

**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



Via Serrano n. 3 – Via Monginevro n. 108, Torino

RELAZIONE STIMA CESPITI IMMOBILIARI

Studio Tecnico Buonaguro

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

TRIBUNALE DI TORINO
Sezione VI Civile

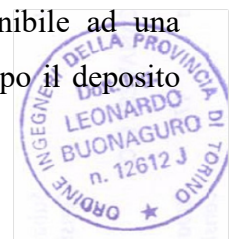
GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA MAURIZIA GIUSTA

PROCEDURA: LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE “ [REDACTED] ” n. [REDACTED]

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 immobili 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 27/03/2024, presso gli immobili ubicati nel Comune di Torino alla Via Serrano n. 3 angolo Via Monginevro n. 108. L’attività è proseguita anche nei giorni successivi per effettuare le previste indagini all’Ufficio Tecnico del Comune di Torino, il cui accesso agli atti è stato concesso il 19/08/2024, da cui sono emerse lievi 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. I beni, costituiti da n. 5 subalterni, vengono suddivisi in **CINQUE LOTTI** per differente ubicazione e/o destinazione d’uso. Lo scrivente si dichiara, già in questa sede, disponibile ad una eventuale riformulazione degli stessi qualora richiesto dalla Curatela anche dopo il deposito della presente Relazione.



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

[REDACTED] R.G. n° [REDACTED]

QUESITO 1: *identificazione del bene, 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 1/2/3/4/5 – BOX SUB. 96 + BOX SUB. 137 + MAGAZZINI SUBB. 177-178 +
BOX SUB. 234**

Immobili in Torino – Via Serrano n. 3A (box) + 3 (magazzini)

la proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ in capo alla Società, oggetto di Procedura, di una porzione di immobile facente parte del fabbricato di civile abitazione in Torino alla Via Serrano n. 3-3A-5-7A-7B angolo Via Monginevro n. 108 elevato in parte a sette ed in parte a otto piani fuori terra oltre a due piani interrati estentendosi in sottosuolo su tutta l'area condominiale oltre ad un terzo piano interrato solo in parte edificato. L'immobile è stato costruito su terreno della superficie catastale di circa 31 are e 47 centiare distinto al C.T. al Foglio 1236 mappale 530. Più in particolare, con accesso dal carraio dalla rampa dipartentesi dal civico n. 3A della Via Serrano e pedonale dall'ingresso dal civico n. 7/B:

- piano secondo interrato: locale autorimessa privata;
Coerenze: griglia aerazione box, altro box, area di manovra e altro box;
- piano secondo interrato: locale autorimessa privata;
Coerenze: griglia aerazione box, altro box e area di manovra;
- piano primo interrato: locale ad uso magazzino;
Coerenze: griglia aerazione box, magazzino al sub. 178 e area di manovra;
- piano primo interrato: locale ad uso magazzino;
Coerenze: griglia aerazione box, magazzino al sub. 177, altro box e area di manovra;
- piano primo interrato: locale autorimessa privata;
Coerenze: griglia aerazione box, altro box, altro box, area di manovra e vano scale;

Le sigle di cui sopra sono contenuto nelle allegate Planimetrie al Regolamento di Condominio, cui interamente si rimanda per gli opportuni approfondimenti del caso.



Studio Tecnico Buonaguro

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

DATI CATASTALI LOTTO 1/2/3/4/5

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

Identificativi Catastali: **Foglio 1236 – particella 530, sub. 96** (vedasi allegato – Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: C/6
- piano: S2
- classe: 4
- consistenza: 12,00 mq
- Rendita Catastale: € 106,60

Identificativi Catastali: **Foglio 1236 – particella 530, sub. 137** (vedasi allegato – Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: C/6
- piano: S2
- classe: 4
- consistenza: 12,00 mq
- Rendita Catastale: € 106,60

Identificativi Catastali: **Foglio 1236 – particella 530, sub. 177** (vedasi allegato – Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: C/2
- piano: S1
- classe: 6
- consistenza: 11,00 mq
- Rendita Catastale: € 49,99



Identificativi Catastali: **Foglio 1236 – particella 530, sub. 178** (vedasi allegato – Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: C/2
- piano: S1
- classe: 6
- consistenza: 11,00 mq
- Rendita Catastale: € 49,99

