laterali siano o meno state effettivamente rappresentate. Prudenzialmente, lo scrivente le ha considerate come assenti anche se sono state correttamente disegnate nella pratica edilizia di riferimento;



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: [REDACTED] S.R.L.
R.G. n° 226/2024

(ii) **FINESTRE NON DISEGNATE**





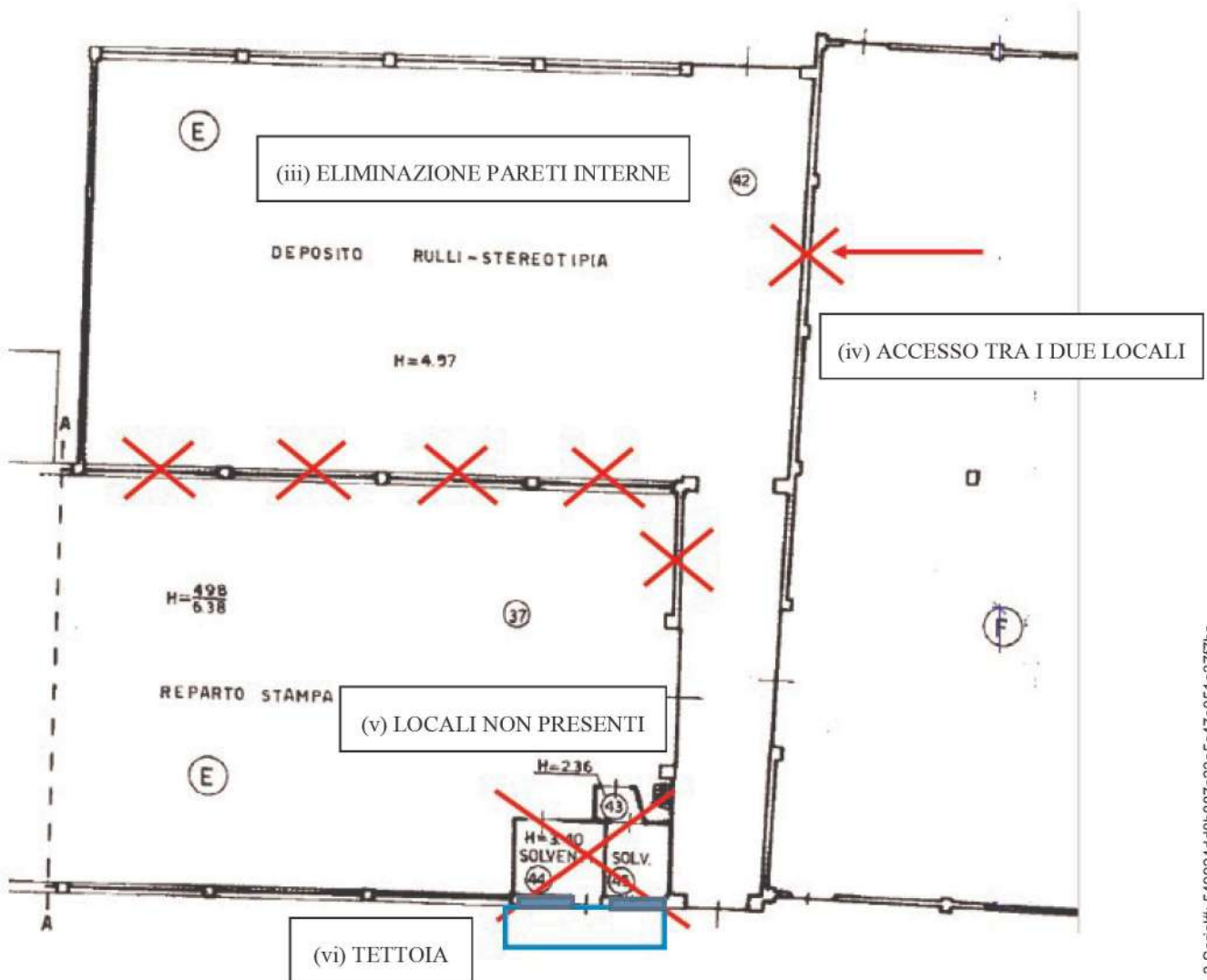
(iii) le pareti divisorie tra il locale deposito rulli-stereotipia e il reparto stampa non sono presenti nello stato di fatto, creando un unico vano aperto in maniera difforme anche da quanto venne all'epoca licenziato;

