

**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



Strada di Sassi n. 20, Torino

RELAZIONE STIMA CESPITI IMMOBILIARI

Studio Tecnico Buonaguro

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

TRIBUNALE DI TORINO

Sezione VI Civile

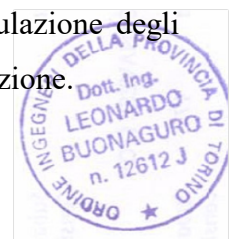
GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA MAURIZIA GIUSTA

PROCEDURA: LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE “ [REDACTED] ” n. 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 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 02/04/2024, presso gli immobili ubicati nel Comune di Torino alla Strada di Sassi n. 20. 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 25/07/2024, da cui sono emerse difformità edilizio/urbanistiche e catastali. Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le operazioni ritenute utili ed indispensabili allo scopo, eseguendo sopralluoghi, ricerche di mercato, comparazione con i valori dei beni della medesima zona e analisi delle caratteristiche intrinseche dell’immobile 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. 9 subalterni, vengono suddivisi in **SETTE 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:

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 – ALLOGGIO SUB. 3 + BOX SUB. 35

Immobili in Torino – Strada di Sassi n. 20

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 Strada di Sassi elevato a quattro piani f.t. oltre piano sottotetto non abitabile e seminterrato in parte adibito a cantine ed in parte adibito a locali autorimesse private – il tutto edificato su un appezzamento di terreno della superficie di mq 1.259,12 censito al Catasto Terreni come ente urbano e distinto nella relativa mappa al Foglio 1207, particella 202 (originariamente con entrostante fabbricato poi demolito e sulla cui orma è stato costruito l'attuale Condominio) – e più in particolare con accesso dal civico n. 20:

- piano terreno (1° f.t.): alloggio composto da soggiorno, ingresso, cucina e servizi oltre a doppio terrazzo e disimpegno su scala interna che conduce al piano sottostante, distinto con la sigla “A0.1”;
Coerenze: griglia aerazione box, corte comune, rampa carraia comune, corte comune, altra unità immobiliare e vano scala A comune;
- piano primo (2° f.t.): alloggio composto tre camere, disimpegno, bagno e antibagno, distinto con la sigla “A1.1”;
Coerenze: corte comune e vano scala A comune;
- piano interrato: locale ad uso cantina, distinto con la sigla “AS1,1”;
Coerenze: intercapedine comune, terrapieno sotto corte comune, centrale termica comune, rampa carraia comune e locale autorimessa privata di cui al sub. 35;
- piano interrato: locale ad uso autorimessa privata, distinto con la sigla “box 19”;
Coerenze intercapedine comune, vano cantina di cui all'alloggio sub. 3, corridoio comune di accesso box, vano tecnico e sotto scala comune;



Studio Tecnico Buonaguro

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

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

DATI CATASTALI LOTTO 1

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

Identificativi Catastali¹: **Foglio 1207 – particella 655, sub. 3** (vedasi allegato – Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: A/2
- piano: S1-T-1
- classe: 3
- consistenza: 7 vani
- Rendita Catastale: € 1.753,37

Identificativi Catastali¹: **Foglio 1207 – particella 655, sub. 35** (vedasi allegato – Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: C/6
- piano: S1
- classe: 4
- consistenza: 17,00 mq
- Rendita Catastale: € 71,27

¹ (Altre) del 16/06/2015, Pratica n. TO0285585 in atti dal 16/06/2015 (n. 2265.1/2015): edificazione su area urbana.

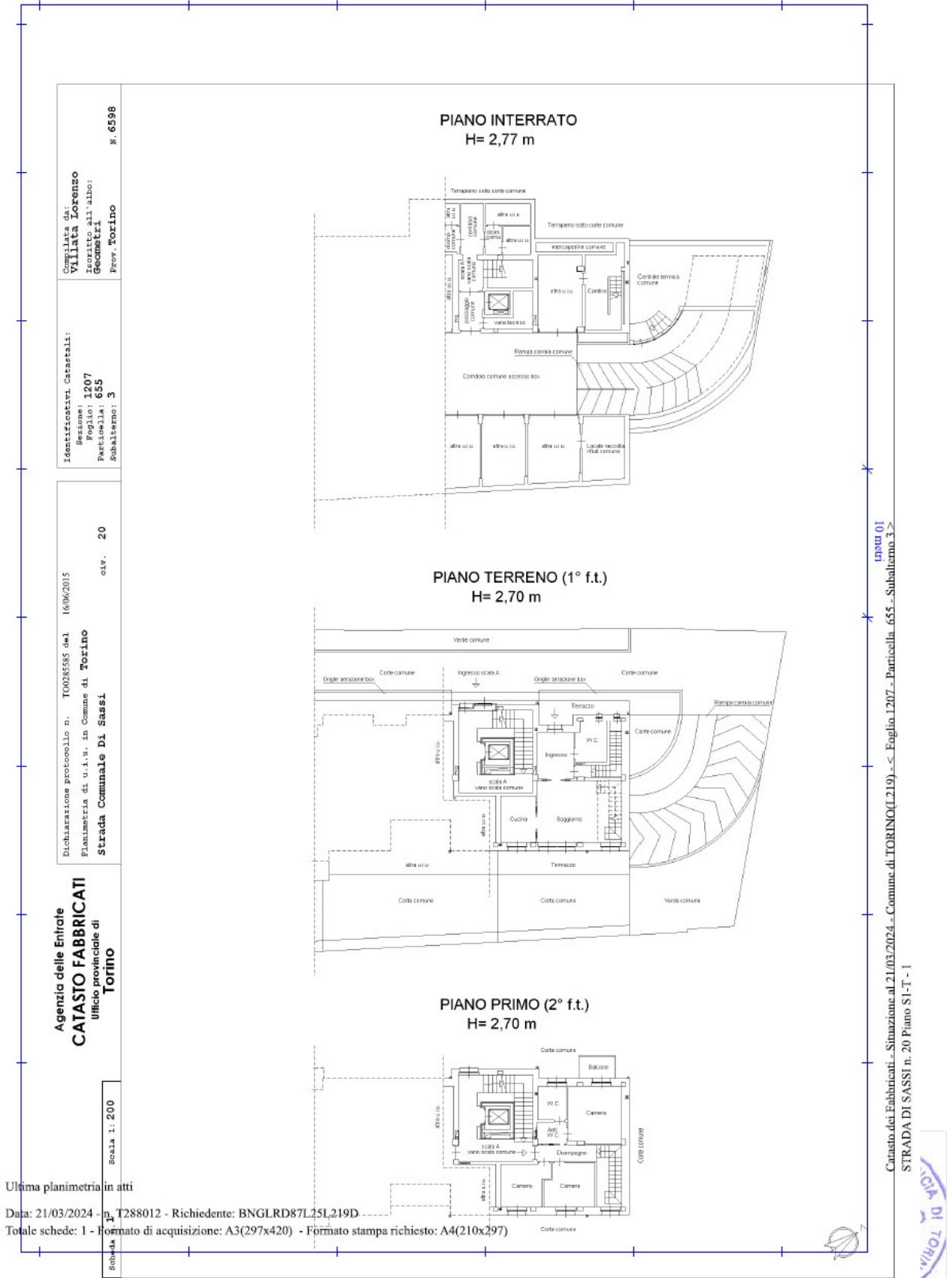


Studio Tecnico Buonaguro

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

PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 1

Data: 21/03/2024 - n. T288012 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

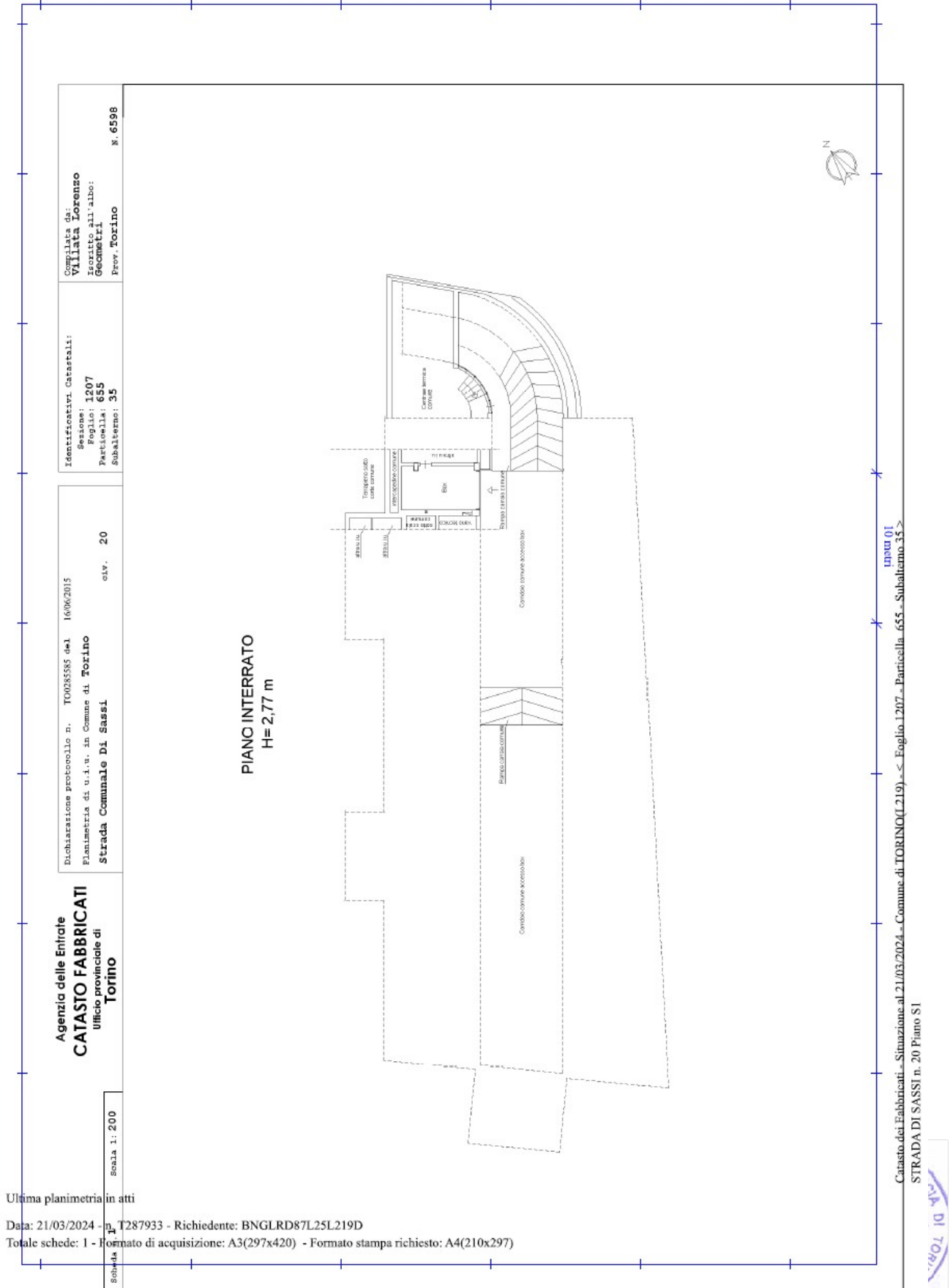


LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

Studio Tecnico Buonaguro

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

Data: 21/03/2024 - n. T287933 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

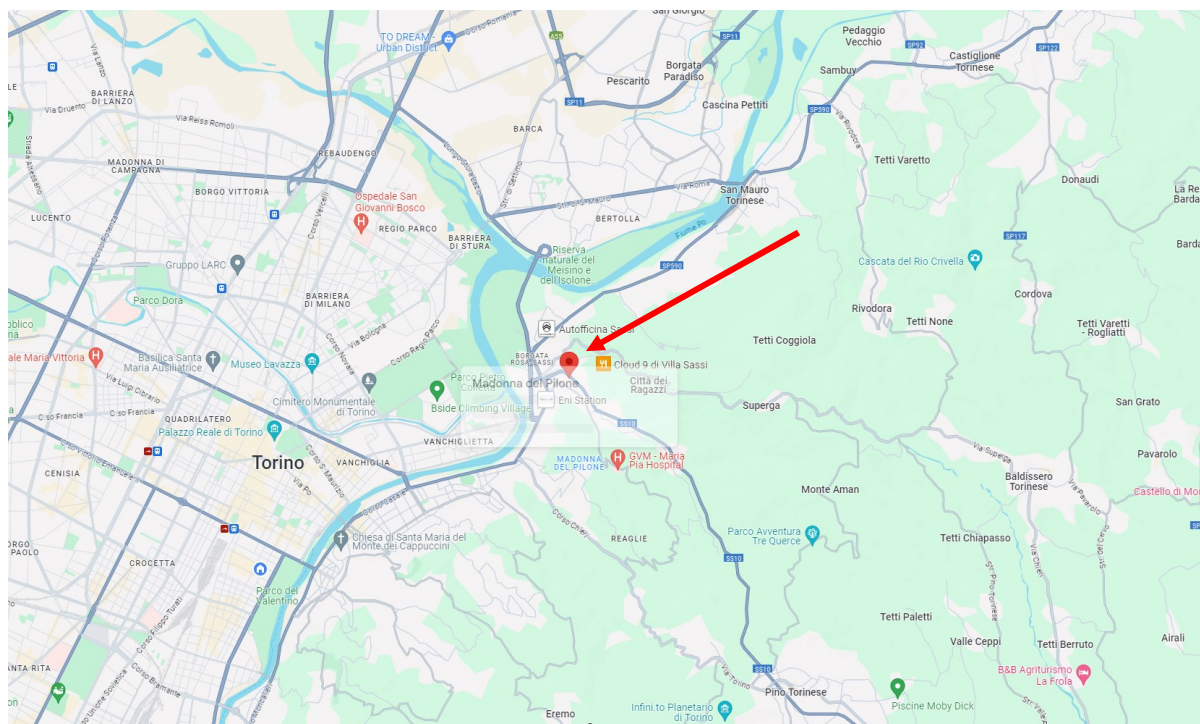


LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

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

UBICAZIONE LOTTO 1

L'unità oggetto della Procedura in epigrafe è ubicata in un quartiere pre-collinare al confine nord-orientale della città di Torino – comunemente denominato “*Madonna del Pilone*” – e facente parte della Circoscrizione VII (*Aurora – Borgo Vanchiglia – Vanchiglietta – Madonna del Pilone*). 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 immobiliari. 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 è ***un alloggio composto da soggiorno, ingresso, cucina e servizi oltre a doppio terrazzo e disimpegno su scala interna che conduce al piano sottostante*** al piano terreno (1° f.t.), da ***tre camere, disimpegno, bagno e antibagno*** al piano primo² (2° f.t.), da ***un locale ad uso cantina*** al piano interrato e da ***un locale ad uso autorimessa privata*** al piano interrato.