Identificativi Catastali: **Foglio 1236 – particella 530, sub. 234** (vedasi allegato – Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: C/6
- piano: S1
- classe: 4
- consistenza: 13,00 mq
- Rendita Catastale: € 115,48

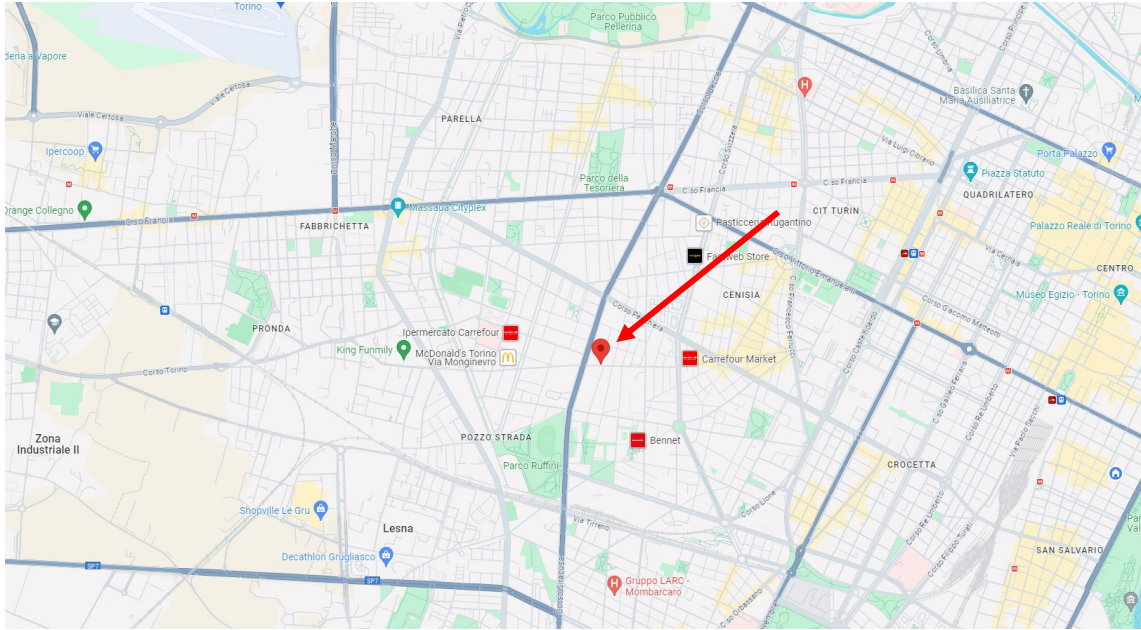
QUESITO 2: *fornisca una sommaria descrizione dei beni;*

UBICAZIONE LOTTO 1/2/3/4/5

Le unità oggetto della Procedura in epigrafe sono ubicate in un quartiere nella zona occidentale della città di Torino comunemente denominato “*Borgo San Paolo*”, appartenente alla Circoscrizione III (*Lesna, Cenisia, Pozzo Strada e Cit Turin*). Il territorio è delimitato a nord da Corso Peschiera, a ovest da Corso Trapani, a est da Corso Mediterraneo e a sud da Via Tirreno esclusa. Allo stabile si accede da strada pubblica, tramite un cancello metallico con apertura a comando elettronico presumibilmente funzionante, che conduce al viale di ingresso da cui si accede alle singole unità. La zona del comparto di ubicazione è caratterizzata da elevata concentrazione residenziale fin dai primi decenni del secolo scorso con inserimento di fabbricati di più recente edificazione. Oggetto della presente Relazione sono *tre locali autorimessa privata* al piano secondo interrato oltre a *due locali ad uso magazzino* al piano primo interrato.