(iv) è stato creato un ulteriore passaggio, oltre a quello già presente, tra la parte di magazzino prima descritta e il deposito rulli-stereotipia;

(v) appaiono del tutto assenti i due attigui locali solventi, oltre al piccolo locale di accesso agli stessi con le due finestre sul lato cortile;

(vi) *in loco* è presente una piccola tettoia sul lato cortile che non appare né disegnata sulle Planimetrie Catastali né opportunamente licenziata;





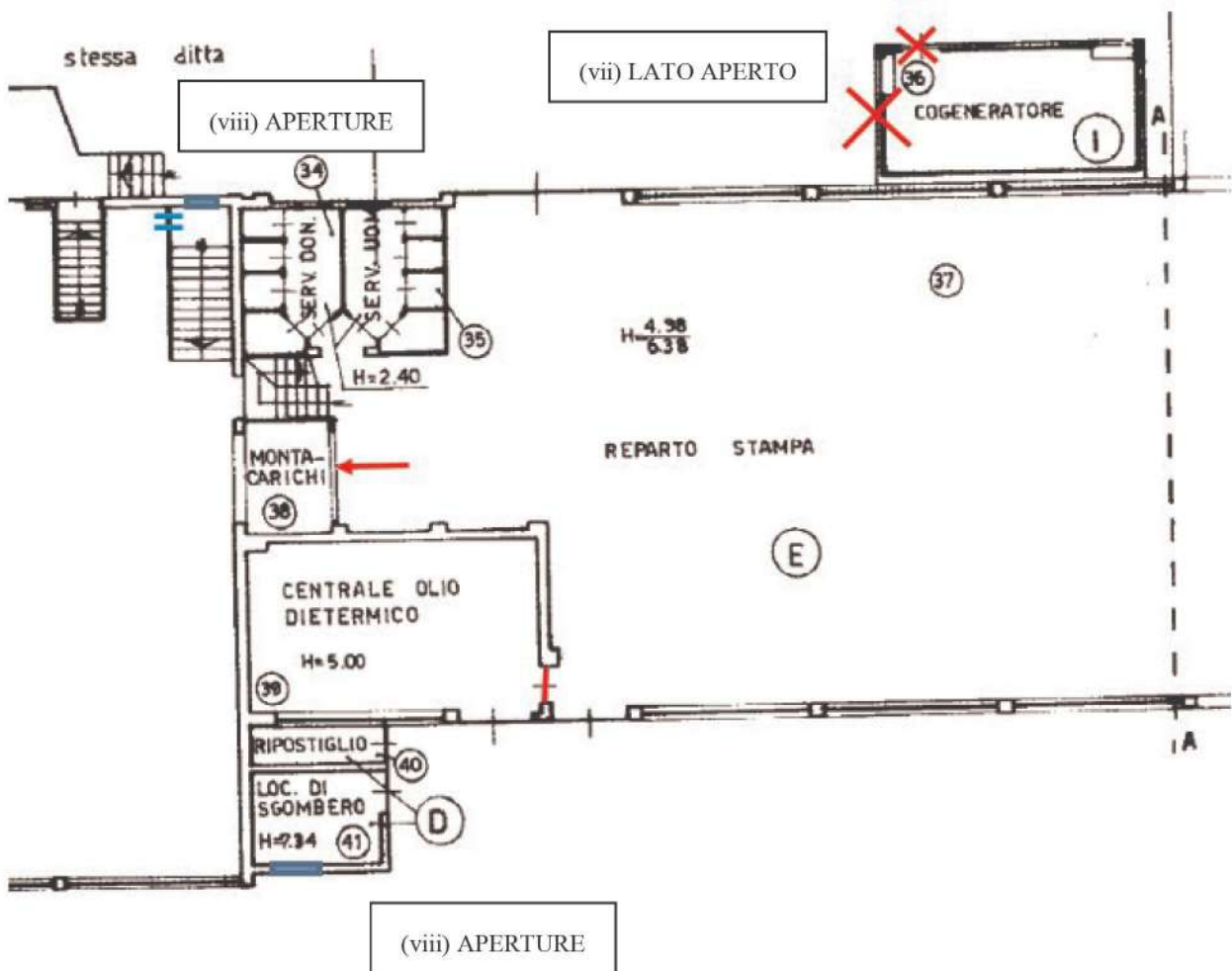
(vii) il locale cogeneratore è tutto aperto sul lato corto nel cortile ed è assente l'ingresso sul lato lungo;