Ubicazione immobile, Strada di Sassi 20 a Torino, rispetto al centro città

² Causa smarrimento chiavi, non è stato possibile ispezionare tale piano e, pertanto, nulla potrà essere riferito nel merito della conformità edilizia/urbanistica e catastale.

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.

Le principali finiture dell'unità abitativa possono così descriversi:

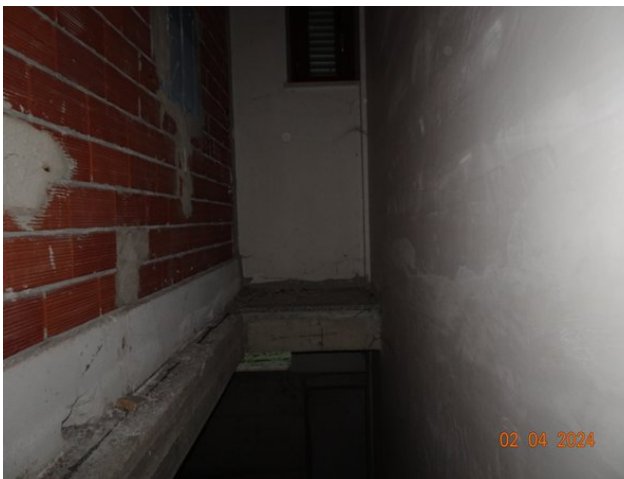
- la porta di ingresso è blindata in legno a un'anta;
- il pavimento dell'alloggio non è stato realizzato;
- il pavimento e il rivestimento del bagno non sono stati realizzati;
- gli infissi interni non sono stati realizzati;
- le pareti non risultano intonacate;



Ingresso



Soggiorno



Cantina



Locale autorimessa privata

- i sanitari, wc, bidet, lavabo e doccia non assenti;
- gli infissi esterni sono realizzati in legno tamburato e vetro camera ferro di ottima fattura e ottimo stato di conservazione;



Studio Tecnico Buonaguro

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

- l'altezza media dei locali al piano terreno e primo è di circa 2.70 mt; l'altezza media dei locali al piano interrato è di circa 2.77 mt.

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 suddetti³, 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 sulla planimetria catastale e la superficie commerciale catastale dell'unità immobiliare è pari a circa **138,00 mq per l'alloggio e a circa 15,00 mq per il locale autorimessa privata**. L'immobile è attualmente privo dei serramenti interni, pavimentazioni, dotazioni impiantistiche, etc. e, pertanto, il suo stato di incompletezza verrà opportunamente considerato nella valutazione.

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

Il possesso della proprietà del bene risulta in capo – per la quota di $\frac{1}{1}$ – alla Società in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Matilde Palea del 02/04/2012, registrato a Torino 1 il 04/04/2012 al n. 6986 serie 1T e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II di Torino 1 in data 04/04/2012 ai nn. 8764/11521.

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava “**non occupato**”.

³ È stato verbalmente riferito come siano stati installati dei pannelli fotovoltaici usufruendo degli incentivi del 110 per lo stabile.



CRONISTORIA DEL VENTENNIO LOTTO 1

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

1. Gli immobili sono pervenuti alla Società per la quota di $\frac{1}{4}$ in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Matilde Palea del 02/04/2012 rep. 11039/4972, registrato a Torino 1 il 04/04/2012 al n. 6986 serie 1T e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II di Torino 1 in data 04/04/2012 ai nn. 8764/11521 dalla [redacted] e [redacted] per le rispettive quote di $\frac{60}{100}$ e $\frac{40}{100}$;
2. alla [redacted] gli immobili pervennero per la quota di $\frac{60}{100}$ in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Paolo Reviglione del 24/11/2011 rep. 22885, registrato a Torino 1 il 07/12/2011 al n. 698628660 serie 1T e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II di Torino 1 in data 23/12/2011 ai nn. 47631/33010 dai Sig.ri [redacted] nata il 09/02/1935 a Pino Torinese (TO) per la quota di $\frac{22}{40}$, [redacted] nata il 24/12/1946 a Torino per la quota di $\frac{6}{40}$, [redacted] nato il 21/03/1947 a Torino per la quota di $\frac{3}{40}$, [redacted] nata il 06/07/1968 a Torino per la quota di $\frac{3}{40}$ e [redacted] nata il 16/01/1966 a Torino per la quota di $\frac{3}{40}$.
3. Ai [redacted] e [redacted] gli immobili pervennero per la quota di $\frac{3}{40}$ ciascuno in forza di Certificato di Denunciata Successione del 19/10/2011 rep. 886/9990/11, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 20/07/2012 ai nn. 24146/18248 dal Sig. [redacted] per la quota di $\frac{6}{40}$ nato il 24/11/1938 a Torino e ivi deceduto il 29/08/2011. Si segnala, altresì, l'Accettazione Tacita di Eredità del 24/11/2011 rep. 22885/16815, trascritta presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 23/12/2011 ai nn. 47630/33009 con conseguente continuità delle trascrizioni;
4. Alla Sig.ra [redacted] gli immobili pervennero per la quota di $\frac{3}{20}$ in forza di Certificato di Denunciata Successione del 27/04/2011 rep. 358/9990/11, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 13/10/2011 ai nn. 37470/25520 dal Sig. [redacted] per la quota di $\frac{3}{20}$ deceduto il 02/03/2011. Si segnala, altresì, l'Accettazione Tacita di Eredità del 24/11/2011 rep. 22885/16815,



Studio Tecnico Buonaguro

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

trascritta presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 23/12/2011 ai nn. 47629/33008 con conseguente continuità delle trascrizioni;

5. Alla Sig.ra [REDACTED] gli immobili pervennero per la quota di $\frac{3}{20}$ in forza di Certificato di Denunciata Successione del 10/05/2011 rep. 712/9990/11, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 09/08/2011 ai nn. 32094/21864 dal Sig. [REDACTED] per la quota di $\frac{3}{20}$ deceduto il 11/01/2011. Si segnala, altresì, l'Accettazione Espresa di Eredità del 11/04/2011 rep. 50055/29116, trascritta presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 29/04/2011 ai nn. 15927/10740 – con verbale di Pubblicazione Testamento del 11/04/2011 rep. 50055/29116, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 29/04/2011 ai nn. 159276/10729 – con conseguente continuità delle trascrizioni;
6. Al Sig. [REDACTED] – oltre che ai Sig.ri [REDACTED] nato il 27/09/1933 a Pino Torinese (TO) per la quota di $\frac{3}{20}$, [REDACTED] per la quota di $\frac{2}{5}$, [REDACTED] di $\frac{3}{20}$, [REDACTED] nato il 05/11/1943 a Torino per la quota di $\frac{3}{20}$ e [REDACTED] per la quota di $\frac{3}{20}$ – gli immobili pervennero per la quota di $\frac{3}{20}$ in forza di Certificato di Denunciata Successione del 27/07/2010 rep. 1038/9990/10, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 19/11/2010 ai nn. 42773/29146 dalla Sig.ra Angela Menzio nata il 23/01/1920 a Avuglione e Vernone (TO) e deceduta il 04/01/2010 per la quota di $\frac{1}{1}$. Si segnala, altresì, l'Accettazione Tacita di Eredità del 24/11/2011 rep. 22885/16815, trascritta presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 23/12/2011 ai nn. 47628/33007 con conseguente continuità delle trascrizioni;
7. Alla Sig.ra [REDACTED] gli immobili pervennero per la quota di $\frac{1}{2}$ – essendo ella già proprietaria per giusti titoli ante ventennio del restante $\frac{1}{2}$ – in forza di Certificato di Denunciata Successione del 27/02/1998 rep. 30/7714, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 01/12/2003 ai nn. 59219/38876 dal Sig. [REDACTED] nato il 27/08/1912 ad Andezeno (TO) e deceduto il 31/08/1997 per la quota di $\frac{1}{2}$. Si sottolinea la mancanza dell'Accettazione tacita di Eredità con conseguente mancanza di continuità delle trascrizioni
8. Ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] gli immobili pervennero per giusti titoli ante ventennio.



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

Dagli accertamenti eseguiti nonché dalla lettura della documentazione reperita, lo scrivente segnala l'esistenza di un Regolamento di Condominio a Rogito Notaio Paolo Reviglione di Torino in data 24/02/2017 rep. 26256/19290, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 03/03/2017 ai nn. 8516/5959. 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).

Nella trascrizione del Regolamento di Condominio si richiamano tutti i riferimenti agli atti a rogito Notaio Matilde Palea in data 02/04/2012 rep. 11039/4972, registrato a Torino 1 il 04/04/2012 al n. 6986 serie 1T; a Rogito Notaio Giuseppe Alessio in data 07/01/1950, rep. 8764/6524, registrato a Torino il 14/01/1950 al n. 12488; A Rogito Notaio Paolo Reviglione in data 12/03/1013, rep. 23793/17474, registrato a Torino 1 il 11/04/2013 al n. 6454 (nonché gli atti in essi contenuti).



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

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 – Strada di Sassi n. 20

1. Iscrizione nn. 31150/3735 del 11.09.2013

Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Reviglione Paolo del 09/09/2013 rep. 24097/17700

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Volontaria

Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Capitale: € 3.300.000,00

Totale: € 6.600.000,00

Durata: 30 anni

a favore: [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 Torino e così censito a N.C.E.U.:

Foglio 1207, part. 655, Ente urbano, cons. 12 are e 60 centiare

Il mappale di cui sopra è il sedime di terreno su cui è stato costruito l'intero complesso immobiliare e, pertanto, il mutuo si estende alle porzioni ancora invendute di immobile su di esso eretto.

2. Iscrizione 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]



Studio Tecnico Buonaguro

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

██████████, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

contro: ██████████, 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 1207, part. 655, sub. 3, catg. A/2, cons. 7,0 vani, Strada di Sassi n. 20

Foglio 1207, part. 655, sub. 35, catg. C/6, cons. 15,0 mq, Strada di Sassi n. 20

ONERI PER CANCELLAZIONI FORMALITA' LOTTO 1

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 per la cancellazione dell'Ipoteca Volontaria è di € 35,00 in misura fissa. L'importo relativo alla cancellazione della trascrizione della Sentenza di Liquidazione Giudiziale è pari a € 294,00 in misura fissa. 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

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 del 25/07/2024:

- Permesso di Costruire n. 122/2012 del 11/05/2012 per “*demolizione di fabbricato residenziale esistente, realizzazione di fabbricato residenziale a quattro piani fuori terra, un piano interrato ad uso autorimesse e cantine e sottotetto non abitabile*” con allegati progettuali a firma Arch. ██████████;
- Permesso di Costruire in Variante n. 196/2013 del 28/05/2013 per “*realizzazione di manto di copertura in tegole con sporto rispetto alla facciata, spostamento di alcuni balconi e ridisegno degli stessi con aumento della superficie di mq 3,00, spostamento delle finestre nei*”



Studio Tecnico Buonaguro

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

vari piani, lievi modifiche della sagoma con aumento dello spessore dei solai e delle murature esterne” con allegati progettuali a firma [REDACTED]. Si segnala, altresì, l’istanza di proroga di anni due il 24/02/2015;

- Permesso di Costruire in Variante n. 276/2015 del 18/11/2015 per “*spostamento delle finestre, realizzazione di lucernari, realizzazione di camini e pannelli solari termici e formazione di muretti al piano terreno*” con allegati progettuali a firma [REDACTED];
- Permesso di Costruire in Variante n. 273/2016 del 18/11/2016 per “*modifiche varie*” con allegati progettuali a firma Arch. [REDACTED];
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in Variante al Permesso di Costruire n. 2016-9-16792, con allegati progettuali a firma Arch. [REDACTED];
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in Variante al Permesso di Costruire n. 2016-9-23747, con allegati progettuali a firma Arch. [REDACTED];
- Abitabilità Parziale – ove si specificava che “*restavano escluse le opere relative ad alcune unità immobiliari che risultano non ancora vendute*” – che riguarda esclusivamente le autorimesse private, oggetto del presente elaborato peritale.

Lo stato di fatto dell’alloggio/box corrisponde alla Planimetria Catastale del 16/06/2015 n. TO0285585 e all’ultimo elaborato grafico presentato in Comune al n. 2016-9-23747, con conseguente conformità edilizia/urbanistica e catastale. Per completezza, si evidenzia come non sia stato possibile eseguire il sopralluogo al piano primo dell’alloggio per mancanza di chiavi oltre al fatto che persistono le seguenti opere non ancora realizzate (con ogni conseguenza del caso in termini di conformità) per circa **€ 29.000,00 in detrazione** (oltre all’approntamento del cantiere e/o eventuali imprevisti e/o oneri sicurezza non preventivabili):

- fornitura e posa dei pavimenti e rivestimenti in ceramica e legno, laddove previsto;
- fornitura e posa delle porte interne;
- gradini per scale in muratura e scale a giorno per accesso al piano superiore;
- sanitari, termo arredi, misuratori, placche, frutti e completamento impianto elettrico;
- fornitura macchina per VMC + controsoffittatura e completamento impianto VMC;
- impianto di riscaldamento, isolamento acustico e termico sottopavimento;
- sottofondo per pavimenti.



DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTO 1

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 difformità⁴. Pertanto, non risulta necessario procedere con l'analisi delle opere abusive quanto con il completamento delle lavorazioni (poste in detrazione nella tabella stimativa). 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.

⁴ Nulla può essere riferito per il piano primo in quanto non ispezionato per mancanza di chiavi (sono, comunque e per completezza d'incarico, state reperite delle fotografie dello stato dei luoghi).