Studio Tecnico Buonaguro

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



Ubicazione immobile, Via Serrano angolo Via Monginevro rispetto al centro città

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 delle unità possono così descriversi:

- la porta di ingresso è basculante manuale;
- il pavimento è realizzato in battuto di cemento;
- le pareti non risultano intonacate;



Box



Box



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

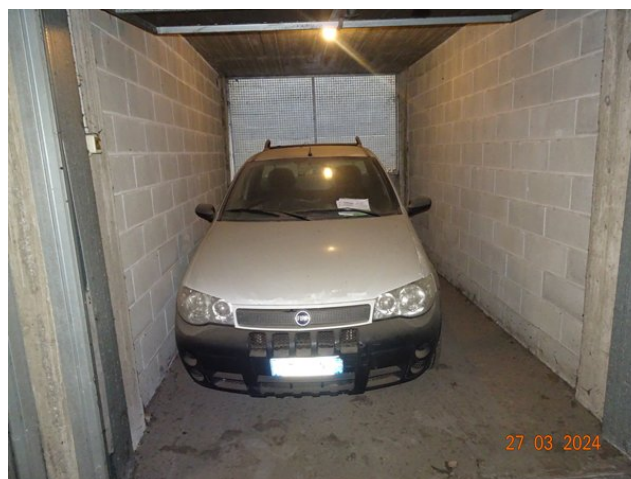
R.G. n°

Studio Tecnico Buonaguro

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



Magazzino



Box

L'immobile è asservito dei seguenti impianti tecnici:

- impianto elettrico: n.p.;
- impianto idrico: n.p.;
- impianto di riscaldamento e ACS: n.p.;
- impianto citofonico: n.p.;

Degli impianti suddetti¹, in sede di sopralluogo, non è stata fornita alcuna certificazione di rispondenza e di conformità alla normativa vigente in materia in quanto assenti (*legge n. 46/90 e successivo regolamento di attuazione D.P.R. n. 447/1991*), né lo scrivente ne ha controllato il corretto utilizzo. I rilievi metrici effettuati all'interno dei locali corrispondono a quanto indicato sulle planimetrie catastali e la superficie commerciale catastale delle unità immobiliari è pari a circa **12,00 mq** per i sub. 96 e 137, a circa **11,00 mq** per i sub. 177 e 178 e a circa **13,00 mq** per il sub. 234.

¹ È stato verbalmente riferito come siano stati installati dei pannelli fotovoltaici usufruendo degli incentivi del 110 per lo stabile.



Studio Tecnico Buonaguro

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

PLANIMETRIE CATASTALI LOTTI 1/2/3/4/5

Data presentazione: 22/12/1994 - Data: 21/03/2024 - n. T288073 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

1435

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 81 (CEU)
LIRE 500

81
Planimetria di u.i.u. in Comune di **TORINO** via **Serrano** CIV. **3A**

PIANO SECONDO INTERRATO Interno **63**

ORIENTAMENTO
NORD
SCALA DI 1/100

Chiaro dei Fabbricati - Situazione al 21/03/2024 - Comune di TORINO(L219) - < Foglio 1236 - Particella 530 - Subaltemo 96 >
VIA SERRANO n. 3A Lotto A Piano S2

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di Variazione <input type="checkbox"/>	Compilata dal Geometra (Titolo, cognome e nome) PERGA Mauro	RISERVATO ALL'UFFICIO 008 273 22 DIC. 1994
Ultima data di presentazione: 22/12/1994 - Data: 21/03/2024 - n. T288073 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D Totale schede: 1236 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297) n. 530 sub 096 della provincia di Torino n. 6088 data dicembre 94 Firma <i>Mauro Perga</i>		

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

R.G. n°

Studio Tecnico Buonaguro

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

Data presentazione: 22/12/1994 - Data: 21/03/2024 - n. T288072 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

1634
MODULANO
F. n. 101/1984/897
ai

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

MOD. 89 (CEU)
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di TORINO via Serrano civ. 3A

Interno 108

PIANO SECONDO INTERRATO

ORIENTAMENTO
NORD

SCALA DI 1:...

