

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE VI CIVILE**

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

“ [REDACTED] ”

n° [REDACTED]

Giudice Delegato: Dott.ssa Maurizia GIUSTA

Curatore: Dott.ssa Cristina Lanzo

**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



*Immibile in San Giorio di Susa Borgata Malpasso n. 28bis
(TO)*

**RELAZIONE STIMA CESPITI IMMOBILIARI
SAN GIORIO DI SUS A (TO)**

Studio Tecnico Buonaguro

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

TRIBUNALE DI TORINO
Sezione VI Civile

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA MAURIZIA GIUSTA

PROCEDURA: LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE “ [REDACTED] ” n. 94/2024

CURATORE: Dott.ssa Cristina Lanzo

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 quale Perito Estimatore per la determinazione della stima dei beni compendio della **Liquidazione Giudiziale** [REDACTED]. Dopo aver preso contatti con le parti, ha dato inizio alle operazioni di rito e si è recato in data 06/04/2024 presso gli immobili ubicati nel Comune di San Giorio di Susa alla Borgata Malpasso n. 28b (TO). L’attività è proseguita anche nei giorni successivi per effettuare le previste indagini all’Ufficio Tecnico del Comune di San Giorio di Susa, il cui accesso agli atti è stato concesso in data 07/05/2024 e 24/06/2024, da cui sono presumibilmente 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 al fine di determinare la più opportuna valorizzazione del bene, anche in virtù dello stato di fatto e di manutenzione dei locali. A ciò, si è aggiunta l’acquisizione delle informazioni utili ed opportune con la conseguente predisposizione e stesura del presente Elaborato.

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, al fine di determinare il più opportuno valore di mercato del bene del bene sopra indicato con ubicazione nel Comune di San Giorio di Susa (TO).



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

n. R.G. [REDACTED]

QUESITO 1: *identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

1.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

Immobile in San Giorio di Susa (TO) – Borgata Malpasso 28 bis

la proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ in capo alla Società, oggetto di procedura, di un terreno con una superficie catastale di mq 3.778,00, censito alla partita 1 del Catasto Terreni (Enti Urbani) e distinto nella relativa mappa al Foglio 6 ai nn. 213-262, con entrostanti: (i) capannone industriale con attigui locali destinati a servizi aziendali e, soprastanti a questi ultimi al piano primo, cui si accede tramite una scala esterna, due camere, archivio, disimpegno e bagno e con annesso a nord un locale tecnico esterno al capannone; (ii) cabina elettrica ubicata a nord del capannone lungo la strada comunale, gravata da servitù di elettrodotto a favore della società Enel oltre a quattro mappali di terreno ai nn. 220, 221, 559 e 560 al medesimo Foglio 6 per complessivi circa mq 3.139,00.

Il tutto viene di seguito meglio descritto:

- piano terreno (1° f.t.): capannone industriale avente una superficie catastale di circa 730,00 mq;
- piano terreno (1° f.t.): n. 3 locali e servizi circa 75 mq;
- piano primo (2° f.t.): n. 3 locali, disimpegno e servizi circa 75 mq;
- piano terreno (1° f.t.): locale adibito a cabina elettrica circa 20 mq;
- piano terreno (1° f.t.): locale tecnico circa 9 mq;
- piano terreno: n. 4 mappali di terreno;

Coerenze generali: da nord e proseguendo in senso orario con riferimento alla mappa C.T.: proprietà mappali nn. 616 e 615 del foglio 6, strada comunale, proprietà mappali 1 e 3 del Foglio 5, proprietà Versino Cesare (mappali 215-557 del Foglio 6) o aventi causa, proprietà Versino Marco (mappale 217 del Foglio 6) o aventi causa e proprietà mappali 593, 592, 227, 440 e 247 del Foglio 6).



Studio Tecnico Buonaguro

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

La porzione di area costituente il sedime della cabina elettrica è gravata da servitù di elettrodotto a favore di Enel costituita con Atto a Rogito Notaio Rosario Insabella del 25/11/1977 rep. 131044, registrato a Rivoli (TO) il 12/12/1977 al n. 2345 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Susa il 18/12/1977 ai nn. 6696/5006, consistente nel diritto di posare il manufatto che ospiterà le apparecchiature di trasformazione e smistamento dell'energia elettrica nonché nel diritto di passaggio di condutture elettriche collegamento della cabina alla rete di media/bassa tensione e condutture di distribuzione utenze.

DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano così censiti all'Agenzia del Territorio di Torino – Sezione Nuovo Catasto Edilizio Urbano e Catasto Terreni come segue:

Identificativi Catastali: Foglio 6, particella 213, sub. 1 (ex senza sub.1) (vedasi allegato – Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: D/7
- piano: T-1
- classe: -
- consistenza: -
- Rendita Catastale: € 2.652,00¹

Identificativi Catastali: Foglio 6 – particella 622, sub. - (vedasi allegato – Visura Catastale Storica) Località Versino

Dati censuari:

- categoria: D/1
- piano: T
- classe: -
- consistenza: -
- Rendita Catastale: € 80,57



Studio Tecnico Buonaguro

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

Identificativi Catastali: Foglio 6 – particella 220 (vedasi allegato – Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: bosco ceduo
- classe: 1
- consistenza: 08 are e 61 centiare
- Rendita Domenicale: € 0,89
- Rendita Agrario: € 0,44

Identificativi Catastali: Foglio 6 – particella 221 (vedasi allegato – Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: bosco ceduo
- classe: 1
- consistenza: 10 are e 46 centiare
- Rendita Domenicale: € 1,08
- Rendita Agrario: € 0,54

Identificativi Catastali: Foglio 6 – particella 559 (vedasi allegato – Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

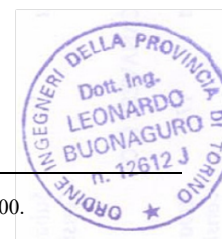
- categoria: bosco ceduo
- classe: 1
- consistenza: 06 are e 40 centiare
- Rendita Domenicale: € 0,66
- Rendita Agrario: € 0,33

Identificativi Catastali: Foglio 6 – particella 560 (vedasi allegato – Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: bosco ceduo
- classe: 1
- consistenza: 05 are e 92 centiare
- Rendita Domenicale: € 0,61
- Rendita Agrario: € 0,31

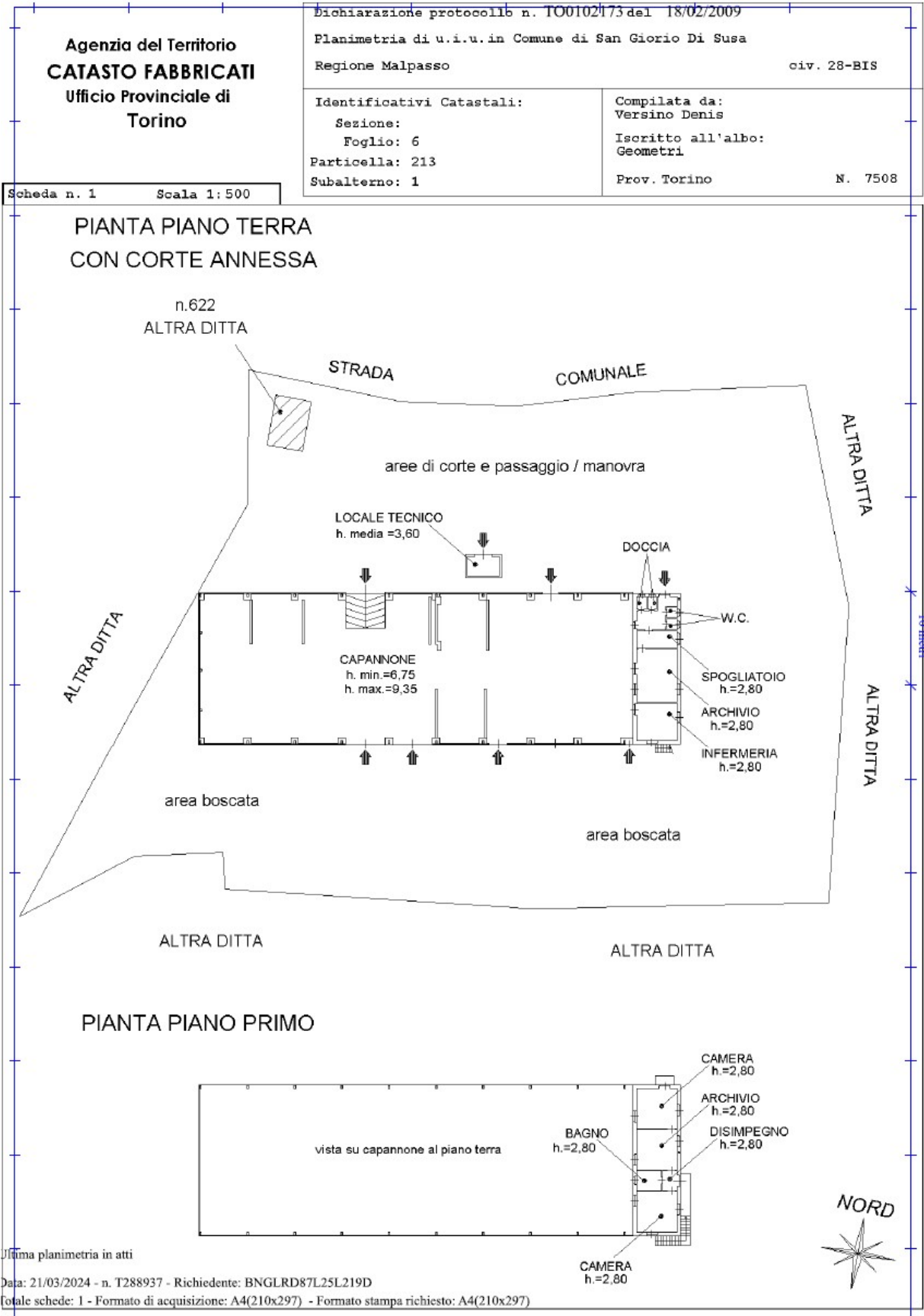
¹ Ampliamento del 18/02/2009, Pratica n. TO0102173 (n. 8290.1/2009) in atti dal 18/02/2009. R.C. precedente € 4.240,00.