(viii) aperture/finestre presenti in loco;



Studio Tecnico Buonaguro

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



(ix) nello stato di fatto sono assenti i locali attesa e, pertanto, vi è un unico vano comunicante;

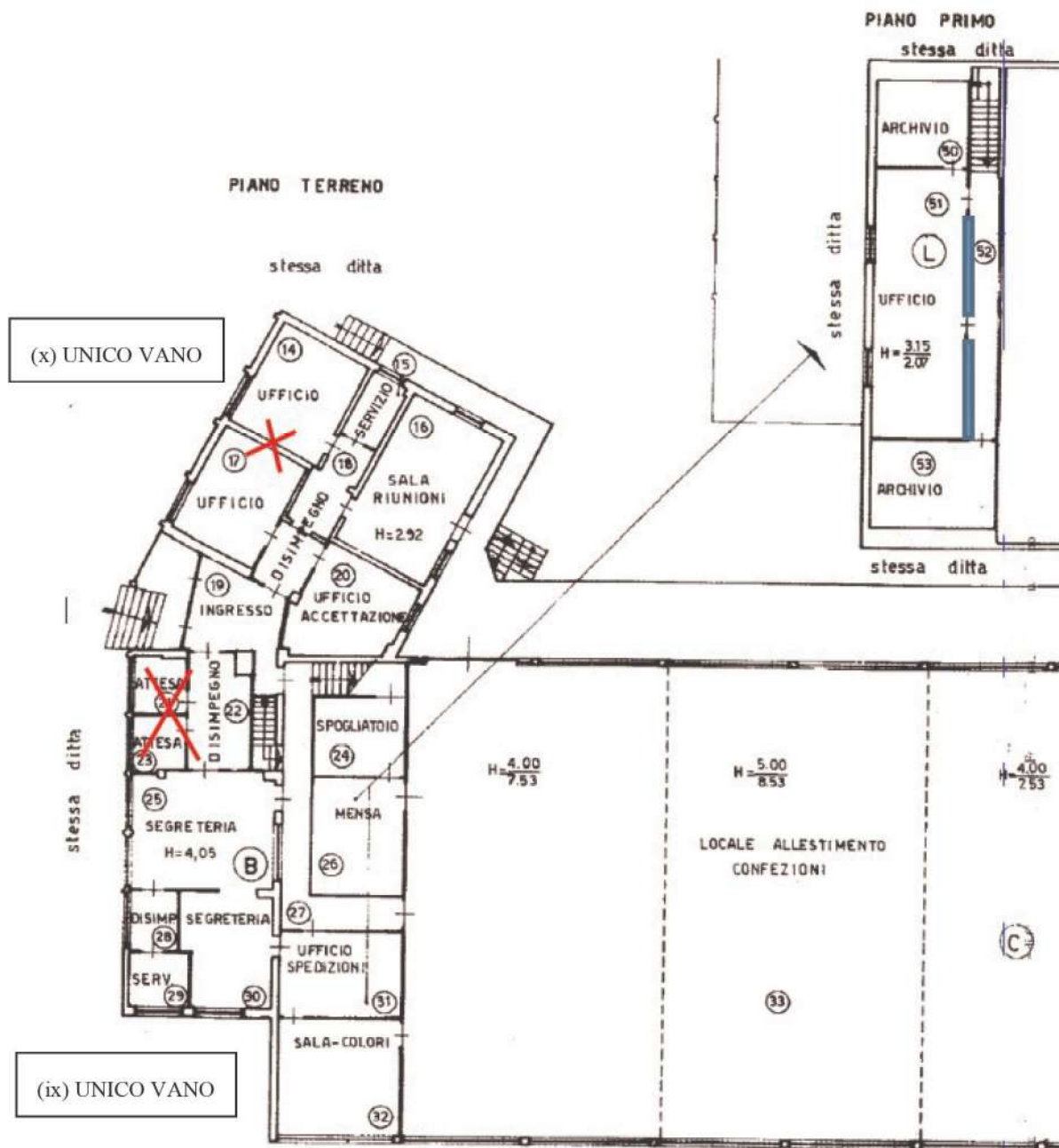
(x) i due locali ufficio sono comunicanti dal momento che non è presente il tramezzo divisorio tra gli stessi;