Dichiarazione di M.C.
Ultime deliberazioni di istruttoria

Compilata dal Geometra
(Titolo, cognome e nome)
PERGA Mauro

0088 TORINO
MAURO PERGA
ALBO
22 DIC. 1994

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 22/12/1994 - Data: 21/03/2024 - n. T288072 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D
Totale schede catastali iscritte all'Albo de Geometri
F. 1238 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
n. 538 sub. 137
data dicembre 94 Firma Mauro Perga

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/03/2024 - Comune di TORINO(L219) - < Foglio 1236 - Particella 530 - Subaltemo 137 >
VIA SERRANO n. 3A Lotto A Piano S2

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

R.G. n°


Studio Tecnico Buonaguro

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

Data presentazione: 01/02/1995 - Data: 21/03/2024 - n. T288070 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

2578

MODULARIO
f. rig. rend. 487
65



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

MOD. BN (CEU)
 LIRE
500

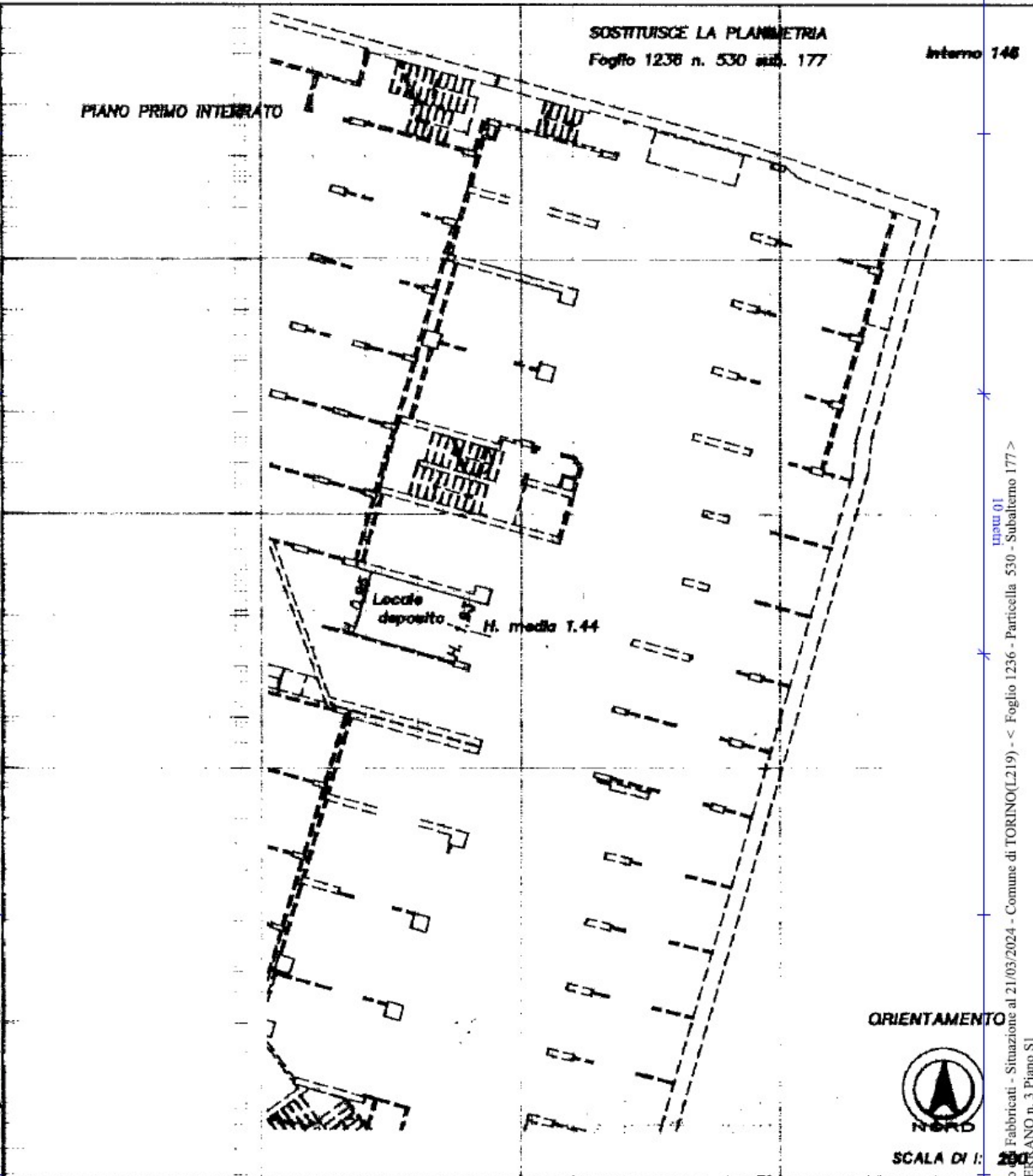
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di TORINO via Serrano civ. 3A