Studio Tecnico Buonaguro

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

PLANIMETRIA CATASTALE



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

n. R.G. [REDACTED]

Studio Tecnico Buonaguro

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

Data presentazione: 15/12/2000 - Data: 21/03/2024 - n. T288936 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. 88 (CEU)

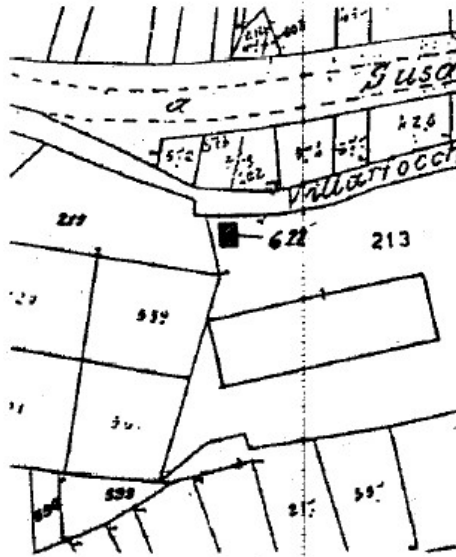
LIRE
200

Planimetria di u.u. in Comune di S. GIORGIO DI SUSA via LOC. VERSINO civ.

PIANO TERRENO h = mt. 2.60



PLANIMETRIA CATASTALE 1:1500



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Mod. 88 - Edizione Programmata e Zonata dalla Regione - 2011

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima planimetria catastale
Identificativa catastale
F. 6
Data presentazione: 15/12/2000 - Data: 21/03/2024
n. 865 sub.
formato scheda: T - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato di acquisizione: T

Completata dal GEOM. ANDALORO DANIELE
(Titolo, cognome e nome)
Iscritto all'albo de i GEOM.
della provincia di TORINO
Data 21/03/2024

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei fabbricati - Situazione al 21/03/2024 - Comune di SAN GIORGIO DI SUSA (1900) - < Foglio 6 - Particella 622 - Subalterno >
LOC. VERGINO Piano T.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
n. R.G.