(xi) sembrerebbero non correttamente disegnate le finestre nel locale ufficio, data la vetustà della pratica e la tipologia di font. Prudenzialmente, lo scrivente le ha considerate come assenti anche se sono state correttamente disegnate nella pratica edilizia di riferimento;



Studio Tecnico Buonaguro

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



(xii) il locale cabina elettrico, non internamente ispezionato, ha ingressi/finestra difformi (vedasi fotografie allegate) da quanto indicato in Planimetria Catastale ed elaborati grafici;

(xiii) la cabina elettrica, staccata dai fabbricati, non risulta rappresentata nella mappa del Catasto Terreni così come sono mancanti i corretti muri di cinta/separazione della proprietà (oltre all'indicazione del parcheggio di proprietà ad uso pubblico), la rampa carraia di accesso al piano S1 oltre che una separazione *in loco* con l'adiacente mappale 95 di proprietà di terzi.



Studio Tecnico Buonaguro

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

6.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.R.G.C. del Comune di Carmagnola (TO), l'immobile ove è ubicata le perizianda unità, ricade in "Area Normativa SUE 71 di completamento e riordino a prevalente destinazione produttiva". Per tutti i dettagli del caso e l'analisi delle relative NTA si rimanda integralmente al Piano Regolatore Generale Comunale consultabile sulla homepage del Comune di Carmagnola (TO) oltre che al CDU in allegato e qui in estratto:

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL DIRIGENTE AREA TECNICA

Vista la domanda presentata a questo Comune prot. n. 39268/2024 in data 01/10/2024 da parte del Sig. Buonaguro Ing. Leonardo, nato a TORINO il 25/07/1987, residente in Via Madama Cristina n. 73/BIS TORINO, Codice fiscale BNGLRD87L25L219D, in qualità di CTU nominato dal Tribunale di Torino;

Vista la Variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 21-25536 in data 28/09/1998 – pubblicata sul B.U.R. n. 40 del 07/10/1998;

Vista la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Variante Generale di revisione del Vigente Piano Regolatore Generale Comunale ai sensi dell'art. 17 – comma 3 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i., adottata con D.C.C. n. 80 del 21/12/2023;

Visto l'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e s.m.i.;

Visti gli atti d'ufficio;

Visto l'art. 107 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000 e s.m.i.;

Visto l'art. 28 del vigente Regolamento di organizzazione;

DICHIARA E CERTIFICA

i terreni situati in Comune di Carmagnola e distinti al Catasto Terreni:

- foglio 112 mappale n. 203 ricade in:
 - parte D.U. 5.2 SUE 62 oggetto di Convenzione Rogito Notaio Osella del 20/01/2011 Rep. 59309/31408 Registrato a Moncalieri il 17/02/2011 al n. 997;
 - parte IIIB – Viabilità;
- foglio 112 mappali nn. 95 – 96 – 205 – 477 – 771 – 933 – 934 – 936 ricadono in:
 - D.U. 5.2 SUE 62 oggetto di Convenzione Rogito Notaio Osella del 20/01/2011 Rep. 59309/31408 Registrato a Moncalieri il 17/02/2011 al n. 997;
- foglio 126 mappale n. 87 ricade in:
 - D.U. 2.2 S.U.E. 71;

Si rilascia la presente dichiarazione in carta legale per gli usi consentiti dalla legge.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Carmagnola, li 28/10/2024

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA
(CRIVELLO Arch. Renato)

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del D.lgs. 82/2005 e s.m.i.



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: [REDACTED] S.R.L.
R.G. n° 226/2024

pagina 27 di 32



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 risultano 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 opportuna pratica di Sanatoria con le prescrizioni e i suggerimenti determinati al precedente paragrafo con un costo presumibile per il Professionista pari a circa € 5.500,00 oltre ad eventuali sanzioni/oneri di urbanizzazioni/diritti da pagare qui non preventivabili. Il rifacimento delle Planimetrie Catastali, in conformità con lo stato di fatto, comporta un onere professionale per la presentazione dei DOCFAs (con probabile scorporo dei subalterni) pari a circa € 2.000,00 a cui sommare le spese di deposito qui non preventivabili. Infine, sarà necessario presentare un Tipo Mappale/Frazionamento Terreni per il punto (xiii) per circa € 2.500,00 oltre ad eventuali oneri qui non preventivabili. Lo scrivente ritiene che il costo totale per la sanabilità degli abusi per il conseguimento del titolo in sanatoria, comprensivo degli oneri di cui sopra e delle spettanze per il professionista che verrà incaricato anche per l'aggiornamento catastale/ Tipo Mappale/Frazionamento Terreni oltre che degli eventuali interventi edilizi e/o strutturali, possa prudenzialmente essere stimato in circa € 10.000,00.