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 LOTTO 1

L'importo delle spese fisse di gestione o di manutenzione condominiali è da collegarsi con quanto indicato dall'art. 37 del Capitolo VII del Regolamento di Condominio ove si riporta come *“le spese condominiali relative alle unità immobiliari invendute ed inutilizzate sono imputabili ad ogni unità immobiliare solo per le spese di gestione effettivamente non rinunciabili: luci scale, imposte sul condominio, assicurazione e compenso amministratore”*.

IMPORTO SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE LOTTO 1

L'importo delle spese condominiali ordinarie e/o straordinarie già deliberate, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Spese di gestione ordinarie ultimi due anni circa: € 00,00;

Spese di riscaldamento circa: € 00,00;

IMPORTO SPESE PROCEDIMENTI GIUDIZIARI LOTTO 1

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

LOTTO 2 – ALLOGGIO SUB. 4 + BOX SUB. 34

Immobili in Torino – Strada di Sassi n. 20

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 Strada di Sassi elevato a quattro piani f.t. oltre piano sottotetto non abitabile e seminterrato in parte adibito a cantine ed in parte adibito a locali autorimesse private – il tutto edificato su un appezzamento di terreno della superficie di mq 1.259,12 censito al Catasto Terreni come ente urbano e distinto nella relativa mappa al Foglio 1207, particella 202 (originariamente con entrostante fabbricato poi demolito e sulla cui orma è stato costruito l'attuale Condominio) – e più in particolare con accesso dal civico n. 20:

- piano terreno (1° f.t.): alloggio composto da soggiorno, cucina, camera, bagno e anti bagno oltre a doppio terrazzo e disimpegno su scala interna che conduce al piano sottostante, distinto con la sigla “A0.2”;
Coerenze: griglia aerazione box, corte comune, vano scala A comune, altra unità immobiliare, corte comune e un'altra unità immobiliare;
- piano primo (2° f.t.): alloggio composto due camere, disimpegno, vuoto su soggiorno al piano terreno, studio, bagno e antibagno, distinto con la sigla “A1.2”;
Coerenze: corte comune, altra unità immobiliare, vano scala A comune e un'altra unità immobiliare;
- piano interrato: locale ad uso cantina, distinto con la sigla “AS1,2”;
Coerenze: intercapedine comune, locale autorimessa privata di cui al sub. 3, corridoio comune di accesso al box, rampa carraia comune e un'altra unità immobiliare;
- piano interrato: locale ad uso autorimessa privata, distinto con la sigla “box 18”;
Coerenze intercapedine comune, vano cantina di cui all'alloggio sub. 3, corridoio comune di accesso box, vano tecnico e sotto scala comune;



Studio Tecnico Buonaguro

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

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

DATI CATASTALI LOTTO 2

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

Identificativi Catastali⁵: **Foglio 1207 – particella 655, sub. 4** (vedasi allegato – Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: A/2
- piano: S1-T-1
- classe: 3
- consistenza: 7,5 vani
- Rendita Catastale: € 1.878,61

Identificativi Catastali⁵: **Foglio 1207 – particella 655, sub. 34** (vedasi allegato – Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: C/6
- piano: S1
- classe: 4
- consistenza: 31,00 mq
- Rendita Catastale: € 137,79

⁵ (Altre) del 16/06/2015, Pratica n. TO0285585 in atti dal 16/06/2015 (n. 2265.1/2015): edificazione su area urbana.

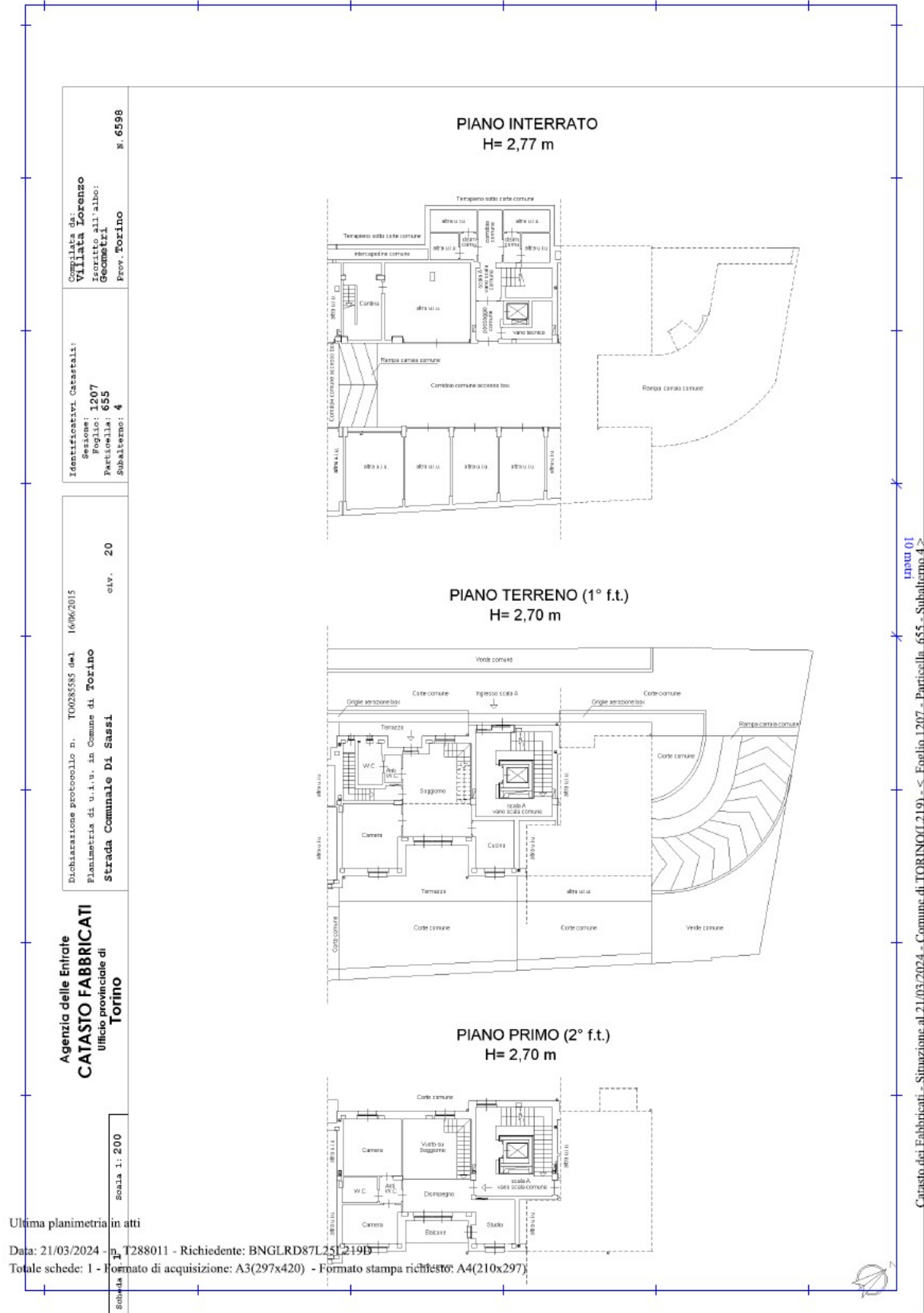


Studio Tecnico Buonaguro

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

PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 2

Data: 21/03/2024 - n. T288011 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Torino

Dichiarazione protocollo n. TO0285585 del 16/06/2015
Planimetria di u.i.u. in Comune di **Torino**
Strada Comunale Di Sassi civ. 20

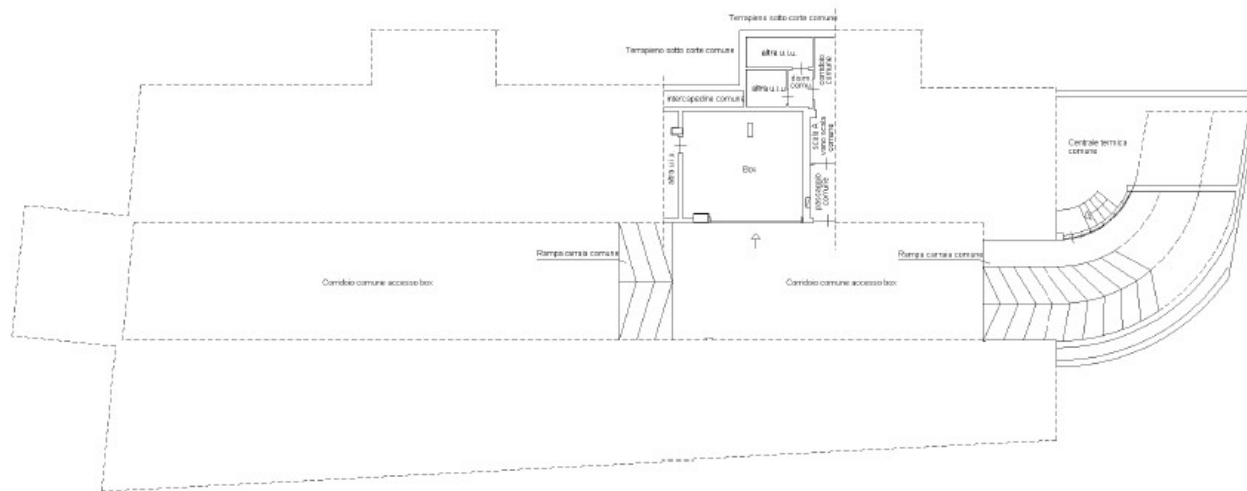
Identificativi Catastali:
Serie:
Foglio: **1207**
Particella: **655**
Subalterno: **34**

Compilata da:
Viliata Lorenzo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. **Torino** n. **6598**

Scala 1: 200

Ultima planimetria in atti
Data: 21/03/2024 - n. T287934 - Richiedente: BNGLRD87L251.219D
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

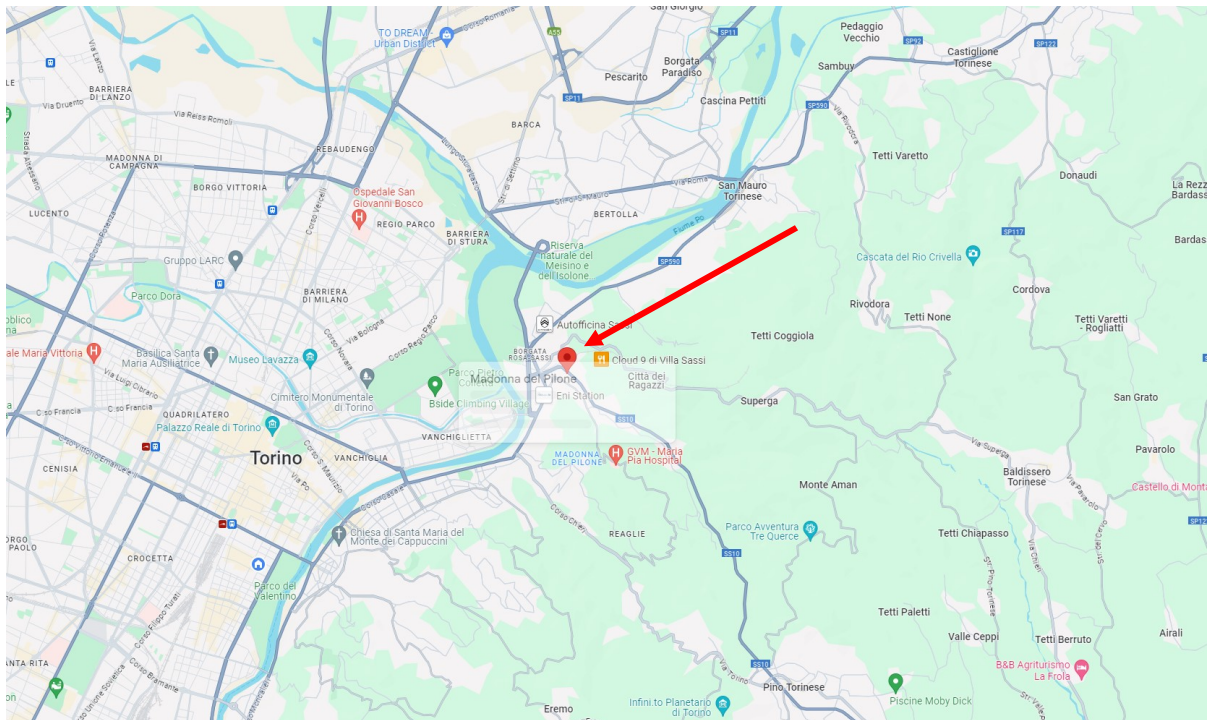
PIANO INTERRATO
H= 2,77 m



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

UBICAZIONE LOTTO 2

L'unità oggetto della Procedura in epigrafe è ubicata in un quartiere pre-collinare al confine nord-orientale della città di Torino – comunemente denominato “*Madonna del Pilone*” – e facente parte della Circoscrizione VII (*Aurora – Borgo Vanchiglia – Vanchiglietta – Madonna del Pilone*). 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 immobiliari. 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 è ***un alloggio composto da soggiorno, cucina, camera, bagno e anti bagno oltre a doppio terrazzo e disimpegno su scala interna che conduce al piano sottostante al piano terreno (1° f.t.), da due camere, disimpegno, vuoto su soggiorno al piano terreno, studio, bagno e antibagno al piano primo (2° f.t.), da un locale ad uso cantina al piano interrato e da un locale ad uso autorimessa privata al piano interrato.***



Ubicazione immobile, Strada di Sassi 20 a Torino, 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.

Studio Tecnico Buonaguro

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

Le principali finiture dell'unità abitativa possono così descriversi:

- la porta di ingresso è blindata in legno a un'anta;
- il pavimento dell'alloggio non è stato realizzato;
- il pavimento e il rivestimento del bagno non sono stati realizzati;
- gli infissi interni non sono stati realizzati;
- le pareti non risultano intonacate;



Soggiorno



Vista del piano superiore



Cantina



Locale autorimessa privata

- i sanitari, wc, bidet, lavabo e doccia non assenti;
- gli infissi esterni sono realizzati in legno tamburato e vetro camera ferro di ottima fattura e ottimo stato di conservazione;
- l'altezza media dei locali al piano terreno e primo è di circa 2.70 mt; l'altezza media dei locali al piano interrato è di circa 2.77 mt.