SOSTITUISCE LA PLANIMETRIA
Foglio 1236 n. 530 sub. 177

Interno 146

PIANO PRIMO INTERRATO



Locale deposito H. media T.44

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 01/02/1995 - Data: 21/03/2024 - n. T288070 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

Totale sheets: 1236 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - n. 530 sub. 177

Completata dal Geometra
(Titolo, cognome e nome)
PERGA Mauro

Inscritto all'albo dei Geometri
della provincia di Torino n. 6088
data febbraio 95 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

FEB 95 - 001807

Catasto Fabbricati - Situazione al 21/03/2024 - Comune di TORINO(L219) - < Foglio 1236 - Particella 530 - Subaltemo 177 >
Via Serrano n. 3 Piano S1

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

R.G. n°

Studio Tecnico Buonaguro


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

Data presentazione: 01/02/1995 - Data: 21/03/2024 - n. T288016 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

2578


MODULARIO F. 110 (mod. 487)

86

 **MINISTERO DELLE FINANZE**
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1930, n. 652)

TORINO

MOD. BN (CEU)

 **LIPE 888**

Planimetria di u.i.u. in Comune di via **Serrano** civ. **3A**


Interno **147**


PIANO PRIMO INTERRATO

SOSTITUISCE LA PLANIMETRIA
Reg. n. 530 sub. 178

Località deposito H. media 1,44

ORIENTAMENTO

 **SCALA DI 1: 2000**

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal Geometra PERGA Mauro (Cognome, nome e nome) iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Torino data febbraio 95	RISERVATO ALL'UFFICIO FEB95-001810
Ultima planimetria in atti 12/95 Denunciata catastali 178 Data presentazione: 01/02/1995 - Data: 21/03/2024 - n. T288016 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D Totali schede: 1 - Foglio di acquisizione: A4(210x297)	Firma Mauro	

Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 21/03/2024 - Comune di TORINO(L219) - < Foglio 1236 - Particella 530 - Subalerno 178 >
Via Serrano n. 3 - Pinerolo - TO

Studio Tecnico Buonaguro

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

Data presentazione: 22/12/1994 - Data: 21/03/2024 - n. T288015 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