MAPPA TERRENI



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

UBICAZIONE

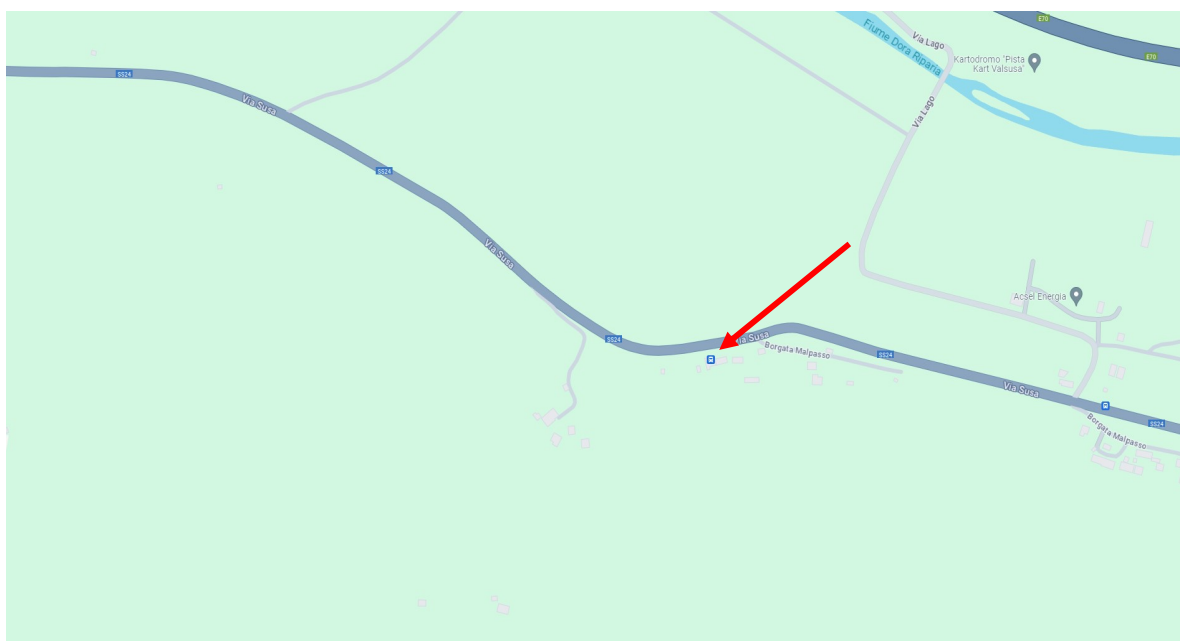
L'unità oggetto della Procedura in epigrafe è ubicata nella zona periferica del Comune di San Giorio di Susa in Borgata Malpasso n. 28bis (TO) adiacente alla SS 24 (strada statale del Monginevro, arteria strategica percorrente la Val di Susa e altri comuni della città metropolitana di Torino). L'immobile, alla data del sopralluogo, si presenta in pessimo stato di conservazione, con evidenti segni di abbandono totale dello stesso e mancanza di qualsiasi manutenzione (ordinaria/straordinaria). Lo stesso è composto da un capannone con attigua struttura in muratura elevata a due piani f.t. adibita ad uffici e servizi; a completamento della consistenza vi è una cabina elettrica e un locale tecnico

La struttura del capannone è realizzata con pilastri in ferro. Le pareti perimetrali, con struttura portante in ferro, sono chiuse in parte con lastre di materiale plastico in parte con lamiere grecate di vari formati e tipologia ed in parte completamente aperte. Il tetto a volta, sempre con struttura in ferro, è privo di qualsiasi manto di copertura. La pavimentazione del capannone è realizzata in parte in battuto di cemento ed in parte in terra battuta.

Studio Tecnico Buonaguro

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

All'interno della struttura insiste una notevole quantità di materiale edilizio vario riconducibile a materiale edile come: legname di varie forme e misure; puntelli in ferro per impalcatura; betoniera e tubi per discesa macerie; lamiere grecate; circa sette monoblocchi per cantiere di diverse tipologie (uffici, servizi, etc); benne per gru; cassoni in ferro, un vecchio carro ponte, oltre ad altro materiale di varia natura non meglio identificabile (vedasi allegato fotografico per i dettagli). L'immobile, anche in considerazione anche della mancata copertura del tetto, non è attualmente utilizzabile per qualsivoglia attività industriale.



Ubicazione immobile rispetto al centro città ed alle più importanti vie di comunicazione. (fonte: googlemaps)

L'adiacente struttura adibita ad uffici e servizi, elevata a due piani f.t., si presenta anch'essa in stato di completo abbandono. Al piano terreno sono posti i locali che dovevano essere adibiti ai servizi (spogliatoio, archivio, infermeria, etc.) mentre al piano 1, con accesso tramite una scala in muratura esterna, di difficile accessibilità in quanto completamente invasa da una folta vegetazione che ne impedisce il passaggio, i locali uffici (due camere, archivio, disimpegno, servizi, etc.). Immobili allo stato attuale completamente non utilizzabili e privi di qualsiasi dotazione impiantistica. L'allegato fotografico può dare un'esaustiva idea dello stato nel quale versano i locali al momento del sopralluogo.