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 suddetti⁶, 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 sulla planimetria catastale e la superficie commerciale catastale dell'unità immobiliare è pari a circa **159,00 mq per l'alloggio e a circa 29,00 mq per il locale autorimessa privata**. L'immobile è attualmente privo dei serramenti interni, pavimentazioni, dotazioni impiantistiche, etc. e, pertanto, il suo stato di incompletezza verrà opportunamente considerato nella valutazione.

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 2

Il possesso della proprietà del bene risulta in capo – per la quota di $\frac{1}{1}$ – alla Società in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Matilde Palea del 02/04/2012, registrato a Torino 1 il 04/04/2012 al n. 6986 serie 1T e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II di Torino 1 in data 04/04/2012 ai nn. 8764/11521.

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava “**non occupato**”.

CRONISTORIA DEL VENTENNIO LOTTO 2

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

1. Gli immobili sono pervenuti alla Società per la quota di $\frac{1}{4}$ in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Matilde Palea del 02/04/2012 rep. 11039/4972,

⁶ 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

- registrato a Torino 1 il 04/04/2012 al n. 6986 serie 1T e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II di Torino 1 in data 04/04/2012 ai nn. 8764/11521 dalla [REDACTED] e [REDACTED] per le rispettive quote di $\frac{60}{100}$ e $\frac{40}{100}$;
2. alla [REDACTED] gli immobili pervennero per la quota di $\frac{60}{100}$ in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Paolo Reviglione del 24/11/2011 rep. 22885, registrato a Torino 1 il 07/12/2011 al n. 698628660 serie 1T e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II di Torino 1 in data 23/12/2011 ai nn. 47631/33010 dai Sig.ri [REDACTED] nata il 09/02/1935 a Pino Torinese (TO) per la quota di $\frac{22}{40}$, [REDACTED] nata il 24/12/1946 a Torino per la quota di $\frac{6}{40}$, [REDACTED] nato il 21/03/1947 a Torino per la quota di $\frac{3}{40}$, [REDACTED] nata il 06/07/1968 a Torino per la quota di $\frac{3}{40}$ e [REDACTED] nata il 16/01/1966 a Torino per la quota di $\frac{3}{40}$.
3. Ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] gli immobili pervennero per la quota di $\frac{3}{40}$ ciascuno in forza di Certificato di Denunciata Successione del 19/10/2011 rep. 886/9990/11, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 20/07/2012 ai nn. 24146/18248 dal Sig. [REDACTED] o per la quota di $\frac{6}{40}$ nato il 24/11/1938 a Torino e ivi deceduto il 29/08/2011. Si segnala, altresì, l'Accettazione Tacita di Eredità del 24/11/2011 rep. 22885/16815, trascritta presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 23/12/2011 ai nn. 47630/33009 con conseguente continuità delle trascrizioni;
4. Alla Sig.ra [REDACTED] gli immobili pervennero per la quota di $\frac{3}{20}$ in forza di Certificato di Denunciata Successione del 27/04/2011 rep. 358/9990/11, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 13/10/2011 ai nn. 37470/25520 dal Sig. [REDACTED] per la quota di $\frac{3}{20}$ deceduto il 02/03/2011. Si segnala, altresì, l'Accettazione Tacita di Eredità del 24/11/2011 rep. 22885/16815, trascritta presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 23/12/2011 ai nn. 47629/33008 con conseguente continuità delle trascrizioni;
5. Alla Sig.ra [REDACTED] gli immobili pervennero per la quota di $\frac{3}{20}$ in forza di Certificato di Denunciata Successione del 10/05/2011 rep. 712/9990/11, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 09/08/2011 ai nn.



Studio Tecnico Buonaguro

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

- 32094/21864 dal Sig. [REDACTED] per la quota di $\frac{3}{20}$ deceduto il 11/01/2011. Si segnala, altresì, l'Accettazione Espressa di Eredità del 11/04/2011 rep. 50055/29116, trascritta presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 29/04/2011 ai nn. 15927/10740 – con verbale di Pubblicazione Testamento del 11/04/2011 rep. 50055/29116, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 29/04/2011 ai nn. 159276/10729 – con conseguente continuità delle trascrizioni;
6. Al Sig. [REDACTED] – oltre che ai Sig.ri [REDACTED] nato il 27/09/1933 a Pino Torinese (TO) per la quota di $\frac{3}{20}$, [REDACTED] per la quota di $\frac{2}{5}$, [REDACTED] di $\frac{3}{20}$, [REDACTED] nato il 05/11/1943 a Torino per la quota di $\frac{3}{20}$ e [REDACTED] per la quota di $\frac{3}{20}$ – gli immobili pervennero per la quota di $\frac{3}{20}$ in forza di Certificato di Denunciata Successione del 27/07/2010 rep. 1038/9990/10, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 19/11/2010 ai nn. 42773/29146 dalla Sig.ra [REDACTED] nata il 23/01/1920 a Avuglione e Vernone (TO) e deceduta il 04/01/2010 per la quota di $\frac{1}{1}$. Si segnala, altresì, l'Accettazione Tacita di Eredità del 24/11/2011 rep. 22885/16815, trascritta presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 23/12/2011 ai nn. 47628/33007 con conseguente continuità delle trascrizioni;
7. Alla Sig.ra [REDACTED] gli immobili pervennero per la quota di $\frac{1}{2}$ – essendo ella già proprietaria per giusti titoli ante ventennio del restante $\frac{1}{2}$ – in forza di Certificato di Denunciata Successione del 27/02/1998 rep. 30/7714, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 01/12/2003 ai nn. 59219/38876 dal Sig. [REDACTED] nato il 27/08/1912 ad Andezeno (TO) e deceduto il 31/08/1997 per la quota di $\frac{1}{2}$. Si sottolinea la mancanza dell'Accettazione tacita di Eredità con conseguente mancanza di continuità delle trascrizioni
8. Ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] gli immobili pervennero per giusti titoli ante ventennio.



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 2

Dagli accertamenti eseguiti nonché dalla lettura della documentazione reperita, lo scrivente segnala l'esistenza di un Regolamento di Condominio a Rogito Notaio Paolo Reviglione di Torino in data 24/02/2017 rep. 26256/19290, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 03/03/2017 ai nn. 8516/5959. 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).

Nella trascrizione del Regolamento di Condominio si richiamano tutti i riferimenti agli atti a rogito Notaio Matilde Palea in data 02/04/2012 rep. 11039/4972, registrato a Torino 1 il 04/04/2012 al n. 6986 serie 1T; a Rogito Notaio Giuseppe Alessio in data 07/01/1950, rep. 8764/6524, registrato a Torino il 14/01/1950 al n. 12488; A Rogito Notaio Paolo Reviglione in data 12/03/1013, rep. 23793/17474, registrato a Torino 1 il 11/04/2013 al n. 6454 (nonché gli atti in essi contenuti).



VINCOLI CARATTERE STORICO-ARTISTICO LOTTO 2

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 2

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 – Strada di Sassi n. 20

1. *Iscrizione nn. 31150/3735 del 11.09.2013*

Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Reviglione Paolo del 09/09/2013 rep. 24097/17700

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Volontaria

Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Capitale: € 3.300.000,00

Totale: € 6.600.000,00

Durata: 30 anni

a favore: ██████████, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

contro: ██████████, con sede in Torino, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobile posto nel Comune di Torino e così censito a N.C.E.U.:

Foglio 1207, part. 655, Ente urbano, cons. 12 are e 60 centiare

Il mappale di cui sopra è il sedime di terreno su cui è stato costruito l'intero complesso immobiliare e, pertanto, il mutuo si estende alle porzioni ancora invendute di immobile su di esso eretto.

2. *Iscrizione 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: M ██████████



Studio Tecnico Buonaguro

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

██████████, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

contro: ██████████, 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 1207, part. 655, sub. 4, catg. A/2, cons. 7,5 vani, Strada di Sassi n. 20

Foglio 1207, part. 655, sub. 34, catg. C/6, cons. 29,0 mq, Strada di Sassi n. 20

ONERI PER CANCELLAZIONI FORMALITA' LOTTO 2

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 per la cancellazione dell'Ipoteca Volontaria è di € 35,00 in misura fissa. L'importo relativo alla cancellazione della trascrizione della Sentenza di Liquidazione Giudiziale è pari a € 294,00 in misura fissa. 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 2

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 del 25/07/2024:

- Permesso di Costruire n. 122/2012 del 11/05/2012 per “*demolizione di fabbricato residenziale esistente, realizzazione di fabbricato residenziale a quattro piani fuori terra, un piano interrato ad uso autorimesse e cantine e sottotetto non abitabile*” con allegati progettuali a firma Arch. ██████████;
- Permesso di Costruire in Variante n. 196/2013 del 28/05/2013 per “*realizzazione di manto di copertura in tegole con sporto rispetto alla facciata, spostamento di alcuni balconi e ridisegno degli stessi con aumento della superficie di mq 3,00, spostamento delle finestre nei*



Studio Tecnico Buonaguro

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

vari piani, lievi modifiche della sagoma con aumento dello spessore dei solai e delle murature esterne” con allegati progettuali a firma Arch. [REDACTED]. Si segnala, altresì, l’istanza di proroga di anni due il 24/02/2015;

- Permesso di Costruire in Variante n. 276/2015 del 18/11/2015 per “*spostamento delle finestre, realizzazione di lucernari, realizzazione di camini e pannelli solari termici e formazione di muretti al piano terreno*” con allegati progettuali a firma [REDACTED];
- Permesso di Costruire in Variante n. 273/2016 del 18/11/2016 per “*modifiche varie*” con allegati progettuali a firma Arch. [REDACTED];
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in Variante al Permesso di Costruire n. 2016-9-16792, con allegati progettuali a firma Arch. [REDACTED];
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in Variante al Permesso di Costruire n. 2016-9-23747, con allegati progettuali a firma Arch. [REDACTED];
- Abitabilità Parziale – ove si specificava che “*restavano escluse le opere relative ad alcune unità immobiliari che risultano non ancora vendute*” – che riguarda esclusivamente le autorimesse private, oggetto del presente elaborato peritale.

Lo stato di fatto dell’alloggio/box corrisponde alla Planimetria Catastale del 16/06/2014 n. TO0285585 e all’ultimo elaborato grafico presentato in Comune al n. 2016-9-23747, con conseguente conformità edilizia/urbanistica e catastale. Per completezza, si evidenzia come una serie di opere non sia stata portata ancora a compimento al momento del sopralluogo (con ogni conseguenza del caso in termini di conformità) per circa **€ 32.000,00 in detrazione** (oltre all’apprestamento del cantiere e/o eventuali imprevisti e/o oneri sicurezza non preventivabili):

- fornitura e posa dei pavimenti e rivestimenti in ceramica e legno, laddove previsto;
- fornitura e posa delle porte interne;
- gradini per scale in muratura e scale a giorno per accesso al piano superiore;
- sanitari, termo arredi, misuratori, placche, frutti e completamento impianto elettrico;
- fornitura macchina per VMC + controsoffittatura e completamento impianto VMC;
- impianto di riscaldamento, isolamento acustico e termico sottopavimento;
- sottofondo per pavimenti.



DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTO 2

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. Pertanto, non risulta necessario procedere con l'analisi delle opere abusive quanto con il completamento delle lavorazioni (poste in detrazione nella tabella stimativa). 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 ANNUO SPESE DI GESTIONE IMMOBILE LOTTO 2

L'importo delle spese fisse di gestione o di manutenzione condominiali è da collegarsi con quanto indicato dall'art. 37 del Capitolo VII del Regolamento di Condominio ove si riporta come *“le spese condominiali relative alle unità immobiliari invendute ed inutilizzate sono imputabili ad ogni unità immobiliare solo per le spese di gestione effettivamente non rinunciabili: luci scale, imposte sul condominio, assicurazione e compenso amministratore”*.

IMPORTO SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE LOTTO 2

L'importo delle spese condominiali ordinarie e/o straordinarie già deliberate, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Spese di gestione ordinarie ultimi due anni circa: € 00,00;

Spese di riscaldamento circa: € 00,00;

IMPORTO SPESE PROCEDIMENTI GIUDIZIARI LOTTO 2

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

LOTTO 3 – ALLOGGIO SUB. 40

Immobile in Torino – Strada di Sassi n. 20

la proprietà per la quota di 1/1 in capo alla Società, oggetto di Procedura, di una porzione di immobile facente parte del fabbricato di civile abitazione in Torino alla Strada di Sassi elevato a quattro piani f.t. oltre piano sottotetto non abitabile e seminterrato in parte adibito a cantine ed in parte adibito a locali autorimesse private – il tutto edificato su un appezzamento di terreno della superficie di mq 1.259,12 censito al Catasto Terreni come ente urbano e distinto nella relativa mappa al Foglio 1207, particella 202 – e più in particolare con accesso dal civico n. 20:

- piano terzo (4° f.t.): alloggio composto da soggiorno, camera, cucina, bagno e antibagno, tre balconi e botola per piano superiore, distinto con la sigla “A3.10”;
Coerenze: vuoto su corte comune, altra unità immobiliare e vano scala A comune;
- piano quarto/sottotetto: alloggio composto sottotetto non abitabile e locali non ispezionabili, distinto con la sigla “A4.11”;
Coerenze: vuoto su corte comune e un’altra unità immobiliare;
- piano interrato: locale ad uso cantina, distinto con la sigla “AS1,10”;
Coerenze: terrapieno sotto corte comune, altra unità immobiliare, disimpegno comune e corridoio comune;

DATI CATASTALI LOTTO 3

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

Identificativi Catastali⁷: **Foglio 1207 – particella 655, sub. 3** (vedasi allegato – Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: A/2
- piano: S1-3-4
- classe: 3
- consistenza: 4,5 vani
- Rendita Catastale: € 1.127,17