1634

MODULARIO
F. rig. rend. 407

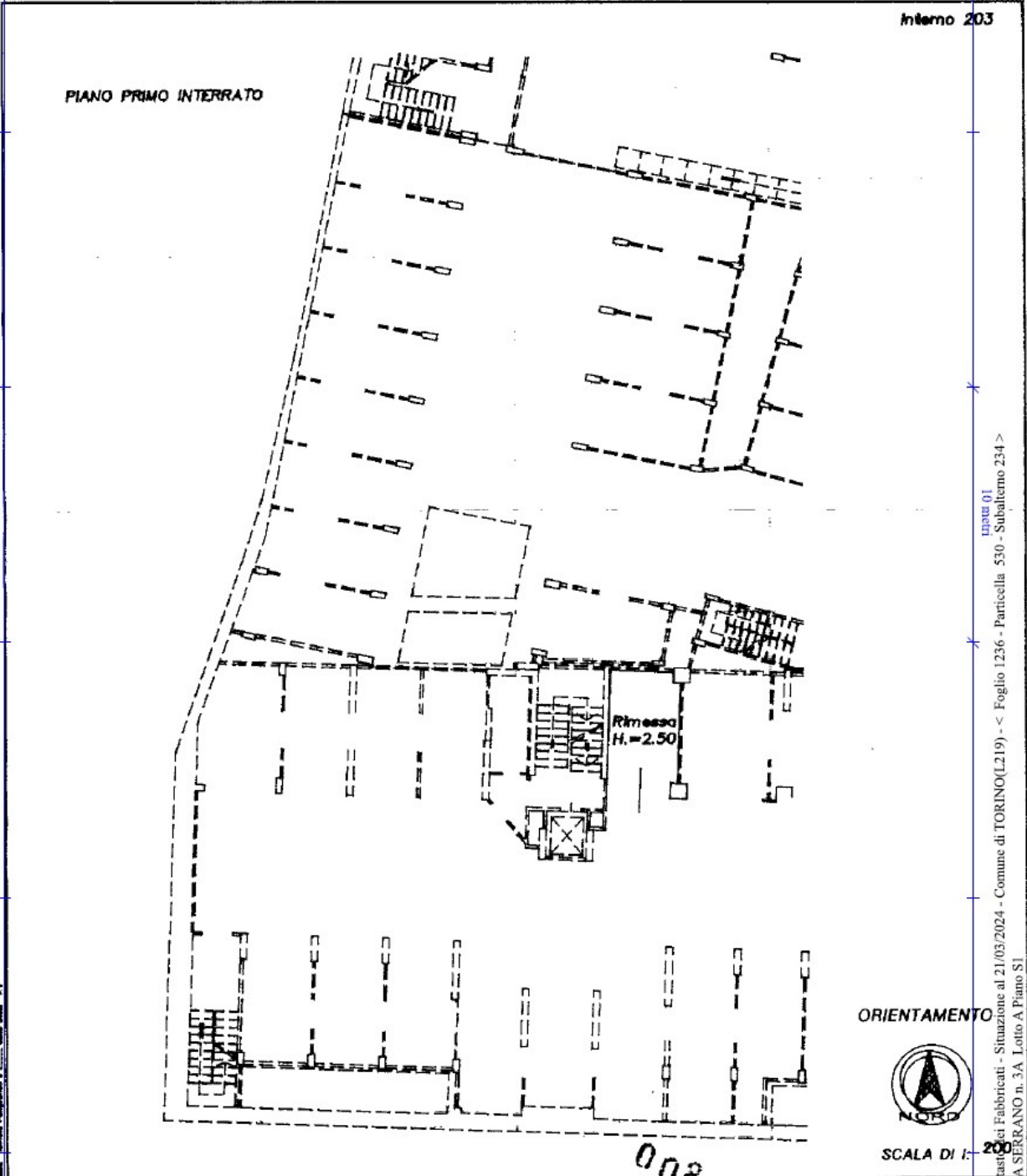
138



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

TORINO via Serrano

MOD. BN (GEU)
LIRE 500
CIV. 3A



008473

22 DIC. 1994

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione

Data presentazione: 22/12/1994 - Data: 21/03/2024 - n. T288015 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

Totale schede catastali: 1236
 F. 530 sub. 234

Compilata dal Geometra PERGA Mauro
 (Titolo, cognome e nome)

Scritto all'atto del Geometra PERGA Mauro
 della provincia di Torino
 data dicembre 94. Firma Mauro

Stampa circolare: UFFICIO TECNICO CATASTALE TORINO, PERGA MAURO, 530/234

Stampa rettangolare: 008473, 22 DIC. 1994

mapa 01
 Catasto Fabbricati - Situazione al 21/03/2024 - Comune di TORINO(L219) - < Foglio 1236 - Particella 530 - Subalerno 234 >
 VIA SERRANO n. 3A - Lotto A Piano S1

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

R.G. n°

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 DEI BENI LOTTO 1/2/3/4/5

Il possesso della proprietà del bene risulta in capo – per la quota di $\frac{1}{1}$ – alla Società in forza di Atti di Compravendita a Rogito Notaio Baglio Bruno (i) del 16/11/1991 rep. 80240/11190, registrato a Torino 1 serie 1V, (ii) del 10/12/1990, registrato a Torino 1 serie 1V e (iii) del 24/03/1992, registrato a Torino 1 il 10/04/1992 al n. 10362 serie 1V tutti debitamente trascritti presso la competente Conservatoria dei RR.II di Torino 1. Al momento del sopralluogo, le unità immobiliare risultavano “**non occupate**”.