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

n. R.G.

Studio Tecnico Buonaguro

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



Cancello di accesso alla proprietà



Porta accesso capannone



Pareti perimetrali



Pareti perimetrali



Struttura tetto



Interno capannone



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
n. R.G. [REDACTED]

Studio Tecnico Buonaguro

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



Interno capannone



Interno capannone



Interno capannone



Interno capannone



Palazzina uffici/servizi



Scala di accesso al piano superiore



Studio Tecnico Buonaguro

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



Interno locali



Interno locali



Interno locali



Terreno

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;*

STATO DI POSSESSO

Il possesso della proprietà dei beni risulta in capo – per la quota di $\frac{1}{1}$ – alla Società Monginevro 90 S.R.L. con sede in Torino in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Matilde Palea redatto in data 15/04/2011 rep. 10275/4512, registrato a To1 il 21/04/2011 al n. 10340 serie 1T e trascritto alla competente Conservatoria dei RR. II. di TO2 il 27/04/2011 ai nn. 2166/3041.



CRONISTORIA DEL VENTENNIO

Lo scrivente provvede di seguito a relazionare le vicende degli immobili oggetto di Procedura nel ventennio:

▪ capannone: per la quota di $\frac{6}{12}$ complessivamente spettante ai Sig.ri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] in dipendenza di successione legittima del padre Sig. [REDACTED] nato a Villar Focchiardo (TO) il 08/03/1912 deceduto in Avigliana (TO) il 09/05/1978 (denuncia di successione n. 15, vol. 708 dell'Ufficio del Registro di Susa, integrata con successive dichiarazioni n. 13 vol. 759 e n. 6 vol. 820) e della successiva rinuncia all'eredità da parte della madre Sig.ra [REDACTED] resa avanti al Cancelliere presso la Pretura di Susa con verbale in data 06.11.1978 registrato a Susa il 06.11.1978 al n. 139 vol. 51, nonché in dipendenza dell'Atto di Acquisto di ragioni di comproprietà a Rogito Notaio Rosario Insabella di Almese in data 18.02.2002, rep. 147527, registrato a Rivoli il 06/03/2002 al n. 531;

▪ capannone: per la quota di $\frac{6}{12}$ complessivamente spettante ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] in dipendenza della successione legittima del padre Sig. [REDACTED] nato a Villar Focchiardo (TO) il 14/09/1919 e deceduto in Orbassano (TO) il 27/11/1991 (dichiarazione di successione n.11 vol. 776 dell'Ufficio del registro di Susa) e della successiva rinuncia all'eredità da parte della madre Sig.ra [REDACTED] effettuata con atto a Rogito Notaio Rosario Insabella in data 18.02.1992 rep. 106226, registrato a Rivoli il 26/02/1992 al n. 557:

▪ terreni mappali 219 e 220: i beni pervennero alla parte venditrice in dipendenza di successione legittima del padre Sig. [REDACTED] e della successiva rinuncia all'eredità da parte della madre Sig.ra [REDACTED], nonché in dipendenza dell'Atto di Divisione, ricevuto dal Notaio Angelo Chianale di Torino in data 21/02/2006, rep. 43804/17953, registrato a To1 Ufficio delle entrate il 02/03/2006 al n. 99;

▪ terreni mappali 559 e 560: i beni pervennero alla parte venditrice in virtù di Atto di Divisione, ricevuto dal Notaio Angelo Chianale di Torino in data 21/02/2006, rep. 43804/17953, registrato a To1 Ufficio delle entrate il 22/03/2006 al n. 5551;



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 dal Curatore e/o dagli eredi e/o da soggetti terzi.

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 alcun Regolamento di Condominio. Non sono emersi ulteriori vincoli di particolare rilievo che possano limitare l'utilizzo o la trasferibilità del periziando immobile, ad eccezione dei divieti generali consueti richiamati nel documento stesso nonché le disposizioni previste in materia di parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. Ad ogni modo, per una più idonea e corretta verifica, analisi e lettura, si rimanda integralmente a tutto quanto meglio esplicitato nell'atto di provenienza (vedasi allegato).

VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI LOTTO 1

Come riferito dalla Società oggetto di Procedura, i terreni non presentano ulteriore attitudine edificatoria. Lo scrivente si riserva di acquisire il CDU in sede di trasferimento dei beni (sebbene non strettamente necessario in quanto aventi consistenza inferiore ai 5.000,00 mq) qualora dovesse passare l'anno di validità dello stesso dal momento in cui è stato chiesto.

VINCOLI CARATTERE STORICO

L'immobile 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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Immobile in San Giorio di Susa (TO) – Borgata Malpasso n. 28bis

1. Trascrizione nn. 2640/3183 del 19.04.2014

Atto Giudiziario Tribunale di Torino del 21.03.2024 rep. 94/2024

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Atto Giudiziario

Derivante da: Sentenza Dichiarativa di Apertura della Liquidazione Giudiziale

a favore: [REDACTED]

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

contro: [REDACTED] con sede in Torino per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobile posto nel Comune di San Giorio di Susa e così censito a N.C.E.U. e C.T.:

Foglio 6, part. 622, catg. D/1, località Versino, piano T;

Foglio 6, part. 213, sub. 1, catg. D/7, Borgata Malpasso 28bis, piano T-1;

Foglio 6, part. 220, terreno, cons. 08 are e 61 centiare;

Foglio 6, part. 221, terreno, cons. 10 are e 46 centiare;

Foglio 6, part. 559, terreno, cons. 06 are e 40 centiare;

Foglio 6, part. 560, terreno, cons. 05 are 92 centiare;

ONERI PER CANCELLAZIONI FORMALITÀ

Gli oneri per la cancellazione della Liquidazione Giudiziale sono, in misura fissa, pari a € 294,00 quale sola imposta, oltre agli onorari del professionista in questa sede non preventivabili.



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;

REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA LOTTO 1

Da ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di San Giorio di Susa (TO) nonché dalla lettura dell'Atto di Compravendita, risulta come il fabbricato sia stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza Edilizia 50/1969 del 10/06/1970 con pratica 7/1969 per “costruzione di laboratorio artigianale” con allegati progettuali a firma Geom. ██████████;
- Licenza Edilizia 1/1973 con pratica 14/1972 del 25/01/1973 per “costruzione di capannone industriale” con allegati progettuali a firma Geom. ██████████ con inizio lavori al 26/02/1973;
- Licenza Edilizia 4/1973 del 28/06/1973 per “ampliamento per servizio di capannone industriale” con allegati progettuali a firma Geom. ██████████;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) per “costruzione nuova cabina di trasformazione” con allegato il progetto e ultimazione lavori al 24/07/1998;
- Pratica SUAP 267/2008 per accertamento di conformità concluso con Provvedimento Autorizzativo Unico n. 1/2009 in data 12/01/2009 per “ampliamento di fabbricato produttivo esistente” con Nulla Osta n. 1/2008 del 31/12/2008 con allegate tavole progettuali a firma Geom. ██████████;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA) n. 591/2011 del 01/10/2011 per “realizzazione di opere di recinzione” con allegate tavole progettuali a firma Geom. ██████████ con ultimazione lavori al 10/05/2013;
- Pratica SUAP del 22/03/2022 prot. 1339/2021 per “rimozione e smaltimento manto di copertura fabbricato produttivo”;

In considerazione dell'attuale stato degli immobili non è possibile accertarne la conformità catastale ed edilizia/urbanistica dal momento che, in particolare, le porte di accesso al capannone e le pareti perimetrali risultano in parte divelte e/o chiuse con tubi innocenti e lamiere e/o fatiscenti e/o crollate.



CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo scrivente ha richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica che è stato rilasciato dal Comune di San Giorio di Susa (TO) in data 19/07/2024. Si rimanda all'allegato per ogni più opportuno approfondimento.

Secondo il P.R.G.C. del Comune di San Giorio di Susa (TO), l'immobile ricade in "El agricola". Si rimanda integralmente al PRGC presente sulla homepage del Comune e alle connesse NTA per ogni più opportuno approfondimento, eventualmente utile all'acquirente.

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICO

Il fabbricato non risulta dotato del Certificato Prestazione Energetico².