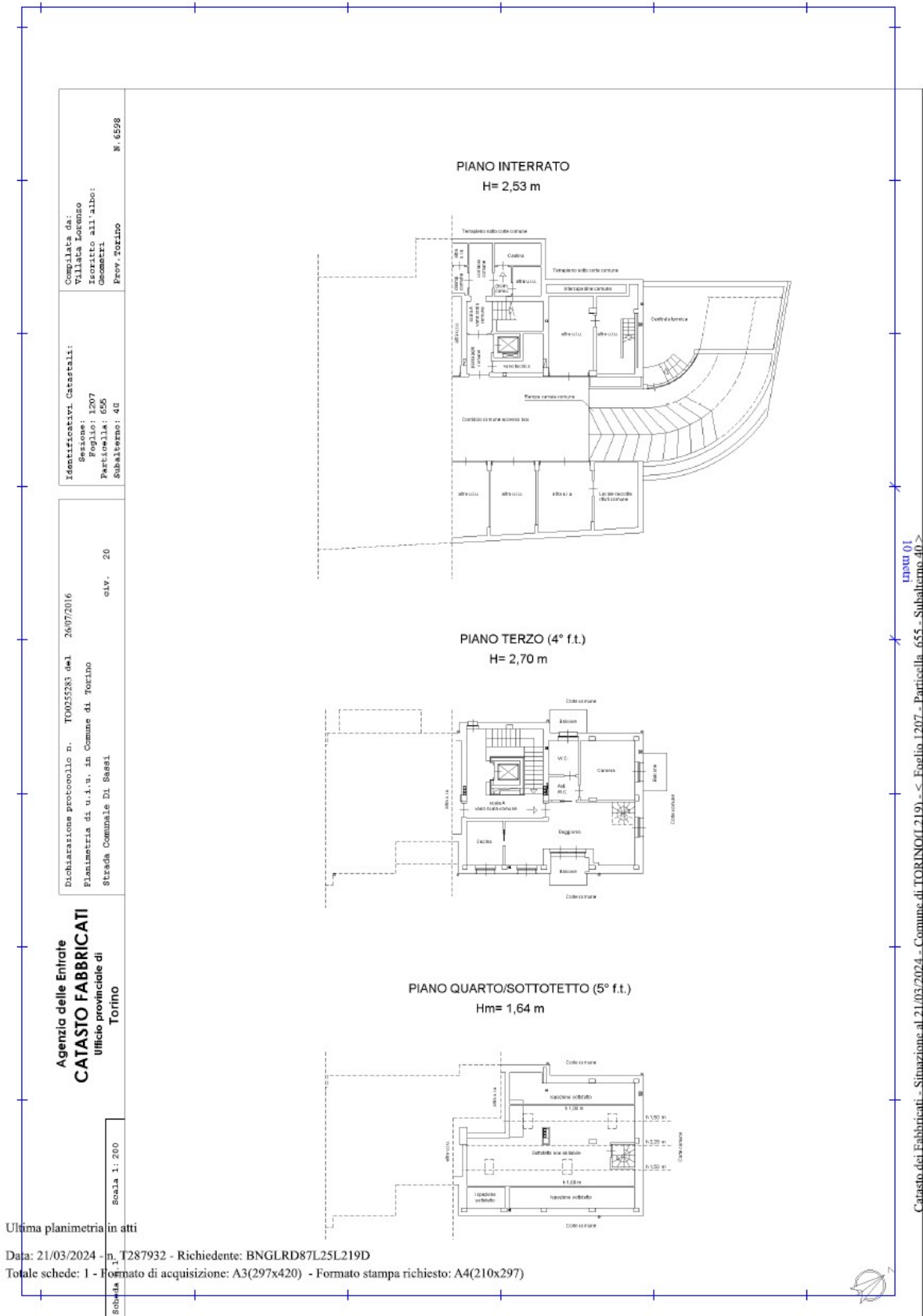


Studio Tecnico Buonaguro

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

PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 3

Data: 21/03/2024 - n. T287932 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D



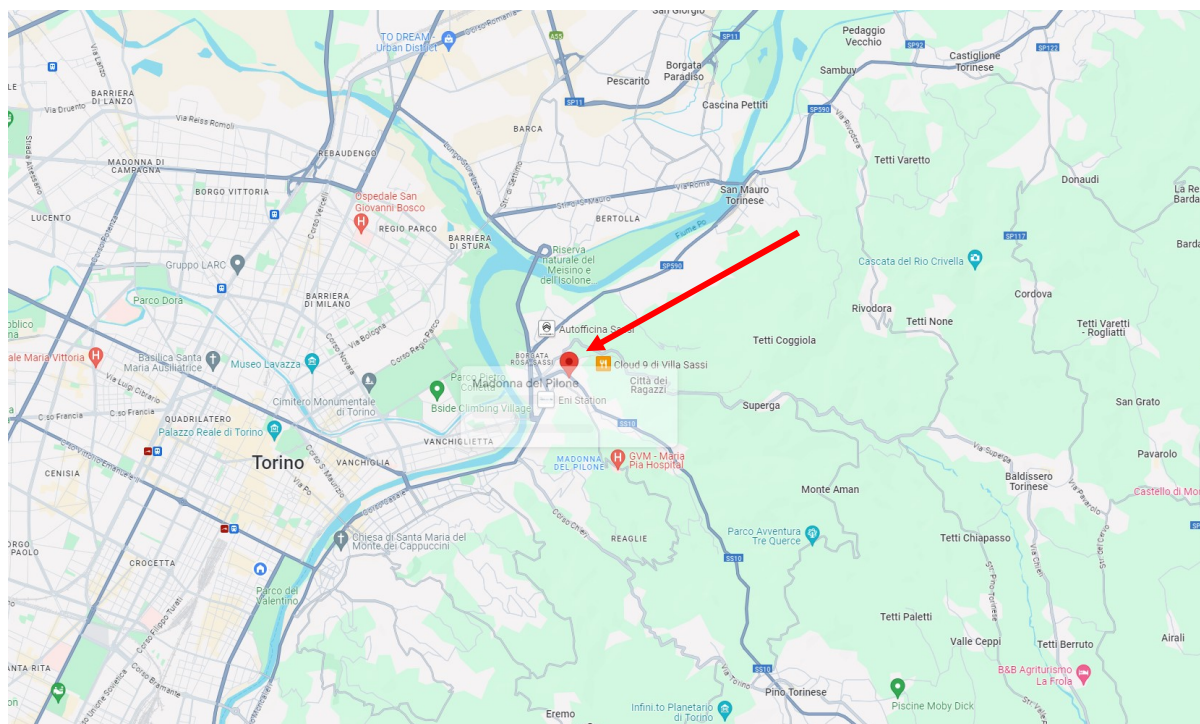
⁷ (Altre) del 16/06/2015, Pratica n. TO0285585 in atti dal 16/06/2015 (n. 2265.1/2015): edificazione su area urbana.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

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

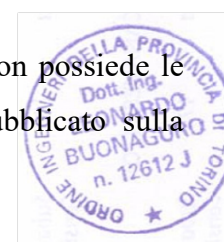
UBICAZIONE LOTTO 3

L'unità oggetto della Procedura in epigrafe è ubicata in un quartiere pre-collinare al confine nord-orientale della città di Torino – comunemente denominato “*Madonna del Pilone*” – e facente parte della Circoscrizione VII (*Aurora – Borgo Vanchiglia – Vanchiglietta – Madonna del Pilone*). 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 immobiliari. 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 è ***un alloggio composto da soggiorno, camera, cucina, bagno e antibagno, tre balconi e botola di accesso al piano superiore*** al piano terzo (4° f.t.), da ***sottotetto non abitabile e locali non ispezionabili*** al piano quarto/sottotetto e da ***un locale ad uso cantina*** al piano interrato.



Ubicazione immobile, Strada di Sassi 20 a Torino, 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.



Studio Tecnico Buonaguro

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

Le principali finiture dell'unità abitativa possono così descriversi:

- la porta di ingresso è blindata in legno a un'anta;
- il pavimento dell'alloggio non è stato realizzato;
- il pavimento e il rivestimento del bagno non sono stati realizzati;
- gli infissi interni non sono stati realizzati;
- le pareti non risultano intonacate;



Soggiorno



Cucina



Sottotetto



Sottotetto

- i sanitari, wc, bidet, lavabo e doccia non assenti;
- gli infissi esterni sono realizzati in legno tamburato e vetro camera ferro di ottima fattura e ottimo stato di conservazione;
- l'altezza media dei locali al piano terreno e primo è di circa 2.70 mt; l'altezza media dei locali al piano interrato è di circa 2.53 mt e del piano quarto/sottotetto circa 1.64 mt.



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

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 suddetti⁸, 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 sulla planimetria catastale e la superficie commerciale catastale dell'unità immobiliare è pari a circa **95,00 mq per l'alloggio**. L'immobile è attualmente privo dei serramenti interni, pavimentazioni, dotazioni impiantistiche, etc. e, pertanto, il suo stato di incompletezza verrà opportunamente considerato nella valutazione.

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 3

Il possesso della proprietà del bene risulta in capo – per la quota di $\frac{1}{1}$ – alla Società in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Matilde Palea del 02/04/2012, registrato a Torino 1 il 04/04/2012 al n. 6986 serie 1T e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II di Torino 1 in data 04/04/2012 ai nn. 8764/11521.

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava “**non occupato**”.

CRONISTORIA DEL VENTENNIO LOTTO 3

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

1. Gli immobili sono pervenuti alla Società per la quota di $\frac{1}{4}$ in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Matilde Palea del 02/04/2012 rep. 11039/4972, registrato a Torino 1 il 04/04/2012 al n. 6986 serie 1T e trascritto presso la

⁸ 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

- competente Conservatoria dei RR.II di Torino 1 in data 04/04/2012 ai nn. 8764/11521 dalla [REDACTED] e [REDACTED] per le rispettive quote di $\frac{60}{100}$ e $\frac{40}{100}$;
2. alla [REDACTED] gli immobili pervennero per la quota di $\frac{60}{100}$ in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Paolo Reviglionio del 24/11/2011 rep. 22885, registrato a Torino 1 il 07/12/2011 al n. 698628660 serie 1T e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II di Torino 1 in data 23/12/2011 ai nn. 47631/33010 dai Sig.ri [REDACTED] nata il 09/02/1935 a Pino Torinese (TO) per la quota di $\frac{22}{40}$, [REDACTED] nata il 24/12/1946 a Torino per la quota di $\frac{6}{40}$, [REDACTED] nato il 21/03/1947 a Torino per la quota di $\frac{3}{40}$, [REDACTED] nata il 06/07/1968 a Torino per la quota di $\frac{3}{40}$ e [REDACTED] nata il 16/01/1966 a Torino per la quota di $\frac{3}{40}$.
 3. Ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] gli immobili pervennero per la quota di $\frac{3}{40}$ ciascuno in forza di Certificato di Denunciata Successione del 19/10/2011 rep. 886/9990/11, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 20/07/2012 ai nn. 24146/18248 dal Sig. [REDACTED] per la quota di $\frac{6}{40}$ nato il 24/11/1938 a Torino e ivi deceduto il 29/08/2011. Si segnala, altresì, l'Accettazione Tacita di Eredità del 24/11/2011 rep. 22885/16815, trascritta presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 23/12/2011 ai nn. 47630/33009 con conseguente continuità delle trascrizioni;
 4. Alla Sig.ra [REDACTED] gli immobili pervennero per la quota di $\frac{3}{20}$ in forza di Certificato di Denunciata Successione del 27/04/2011 rep. 358/9990/11, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 13/10/2011 ai nn. 37470/25520 dal Sig. [REDACTED] per la quota di $\frac{3}{20}$ deceduto il 02/03/2011. Si segnala, altresì, l'Accettazione Tacita di Eredità del 24/11/2011 rep. 22885/16815, trascritta presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 23/12/2011 ai nn. 47629/33008 con conseguente continuità delle trascrizioni;
 5. Alla Sig.ra [REDACTED] gli immobili pervennero per la quota di $\frac{3}{20}$ in forza di Certificato di Denunciata Successione del 10/05/2011 rep. 712/9990/11, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 09/08/2011 ai nn. 32094/21864 dal Sig. [REDACTED] per la quota di $\frac{3}{20}$ deceduto il 11/01/2011. Si

Studio Tecnico Buonaguro

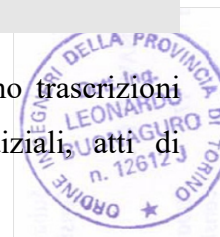
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

segnala, altresì, l'Accettazione Espresa di Eredità del 11/04/2011 rep. 50055/29116, trascritta presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 29/04/2011 ai nn. 15927/10740 – con verbale di Pubblicazione Testamento del 11/04/2011 rep. 50055/29116, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 29/04/2011 ai nn. 159276/10729 – con conseguente continuità delle trascrizioni;

6. Al Sig. ██████████ – oltre che ai Sig.ri ██████████ nato il 27/09/1933 a Pino Torinese (TO) per la quota di $\frac{3}{20}$, ██████████ per la quota di $\frac{2}{5}$, ██████████ di $\frac{3}{20}$, Marco Menzio nato il 05/11/1943 a Torino per la quota di $\frac{3}{20}$ e ██████████ per la quota di $\frac{3}{20}$ – gli immobili pervennero per la quota di $\frac{3}{20}$ in forza di Certificato di Denunciata Successione del 27/07/2010 rep. 1038/9990/10, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 19/11/2010 ai nn. 42773/29146 dalla Sig.ra ██████████ nata il 23/01/1920 a Avuglione e Vernone (TO) e deceduta il 04/01/2010 per la quota di $\frac{1}{1}$. Si segnala, altresì, l'Accettazione Tacita di Eredità del 24/11/2011 rep. 22885/16815, trascritta presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 23/12/2011 ai nn. 47628/33007 con conseguente continuità delle trascrizioni;
7. Alla Sig.ra ██████████ gli immobili pervennero per la quota di $\frac{1}{2}$ – essendo ella già proprietaria per giusti titoli ante ventennio del restante $\frac{1}{2}$ – in forza di Certificato di Denunciata Successione del 27/02/1998 rep. 30/7714, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 01/12/2003 ai nn. 59219/38876 dal Sig. ██████████ nato il 27/08/1912 ad Andezeno (TO) e deceduto il 31/08/1997 per la quota di $\frac{1}{2}$. Si sottolinea la mancanza dell'Accettazione tacita di Eredità con conseguente mancanza di continuità delle trascrizioni
8. Ai Sig.ri ██████████ e ██████████ gli immobili pervennero per giusti titoli ante ventennio.