CRONISTORIA DEL VENTENNIO LOTTO 1/2/3/4/5

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

1. Gli immobili sono pervenuti in parte alla Società per la quota di $\frac{1}{1}$ in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Baglio Bruno del 16/11/1991 rep. 80240/11190, registrato a Torino 1 serie 1V e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II di Torino 1 dal Sig. ██████████ nato a Torino il 04/08/1922;
2. Gli immobili sono pervenuti in parte alla Società per la quota di $\frac{1}{1}$ in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Baglio Bruno del 10/12/1990, registrato a Torino 1 serie 1V dai Sig.ri ██████████ nata a Città Ducale (RT) il 12/05/1916 e ██████████ nato a Volvera (TO) il 16/05/1944;
3. Gli immobili sono pervenuti in parte alla Società per la quota di $\frac{1}{1}$ in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Baglio Bruno del 24/03/1992, registrato a Torino 1 il 10/04/1992 al n. 10362 serie 1V dalla ██████████ con sede in Mauro Torinese (TO) alla Via Sestriere n. 1.



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 LOTTO 1/2/3/4/5

Dagli accertamenti eseguiti nonché dalla lettura della documentazione reperita, lo scrivente segnala l'esistenza di un Regolamento di Condominio a Rogito Notaio Bruno Baglio di Torino in data 16/01/1997 rep. 95476/20921, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 18/01/1997 ai nn. 1417/1832. Dall'analisi del 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 nel Regolamento di Condominio allegato alla presente perizia (vedasi allegato).

VINCOLI CARATTERE STORICO-ARTISTICO LOTTO 1

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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 1/2/3/4/5

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

Immobili in Torino – Via Serrano angolo Via Monginevro

1. Trascrizione nn. 13717/10843 del 05.04.2024

Atto Giudiziario del Tribunale di Torino del 21/03/2024 rep. 94/2024

Specie: Atto Giudiziario

Descrizione: Sentenza Dichiarative dell'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 $\frac{1}{1}$;

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

Foglio 1236, part. 530, sub. 96, catg. C/6, cons. 12,00 mq, Via Serrano n. 3A

Foglio 1236, part. 530, sub. 137, catg. C/6, cons. 12,00 mq, Via Serrano n. 3A

Foglio 1236, part. 530, sub. 177, catg. C/2, cons. 11,00 mq, Via Serrano n. 3

Foglio 1236, part. 530, sub. 178, catg. C/2, cons. 11,00 mq, Via Serrano n. 3

Foglio 1236, part. 530, sub. 234, catg. C/6, cons. 13,00 mq, Via Serrano n. 3A

ONERI PER CANCELLAZIONI FORMALITÀ LOTTO 1/2/3/4/5

Le formalità di cui sopra non colpiscono i beni ricaduti nella Procedura e, pertanto, saranno oggetto di restrizione dei beni a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. L'importo relativo alla cancellazione della trascrizione della Sentenza di Liquidazione Giudiziale è pari a € 294,00 in misura fissa (la spesa va moltiplicata per il numero di LOTTI, qualora gli aggiudicatari siano differenti). Pertanto, il solo valore delle imposte da pagare – escludendo in questa sede gli oneri per il Professionista che verrà incarico e che non possono essere qui preventivati – sarà pari a € 294,00. Lo scrivente sottolinea come il corretto prezzo di cancellazione sia determinato esclusivamente dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e solo dopo l'aggiudicazione dei beni.



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 1/2/3/4/5

Da ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino nonché dalla lettura dell'Atto di Compravendita, risulta come l'edificio sia stato edificato in forza dei seguenti titoli autorizzativi, così come confermato dall'Accesso agli Atti:

- Concessione Edilizia n. 1292 del 29/11/1991, prot. 91-01-813 per “*demolizione parte preesistente e costruzione edificio*”;
- Autorizzazione n. 2117 del 18/11/1992, prot. 92-01-03369 per “*demolizione di fabbricato ad un piano fuori terra*” con allegati progettuali a firma Arch. [REDACTED];
- Concessione Edilizia n. 1065 del 24/12/1992, prot. 92-01-02379 per “*variante alla prat. 813/91 Concessione 1292 del 29/11/91*” con allegati progettuali a firma Arch. Ubaldo [REDACTED];
- Autorizzazione n. 1441/93 del 05/11/1993 per “*costruzione cabina elettrica*”;
- Concessione Edilizia n. 718 del 01/12/1995, prot. 92-01-00391 per “*costruzione completamento edificio*” con allegati progettuali a firma Arch. [REDACTED];
- Concessione Edilizia n. 455 del 24/12/1992, prot. 94-01-3452 per “*variante alla prat. 813/91 Concessione 1292 del 29/11/91*” con allegati progettuali a firma Arch. [REDACTED];
- Abitabilità n. 63/97 del 02/05/1997, prot. 95-02-129.