Studio Tecnico Buonaguro

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

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 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

Non si riscontrano delle spese fisse di gestione o di manutenzione condominiali dal momento che le unità immobiliare sono composte da un autonomo capannone di natura produttiva e non residenziale.

9.2 IMPORTO SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

In analogia a quanto sopra non si riscontrano spese condominiali ordinarie e/o straordinarie già deliberate insolute data la natura delle unità immobiliari.

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.



QUESITO 10: la determinazione del valore di mercato di ciascun bene immobile caduto nella Liquidazione Giudiziale, 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;
- stato di conservazione dei beni
- vetustà del bene;
- dotazioni impiantistiche dello stesso;
- libertà da vincoli di locazione;
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù;
- consistenza;
- 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 e attraverso l'analisi degli elementi acquisiti e fattori incidenti, adottando le stime sintetiche in base alla superficie e sulla base della propria esperienza, 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, i provvedimenti edilizi e le spese necessarie per sanare le difformità riscontrate):

Immobile in Carmagnola (TO) – Via Racconigi 106

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

Descrizione	Superficie convenzionale mq	Coefficiente %	Superficie Commerciale mq
- piano T	3.280,00	100	3.280,00
- piano S1	925,00	40	370,00
- cabina elettrica	33,00	a corpo	33,00
- piano l	120,00	100	120,00
- esterno	3.500,00	-	-
TOTALE	~ 7.858,00		~ 3.803,00

Valutazione⁹ del lotto

Riepilogo valutazione di mercato piano T: mq 3.280,00 x 270,00 €/mq	≈	€ 885.000,00
Riepilogo valutazione di mercato piano S1: mq 370,00,00 x 270,00 €/mq	≈	€ 100.000,00
Riepilogo valutazione di mercato cabina: mq 33,00 a corpo	=	€ 10.000,00
Riepilogo valutazione di mercato piano l: mq 120,00 x 400,00 €/mq	≈	€ 48.000,00
Riepilogo valutazione di mercato area esterna ¹⁰ : mq 3.150,00 x 70 €/mq	=	€ 220.000,00
Stima delle difformità edilizie/urbanistiche/catastali riscontrate:	=	-€ 10.000,00
Valutazione totale del <u>LOTTO 1</u>	≈	€ 1.253.000,00

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

¹⁰ Vedasi CDU allegato.



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, delle norme e disposizioni contenute nel Regolamento di Condominio, 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 con opportuno arrotondamento in:

LOTTO 1

€ 1.250.000,00

(un milione duecento cinquanta mila/00)

Il tutto come visto e piaciuto, senza alcuna garanzia a qualsivoglia titolo da parte della Procedura e/o del Curatore e/o del perito, nulla potendo essere eccepito in proposito anche per eventuali dati erronei o mancanti nella Perizia, essendo onere dell'Acquirente aver verificato a sua cura, spese e responsabilità ogni aspetto e/o documento e/o informazione inerente l'Immobile. In particolare, la Procedura non fornisce alcuna garanzia né assume alcuna responsabilità – e non potrà quindi essere chiamato in alcun modo a rispondere – in merito allo stato di fatto e di diritto dell'Immobile, né a eventuali danni che dovessero occorrere all'Immobile, ovvero che potessero derivare a terze persone e/o cose e/o all'ambiente in conseguenza dello stato e/o di ogni fatto/caratteristica/condizione dell'Immobile/CDU, anche ove non evidenziati nella Perizia. Né la Procedura e/o il Curatore e/o il perito e/o loro consulenti e/o ausiliari potranno in alcun modo essere ritenuti responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni riportate nella Perizia dell'Immobile.



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: [REDACTED] S.R.L.
R.G. n° 226/2024

pagina 32 di 32



Studio Tecnico Buonaguro

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

Il sottoscritto C.T.U. ritiene, con la presente Relazione, che si compone di n. 31 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, 28 ottobre 2024

II CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Allegati:

- 1) Fotografie Illustrative;
- 2) Visura Catastale;
- 3) Planimetria Catastale;
- 4) Visura Ipotecaria;
- 5) Atti di Compravendita;
- 6) Documentazione Edilizia;
- 7) CDU.