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 3

Dagli accertamenti eseguiti nonché dalla lettura della documentazione reperita, lo scrivente segnala l'esistenza di un Regolamento di Condominio a Rogito Notaio Paolo Reviglione di Torino in data 24/02/2017 rep. 26256/19290, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 03/03/2017 ai nn. 8516/5959. 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).

Nella trascrizione del Regolamento di Condominio si richiamano tutti i riferimenti agli atti a rogito Notaio Matilde Palea in data 02/04/2012 rep. 11039/4972, registrato a Torino 1 il 04/04/2012 al n. 6986 serie 1T; a Rogito Notaio Giuseppe Alessio in data 07/01/1950, rep. 8764/6524, registrato a Torino il 14/01/1950 al n. 12488; A Rogito Notaio Paolo Reviglione in data 12/03/1013, rep. 23793/17474, registrato a Torino 1 il 11/04/2013 al n. 6454 (nonché gli atti in essi contenuti).

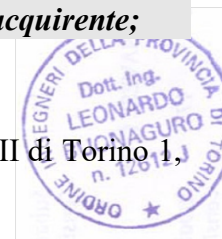
VINCOLI CARATTERE STORICO-ARTISTICO LOTTO 3

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 3

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 – Strada di Sassi n. 20

1. Iscrizione nn. 31150/3735 del 11.09.2013

Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Reviglione Paolo del 09/09/2013 rep. 24097/17700

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Volontaria

Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Capitale: € 3.300.000,00

Totale: € 6.600.000,00

Durata: 30 anni

a favore: ██████████, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

contro: ██████████, con sede in Torino, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobile posto nel Comune di Torino e così censito a N.C.E.U.:

Foglio 1207, part. 655, Ente urbano, cons. 12 are e 60 centiare

Il mappale di cui sopra è il sedime di terreno su cui è stato costruito l'intero complesso immobiliare e, pertanto, il mutuo si estende alle porzioni ancora invendute di immobile su di esso eretto.

2. Iscrizione 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: ██████████

████████, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

contro: ██████████, 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 1207, part. 655, sub. 40, catg. A/2, cons. 4,5 vani, Strada di Sassi n. 20

ONERI PER CANCELLAZIONI FORMALITA' LOTTO 3

Le formalità di cui sopra non colpiscono i beni ricaduti nella Procedura e, pertanto, saranno

Studio Tecnico Buonaguro

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

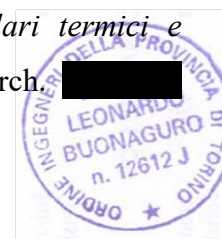
oggetto di restrizione dei beni a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. L'importo per la cancellazione dell'Ipoteca Volontaria è di € 35,00 in misura fissa. L'importo relativo alla cancellazione della trascrizione della Sentenza di Liquidazione Giudiziale è pari a € 294,00 in misura fissa. 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, comunque, 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 3

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 del 25/07/2024:

- Permesso di Costruire n. 122/2012 del 11/05/2012 per “*demolizione di fabbricato residenziale esistente, realizzazione di fabbricato residenziale a quattro piani fuori terra, un piano interrato ad uso autorimesse e cantine e sottotetto non abitabile*” con allegati progettuali a firma Arch. [REDACTED];
- Permesso di Costruire in Variante n. 196/2013 del 28/05/2013 per “*realizzazione di manto di copertura in tegole con sporto rispetto alla facciata, spostamento di alcuni balconi e ridisegno degli stessi con aumento della superficie di mq 3,00, spostamento delle finestre nei vari piani, lievi modifiche della sagoma con aumento dello spessore dei solai e delle murature esterne*” con allegati progettuali a firma Arch. [REDACTED]. Si segnala, altresì, l'istanza di proroga di anni due il 24/02/2015;
- Permesso di Costruire in Variante n. 276/2015 del 18/11/2015 per “*spostamento delle finestre, realizzazione di lucernari, realizzazione di camini e pannelli solari termici e formazione di muretti al piano terreno*” con allegati progettuali a firma Arch. [REDACTED];



Studio Tecnico Buonaguro

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

- Permesso di Costruire in Variante n. 273/2016 del 18/11/2016 per “*modifiche varie*” con allegati progettuali a firma Arch. [REDACTED];
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in Variante al Permesso di Costruire n. 2016-9-16792, con allegati progettuali a firma Arch. [REDACTED];
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in Variante al Permesso di Costruire n. 2016-9-23747, con allegati progettuali a firma Arch. [REDACTED];
- Abitabilità Parziale – ove si specificava che “*restavano escluse le opere relative ad alcune unità immobiliari che risultano non ancora vendute*” – che riguarda esclusivamente le autorimesse private, oggetto del presente elaborato peritale.

Lo stato di fatto dell'alloggio non corrisponde alla Planimetria Catastale del 26/07/2016 n. TO02855283 e all'ultimo elaborato grafico presentato in Comune al n. 2016-9-23747, con conseguente difformità edilizia/urbanistica (per sola mancata rappresentazione dei lucernari e per non conoscibilità di eventuali tramezzature nelle parti non ispezionabili del sottotetto) e catastale (per spostamento delle spalle di accesso al locale cucina attualmente in attiguità con il soggiorno e non a metà vano). Per completezza, si evidenzia come una serie di opere non sia stata portata ancora a compimento al momento del sopralluogo (con ogni conseguenza del caso in termini di conformità) per circa **€ 20.000,00 in detrazione** (oltre all'apprestamento del cantiere e/o eventuali imprevisti e/o oneri sicurezza non preventivabili):

- fornitura e posa dei pavimenti e rivestimenti in ceramica e legno, laddove previsto;
- fornitura e posa delle porte interne;
- scala a chiocciola di accesso al sottotetto
- sanitari, termo arredi, misuratori, placche, frutti e completamento impianto elettrico;
- fornitura macchina per VMC + controsoffittatura e completamento impianto VMC;
- impianto di riscaldamento e isolamento acustico sottopavimento;
- sottofondo per pavimenti.



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTO 3

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. Pertanto, non risulta necessario procedere con l'analisi delle opere abusive quanto con il completamento delle lavorazioni (poste in detrazione nella tabella stimativa). 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 ANNUO SPESE DI GESTIONE IMMOBILE LOTTO 3

L'importo delle spese fisse di gestione o di manutenzione condominiali è da collegarsi con quanto indicato dall'art. 37 del Capitolo VII del Regolamento di Condominio ove si riporta come *“le spese condominiali relative alle unità immobiliari invendute ed inutilizzate sono imputabili ad ogni unità immobiliare solo per le spese di gestione effettivamente non rinunciabili: luci scale, imposte sul condominio, assicurazione e compenso amministratore”*.

IMPORTO SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE LOTTO 3

L'importo delle spese condominiali ordinarie e/o straordinarie già deliberate, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Spese di gestione ordinarie ultimi due anni circa: € 00,00;

Spese di riscaldamento circa: € 00,00;

IMPORTO SPESE PROCEDIMENTI GIUDIZIARI LOTTO 3

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



LOTTO 4/5/6/7 – BOX SUB. 20, 27, 28 E 36

Immobili in Torino – Strada di Sassi n. 20

la proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ in capo alla Società, oggetto di Procedura, di un porzioni di fabbricato in Torino alla Strada di Sassi elevato a quattro piani f.t. oltre piano sottotetto non abitabile e seminterrato in parte adibito a cantine ed in parte adibito a locali autorimesse private e, più in particolare, con accesso dal civico n. 20:

- piano interrato: locale autorimessa privata, distinto con la sigla “box 4”;
Coerenze: rampa carraio comune, corridoio comune accesso box, box n. 3, C.T. Foglio 1207, particella 210 e box n. 5;
- piano interrato: locale autorimessa privata, distinto con la sigla “box 11”;
Coerenze: corridoio comune accesso box, box n. 10, C.T. Foglio 1207, particella 507 e box n. 12;
- piano interrato: locale autorimessa privata, distinto con la sigla “box 12”;
Coerenze: corridoio comune accesso box, box n. 11, C.T. Foglio 1207, particella 508 e terrapieno sotto corte comune;
- piano interrato: locale autorimessa privata, distinto con la sigla “box 20”;
Coerenze: corridoio comune accesso box, locale raccolta rifiuti comune, C.T. Foglio 1207, particella 210 e box n. 1;

DATI CATASTALI LOTTO 4/5/6/7

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

Identificativi Catastali¹¹: **Foglio 1207 – particella 655, sub. 20** (vedasi allegato – Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: C/6
- piano: S1
- classe: 4
- consistenza: 19,00 mq
- Rendita Catastale: € 90,28



Studio Tecnico Buonaguro

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

Identificativi Catastali⁹: **Foglio 1207 – particella 655, sub. 27** (vedasi allegato – Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: C/6
- piano: S1
- classe: 4
- consistenza: 17,00 mq
- Rendita Catastale: € 80,77

Identificativi Catastali¹¹: **Foglio 1207 – particella 655, sub. 28** (vedasi allegato – Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: C/6
- piano: S1
- classe: 4
- consistenza: 19,00 mq
- Rendita Catastale: € 90,28

Identificativi Catastali¹¹: **Foglio 1207 – particella 655, sub. 36** (vedasi allegato – Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

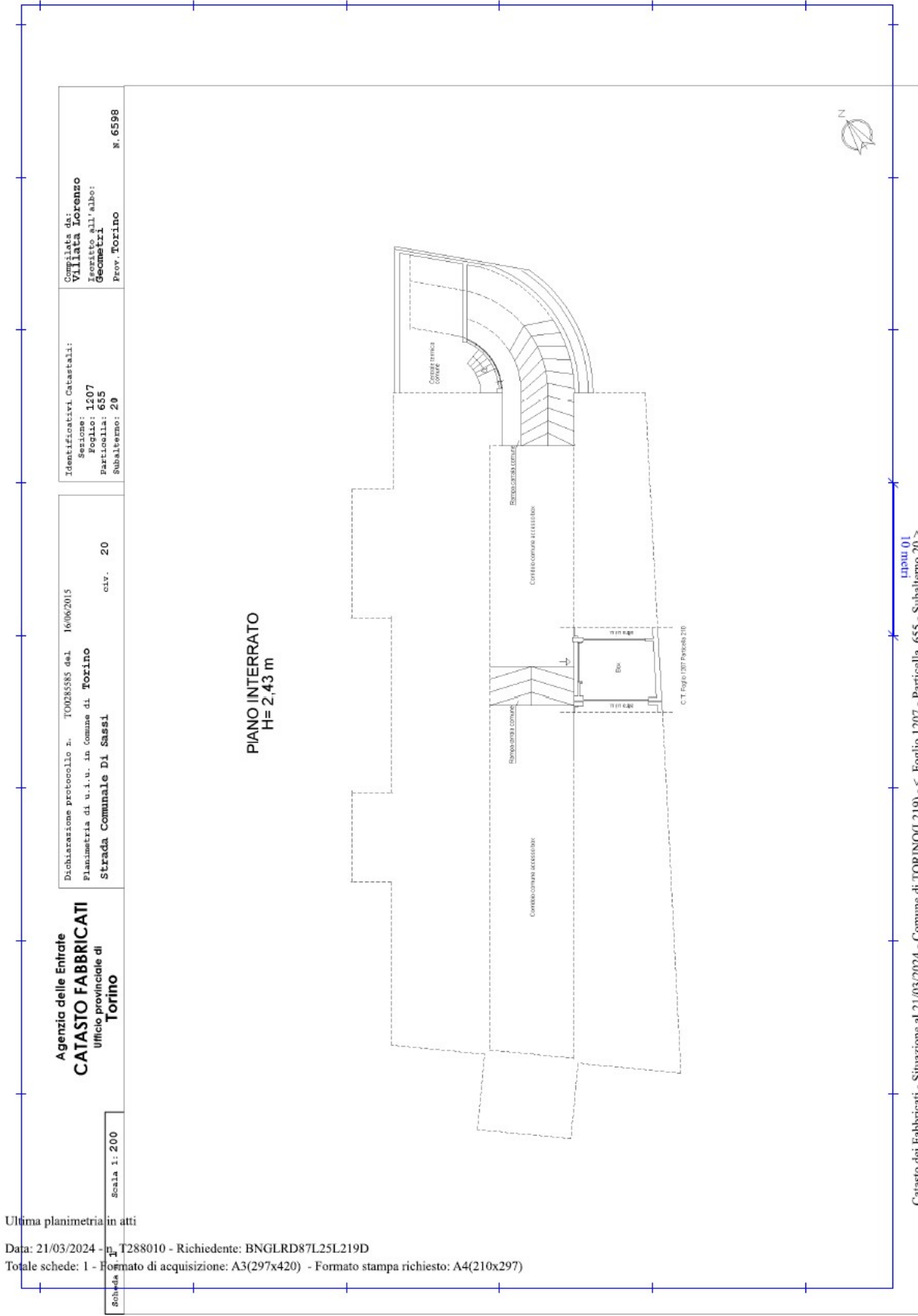
- categoria: C/6
- piano: S1
- classe: 4
- consistenza: 16,00 mq
- Rendita Catastale: € 65,28

⁹ (Altre del 16/06/2015, Pratica n. TO0285585 in atti dal 16/06/2015 (n. 2265.1/2015): edificazione su area urbana.