Lo stato di fatto dei box/magazzini corrisponde alle Planimetrie Catastale del 22/12/1994 e 01/02/1995 e all'ultimo elaborato grafico presentato in Comune al n. 1065 del 24/12/1992, con conseguente conformità edilizia/urbanistica e catastale (ad eccezione della mancata realizzazione del tramezzo di separazione tra i sub. 117 e 178 per un costo in detrazione pari a circa € 500,00 per ciascun lotto).

DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTO 1/2/3/4/5

Secondo il P.R.G.C. del Comune di Torino, l'immobile ove è ubicata le perizianda unità, ricade in “*Area Normativa R2*” costituita da “*isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio*”



pubblico”. Per la zona La normativa di Piano prevede le seguenti destinazioni: “La destinazione è residenziale” (vedi art. 3 punto 1A).

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 con gli allegati progettuali reperiti e le Planimetrie Catastali, non si sono ravvisate difformità (ad eccezione della mancata realizzazione del tramezzo di separazione tra i sub. 117 e 178 per un costo in detrazione pari a circa € 500,00 per ciascun lotto). Lo scrivente rimane, comunque, a disposizione della Curatela e del Notaio nel caso in cui si presentino eventuali criticità successive al deposito dell’elaborato.

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.

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 SPESE DI GESTIONE IMMOBILE LOTTO 1/2/3/4/5 – INSOLUTI

L’importo delle spese condominiali ordinarie e/o straordinarie e/o insoluti viene dettagliato nei prospetti in allegato

IMPORTO SPESE PROCEDIMENTI GIUDIZIARI LOTTO 1/2/3/4/5

Non sono stati rilevati importi di spese sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene oggetto della Perizia.

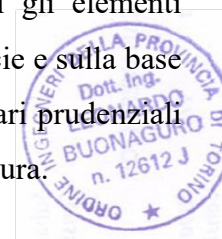
VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

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 per individuare in che misura gli operatori economici ordinari prevedrebbero il dato ipotetico valore e motivare logicamente il giudizio di stima come probabile conseguenza di cause conosciute offerte dall'esperienza attraverso la comparazione usata come metodo induttivo. Gli elementi intervenenti nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili sono:

- ubicazione e stato di conservazione dei beni, con riguardo alla vetustà del bene e alle dotazioni impiantistiche dello stesso;
- libertà da vincoli di locazione e 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 i parametri unitari prudenziali ai quali rapportare la superficie commerciale totale delle unità oggetto di Procedura.



Studio Tecnico Buonaguro

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

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

VALORE DI MERCATO LOTTI 1/2/3/4/5²:

N.	FG.	PART.	SUB.	DESTINAZIONE	CONSISTENZA [MQ]	VALORE [€]
1	1236	530	96	BOX	12,00	14.000,00
2	1236	530	137	BOX	12,00	14.000,00
3	1236	530	177	MAGAZZINO	11,00	3.000,00 ³
4	1236	530	178	MAGAZZINO	11,00	3.000,00 ³
5	1236	530	234	BOX	13,00	15.000,00
TOTALE						49.000,00

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.

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

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



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

R.G. n°

Studio Tecnico Buonaguro

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

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

Torino, 29 agosto 2024

II CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Allegati:

- 1) Fotografie Illustrative;
- 2) Atto di Provenienza;
- 3) Visure Catastali;
- 4) Planimetrie Catastali;
- 5) Visure Ipotecarie;
- 6) Documentazione Edilizia;
- 7) Regolamento di Condominio + Planimetrie Allegate;
- 8) Prospetto spese condominiali/insoluti.

³ Già detratto il costo per la realizzazione del tramezzo di separazione.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

R.G. n°