QUESITO 7: in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001, 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'art. 40, comma 6, della legge 28/02/1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Sulla base di quanto descritto ai precedenti paragrafi, raffrontando lo stato di fatto, alla data del sopralluogo, con gli allegati progettuali reperiti e le Planimetrie Catastali, non è possibile riferire alcunché nel dettaglio con riguardo ad eventuali difformità in quanto l'immobile appare attualmente parzialmente demolito, con muri divelti e/o senza alcuni accessi. Pertanto, lo scrivente non può esprimersi.

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 in liquidazione 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.

² Il fabbricato risultava dotato di APE n. 2011 1004380016 redatto in data 19.03.2011 relativo al capannone, sottoscritto dall'arch. Gianmarco Borello iscritto nell'Elenco della Regione Piemonte con il n. 100438 e validato dal SICEE della Regione Piemonte. Certificato scaduto in data 19 marzo 2021.



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;*

IMPORTO ANNUO SPESE DI GESTIONE IMMOBILE

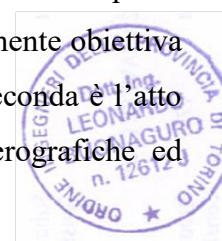
Non sono stati rilevati importi di spese ordinarie e/o straordinarie gravanti sul fabbricato.

IMPORTO SPESE PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Non sono stati rilevati importi di spese sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene oggetto della Perizia, fatta eccezione per il procedimento attualmente in corso.

QUESITO 10: *determini il valore di mercato dei beni, 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 prevederebbero 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, zona, stato di conservazione dei beni, eventuale divisibilità in più lotti, sussistenza di eventuali vincoli e servitù, loro consistenza, regolarità edilizia, normativa urbanistica, situazione del mercato e 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 emergografiche ed



Studio Tecnico Buonaguro

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

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. Fermo restando quanto sopra indicato, agli immobili oggetto di pignoramento viene attribuito, in via prudenziale, a corpo e per stima sintetica comparativa, il seguente valore di mercato.

Immobile in San Giorio di Susa – Borgata Malpasso 28 bis

L'immobile oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relativo, sulla base delle Superfici Commerciali³ (*desunte dal sopralluogo*), si attribuiscono i seguenti valori:

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie convenzionale mq</i>	<i>Coefficiente %</i>	<i>Superficie Commerciale mq</i>
- <u>capannone</u>	730,00	100	730,00
- <u>palazzina uffici/servizi</u>	150	100	150,00
- <u>balconi</u>	7,00	35	2,45
TOTALE	887		882,45

- <u>terreni</u>	3.139,00	-	3.139,00
------------------	----------	---	----------

Valutazione di mercato capannone: mq 730,00 x 105,00 €/mq **€ 76.650,00**

Valutazione di mercato palazzina: mq 150,00 x 150,00 €/mq **€ 22.500,00**

Valutazione di mercato terreni: mq 3.139,00 x 1,00 €/mq **€ 3.139,00**

Decurtazione di circa il 10% per assenza di garanzie vizio legate alle conformità

Valutazione⁴ complessiva del LOTTO⁵: € 90.000,00

³ 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.

⁴ Fonte: indicatori del mercato immobiliare (FIMAI, FIAIP, Borsino Immobiliare, ecc.), operatori di zona, Camera di Commercio di Torino, Catasto di Torino, Agenzia del Territorio.

⁵ In tale ottica e secondo prassi comune di mercato la parte dello spazio libero, del sedime del fabbricato, utilizzato come parcheggio e transito automezzi, ed in parte come deposito materiale è stato considerato pertinenziale del fabbricato al quale conferisce versatilità e

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 gli immobili si trovano, comprensivi di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo), come visti e piaciuti, rimossa ogni eccezione, 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 così come contenute negli 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, per la quota di piena proprietà, viene determinato in:

€ 90.000,00

(novanta mila/00)

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. Quanto evidenziato nel presente elaborato peritale fa riferimento esclusivo alla data del sopralluogo citato in premessa, non potendo lo scrivente venire a conoscenza di eventuali variazioni successive.

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

Torino, 19 luglio 2024

II CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Allegati:

- 1) Fotografie Illustrative;
- 2) Visure Catastali;
- 3) Planimetrie Catastali;
- 4) Visure Ipotecarie;
- 5) Documentazione Edilizia;
- 6) Atto di Provenienza;
- 7) CDU Terreni.

qualificazione; il suo valore è quindi compreso nella stima dei fabbricati.



pagina 19 di 19

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

n. R.G. [REDACTED]