PLANIMETRIE CATASTALI LOTTO 4/5/6/7

Data: 21/03/2024 - n. T288010 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Torino

Dichiarazione protocollo n. T0035585 del 16/06/2015
Pianimetria di u.i.u. in Comune di **Torino**
Strada Comunale Di Sassi
civ. 20

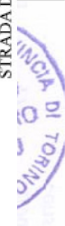
Identificativi Catastali:
Sezione: 1007
Foglio: 655
Particella: 29
Subalterno: 29

Comunità di
Villetta Boronzo
Prov. **Torino** n. 6598

Ultima planimetria in atti

Data: 21/03/2024 - n. T288010 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

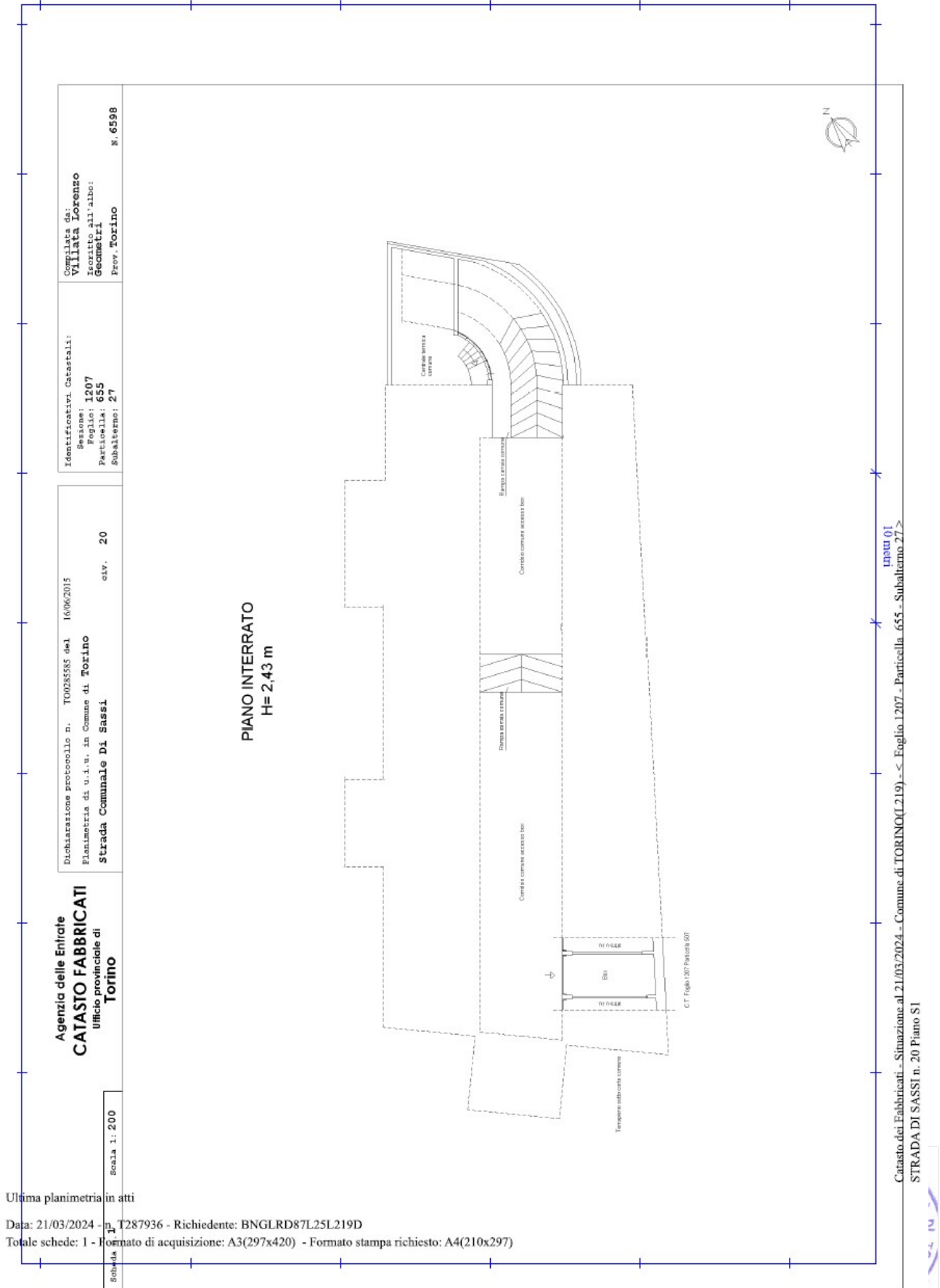
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/03/2024 - Comune di TORINO (I.219) - < Foglio 1207 - Particella 655 - Subalterno 20 >
STRADA DI SASSI n. 20 Piano S1



Studio Tecnico Buonaguro

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

Data: 21/03/2024 - n. T287936 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D



Agencia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Torino

Declarazione protocollo n. T00285585 del 16/06/2015
Planimetria di u.i.u. in Comune di **Torino**
Strada Comunale Di Sassi civ. 20

Identificativi Catastali:
Sezione: 1207
Particella: 655
Subalterno: 27

Completata da:
Villata Lorenzo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Torino n. 6598

Scala 1: 200

Ultima planimetria in atti

Data: 21/03/2024 - n. T287936 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

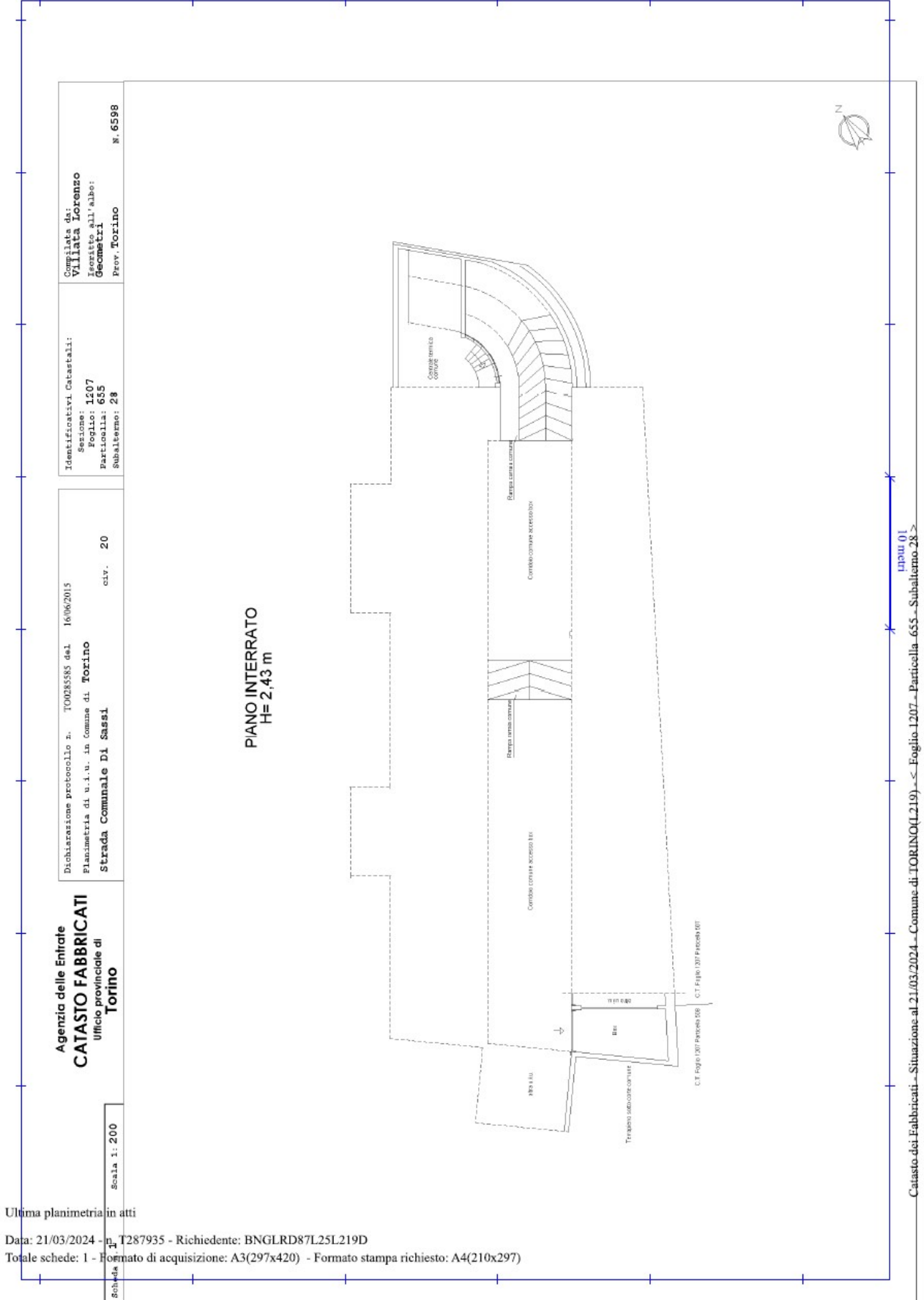
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/03/2024 - Comune di TORINO(L219) - < Foglio 1207 - Particella 655 - Subalterno 27 >

STRADA DI SASSI n. 20 Piano S1

Studio Tecnico Buonaguro

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

Data: 21/03/2024 - n. T287935 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D



Compilata da:
Viliata Lorenzo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Torino N. 6598

Identificatori Catastrali:
Sezione: 1207
Particella: 655
Subalterno: 28

Dichiarazione protocollo n. T00285585 del 16/06/2015
Pianimetria di u.i.u. in Comune di Torino
Strada Comunale Di Sassi civ. 20

Agencia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Torino

Scala 1: 200

Ultima planimetria in atti

Data: 21/03/2024 - n. T287935 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

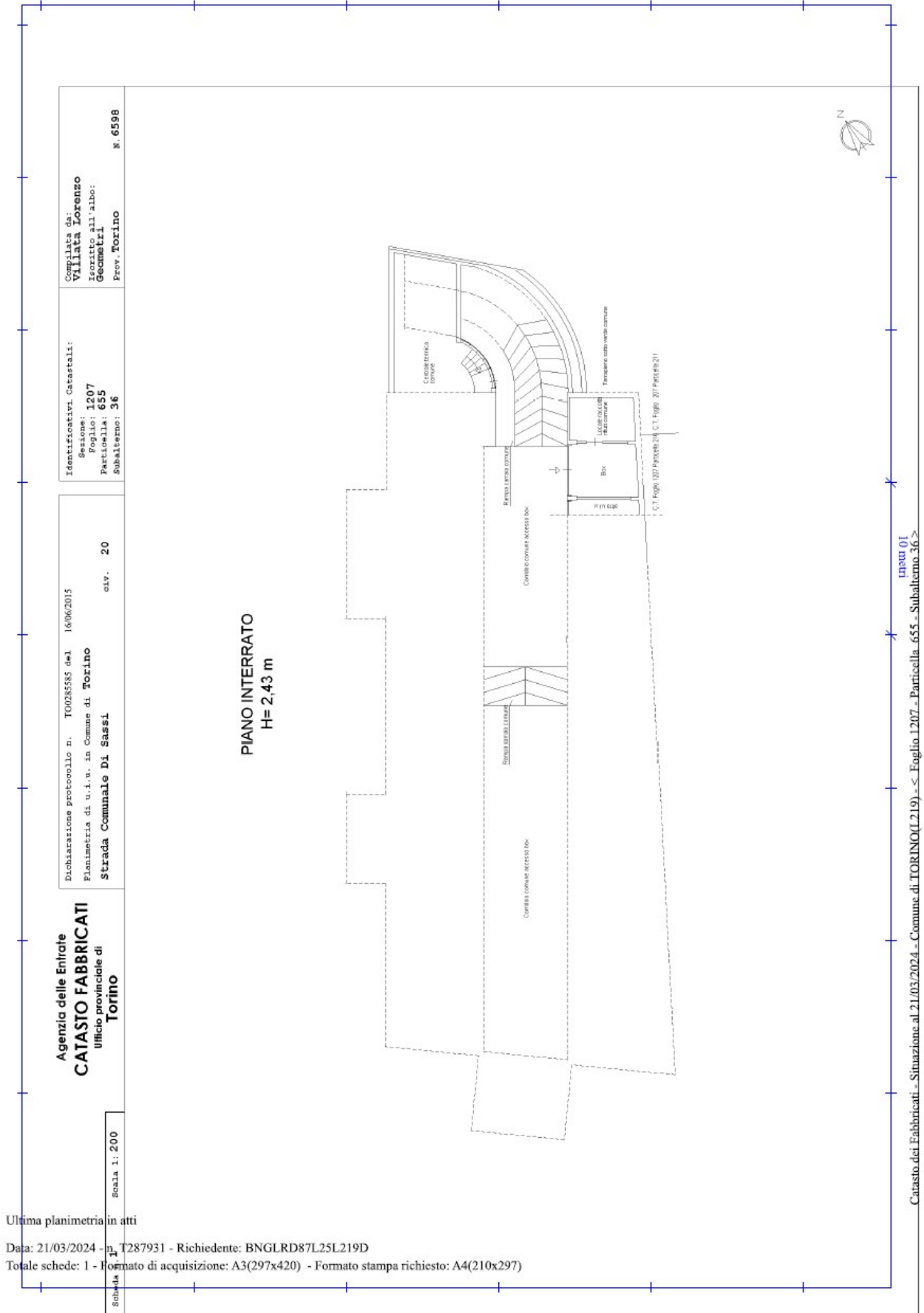
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

Studio Tecnico Buonaguro

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

Data: 21/03/2024 - n. T287931 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

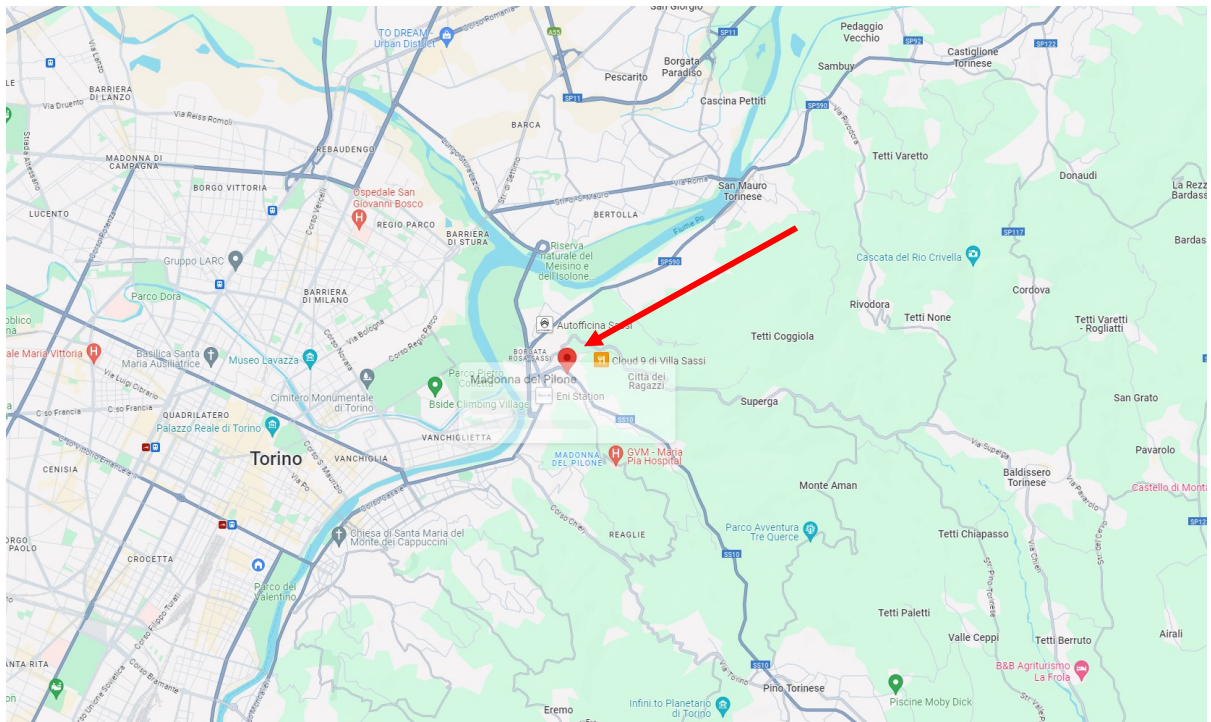


LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

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

UBICAZIONE LOTTO 4/5/6/7

L'unità oggetto della Procedura in epigrafe è ubicata in un quartiere pre-collinare al confine nord-orientale della città di Torino – comunemente denominato “*Madonna del Pilone*” – e facente parte della Circoscrizione VII (*Aurora – Borgo Vanchiglia – Vanchiglietta – Madonna del Pilone*). 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 immobiliari. 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 *n. quattro autorimesse private di consistenza varia* al piano interrato.



Ubicazione immobile, Strada di Sassi 20 a Torino, 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.



Studio Tecnico Buonaguro

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

Le principali finiture dell'unità abitativa possono così descriversi:

- ad eccezione del box al sub. 20 privo di porta, gli altri sono tutti dotati di basculante manuale;
- il pavimento dei locali autorimessa privata è in battuto di cemento;



Box 1



Box 2



Box 3



Box 4

- l'altezza media dei locali al piano interrato è di circa 2.43 mt.

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.;



Studio Tecnico Buonaguro

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

Degli impianti suddetti¹⁰, 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 sulla planimetria catastale e la superficie commerciale catastale delle unità immobiliari è pari rispettivamente a circa **19,00 mq** per il box sub. 20, **circa 17,00 mq** per il box sub. 27, **circa 19,00 mq** per il box sub. 28 e **circa 16,00 mq** per il box sub. 36.

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 4/5/6/7

Il possesso della proprietà dei beni risulta in capo – per la quota di $\frac{1}{1}$ – alla Società in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Matilde Palea del 02/04/2012, registrato a Torino 1 il 04/04/2012 al n. 6986 serie 1T e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II di Torino 1 in data 04/04/2012 ai nn. 8764/11521.

Al momento del sopralluogo, gli immobili risultavano “**non occupati**”.

CRONISTORIA DEL VENTENNIO LOTTO 4/5/6/7

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

1. Gli immobili sono pervenuti alla Società per la quota di $\frac{1}{4}$ in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Matilde Palea del 02/04/2012 rep. 11039/4972, registrato a Torino 1 il 04/04/2012 al n. 6986 serie 1T e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II di Torino 1 in data 04/04/2012 ai nn. 8764/11521 dalla [REDACTED] e [REDACTED] per le rispettive quote di $\frac{60}{100}$ e $\frac{40}{100}$;
2. alla [REDACTED] gli immobili pervennero per la quota di $\frac{60}{100}$ in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Paolo Reviglionio del 24/11/2011 rep. 22885, registrato a Torino 1 il 07/12/2011 al n. 698628660 serie 1T e trascritto presso la

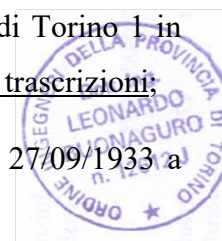
¹⁰ È stato verbalmente riferito come siano stati installati dei pannelli fotovoltaici usufruendo degli incentivi del 110 per lo stabile.

Studio Tecnico Buonaguro

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

competente Conservatoria dei RR.II di Torino 1 in data 23/12/2011 ai nn. 47631/33010 dai Sig.ri ██████████ nata il 09/02/1935 a Pino Torinese (TO) per la quota di $\frac{22}{40}$, ██████████ nata il 24/12/1946 a Torino per la quota di $\frac{6}{40}$, ██████████ nato il 21/03/1947 a Torino per la quota di $\frac{3}{40}$, ██████████ nata il 06/07/1968 a Torino per la quota di $\frac{3}{40}$ e ██████████ nata il 16/01/1966 a Torino per la quota di $\frac{3}{40}$.

3. Ai Sig.ri ██████████ e ██████████ gli immobili pervennero per la quota di $\frac{3}{40}$ ciascuno in forza di Certificato di Denunciata Successione del 19/10/2011 rep. 886/9990/11, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 20/07/2012 ai nn. 24146/18248 dal Sig. ██████████ per la quota di $\frac{6}{40}$ nato il 24/11/1938 a Torino e ivi deceduto il 29/08/2011. Si segnala, altresì, l'Accettazione Tacita di Eredità del 24/11/2011 rep. 22885/16815, trascritta presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 23/12/2011 ai nn. 47630/33009 con conseguente continuità delle trascrizioni;
4. Alla Sig.ra ██████████ gli immobili pervennero per la quota di $\frac{3}{20}$ in forza di Certificato di Denunciata Successione del 27/04/2011 rep. 358/9990/11, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 13/10/2011 ai nn. 37470/25520 dal Sig. ██████████ per la quota di $\frac{3}{20}$ deceduto il 02/03/2011. Si segnala, altresì, l'Accettazione Tacita di Eredità del 24/11/2011 rep. 22885/16815, trascritta presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 23/12/2011 ai nn. 47629/33008 con conseguente continuità delle trascrizioni;
5. Alla Sig.ra ██████████ gli immobili pervennero per la quota di $\frac{3}{20}$ in forza di Certificato di Denunciata Successione del 10/05/2011 rep. 712/9990/11, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 09/08/2011 ai nn. 32094/21864 dal Sig. ██████████ per la quota di $\frac{3}{20}$ deceduto il 11/01/2011. Si segnala, altresì, l'Accettazione Espresa di Eredità del 11/04/2011 rep. 50055/29116, trascritta presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 29/04/2011 ai nn. 15927/10740 – con verbale di Pubblicazione Testamento del 11/04/2011 rep. 50055/29116, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 29/04/2011 ai nn. 159276/10729 – con conseguente continuità delle trascrizioni;
6. Al Sig. ██████████ – oltre che ai Sig.ri ██████████ nato il 27/09/1933 a



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

Studio Tecnico Buonaguro

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

Pino Torinese (TO) per la quota di $\frac{3}{20}$, [REDACTED] per la quota di $\frac{2}{5}$, [REDACTED] di $\frac{3}{20}$, [REDACTED] nato il 05/11/1943 a Torino per la quota di $\frac{3}{20}$ e [REDACTED] per la quota di $\frac{3}{20}$ – gli immobili pervennero per la quota di $\frac{3}{20}$ in forza di Certificato di Denunciata Successione del 27/07/2010 rep. 1038/9990/10, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 19/11/2010 ai nn. 42773/29146 dalla Sig.ra [REDACTED] nata il 23/01/1920 a Avuglione e Vernone (TO) e deceduta il 04/01/2010 per la quota di $\frac{1}{1}$. Si segnala, altresì, l'Accettazione Tacita di Eredità del 24/11/2011 rep. 22885/16815, trascritta presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 23/12/2011 ai nn. 47628/33007 con conseguente continuità delle trascrizioni;

7. Alla Sig.ra [REDACTED] gli immobili pervennero per la quota di $\frac{1}{2}$ – essendo ella già proprietaria per giusti titoli ante ventennio del restante $\frac{1}{2}$ – in forza di Certificato di Denunciata Successione del 27/02/1998 rep. 30/7714, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 01/12/2003 ai nn. 59219/38876 dal Sig. [REDACTED] nato il 27/08/1912 ad Andezeno (TO) e deceduto il 31/08/1997 per la quota di $\frac{1}{2}$. Si sottolinea la mancanza dell'Accettazione tacita di Eredità con conseguente mancanza di continuità delle trascrizioni
8. Ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] gli immobili pervennero per giusti titoli ante ventennio.

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.



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

FORMALITA', VINCOLI/ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE LOTTO 4/5/6/7

Dagli accertamenti eseguiti nonché dalla lettura della documentazione reperita, lo scrivente segnala l'esistenza di un Regolamento di Condominio a Rogito Notaio Paolo Reviglione di Torino in data 24/02/2017 rep. 26256/19290, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 03/03/2017 ai nn. 8516/5959. 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).

Nella trascrizione del Regolamento di Condominio si richiamano tutti i riferimenti agli atti a rogito Notaio Matilde Palea in data 02/04/2012 rep. 11039/4972, registrato a Torino 1 il 04/04/2012 al n. 6986 serie 1T; a Rogito Notaio Giuseppe Alessio in data 07/01/1950, rep. 8764/6524, registrato a Torino il 14/01/1950 al n. 12488; A Rogito Notaio Paolo Reviglione in data 12/03/1013, rep. 23793/17474, registrato a Torino 1 il 11/04/2013 al n. 6454 (nonché gli atti in essi contenuti).

VINCOLI CARATTERE STORICO-ARTISTICO LOTTO 4/5/6/7

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 4/5/6/7

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 – Strada di Sassi n. 20

1. *Iscrizione nn. 31150/3735 del 11.09.2013*

Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Reviglione Paolo del 09/09/2013 rep. 24097/17700



Studio Tecnico Buonaguro

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

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Volontaria

Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Capitale: € 3.300.000,00

Totale: € 6.600.000,00

Durata: 30 anni

a favore [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 Torino e così censito a N.C.E.U.:

Foglio 1207, part. 655, Ente urbano, cons. 12 are e 60 centiare

Il mappale di cui sopra è il sedime di terreno su cui è stato costruito l'intero complesso immobiliare e, pertanto, il mutuo si estende alle porzioni ancora invendute di immobile su di esso eretto.

2. Iscrizione 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 1207, part. 655, sub. 20, catg. C/6, cons. 19,00 mq, Strada di Sassi n. 20

Foglio 1207, part. 655, sub. 27, catg. C/6, cons. 17,00 mq, Strada di Sassi n. 20

Foglio 1207, part. 655, sub. 28, catg. C/6, cons. 19,00 mq, Strada di Sassi n. 20

Foglio 1207, part. 655, sub. 35, catg. C/6, cons. 16,00 mq, Strada di Sassi n. 20

ONERI PER CANCELLAZIONI FORMALITA' LOTTO 4/5/6/7

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 per la cancellazione dell'Ipoteca Volontaria è di € 35,00 in misura fissa. L'importo relativo alla cancellazione della trascrizione della Sentenza di



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

Studio Tecnico Buonaguro

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

Liquidazione Giudiziale è pari a € 294,00 in misura fissa. 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 4/5/6/7

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 del 25/07/2024:

- Permesso di Costruire n. 122/2012 del 11/05/2012 per “*demolizione di fabbricato residenziale esistente, realizzazione di fabbricato residenziale a quattro piani fuori terra, un piano interrato ad uso autorimesse e cantine e sottotetto non abitabile*” con allegati progettuali a firma Arch. [REDACTED];
- Permesso di Costruire in Variante n. 196/2013 del 28/05/2013 per “*realizzazione di manto di copertura in tegole con sporto rispetto alla facciata, spostamento di alcuni balconi e ridisegno degli stessi con aumento della superficie di mq 3,00, spostamento delle finestre nei vari piani, lievi modifiche della sagoma con aumento dello spessore dei solai e delle murature esterne*” con allegati progettuali a firma Arch. [REDACTED]. Si segnala, altresì, l'istanza di proroga di anni due il 24/02/2015;
- Permesso di Costruire in Variante n. 276/2015 del 18/11/2015 per “*spostamento delle finestre, realizzazione di lucernari, realizzazione di camini e pannelli solari termici e formazione di muretti al piano terreno*” con allegati progettuali a firma Arch. [REDACTED];
- Permesso di Costruire in Variante n. 273/2016 del 18/11/2016 per “*modifiche varie*” con allegati progettuali a firma Arch. [REDACTED];
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in Variante al Permesso di Costruire n. 2016-9-16792, con allegati progettuali a firma Arch. [REDACTED];



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in Variante al Permesso di Costruire n. 2016-9-23747, con allegati progettuali a firma Arch. [REDACTED];
- Abitabilità Parziale – ove si specificava che “restavano escluse le opere relative ad alcune unità immobiliari che risultano non ancora vendute” – che riguarda esclusivamente le autorimesse private, oggetto del presente elaborato peritale.

Lo stato di fatto delle autorimesse provate corrisponde alle Planimetrie Catastali del 16/06/2015 n. TO0285585 e all'ultimo elaborato grafico presentato in Comune, con conseguente conformità edilizia/urbanistica e catastale.

DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTO 4/5/6/7

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 difformità¹¹. Pertanto, non risulta necessario procedere con l'analisi delle opere abusive quanto con il completamento delle lavorazioni (poste in detrazione nella tabella stimativa). Lo scrivente rimane, comunque, a disposizione della Curatela e del Notaio nel caso in cui si presentino eventuali criticità successive al deposito dell'elaborato.

¹¹ Nulla può essere riferito per il piano primo in quanto non ispezionato per mancanza di chiavi.

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 ANNUO SPESE DI GESTIONE IMMOBILE LOTTO 4/5/6/7

L'importo delle spese fisse di gestione o di manutenzione condominiali è da collegarsi con quanto indicato dall'art. 37 del Capitolo VII del Regolamento di Condominio ove si riporta come *“le spese condominiali relative alle unità immobiliari invendute ed inutilizzate sono imputabili ad ogni unità immobiliare solo per le spese di gestione effettivamente non rinunciabili: luci scale, imposte sul condominio, assicurazione e compenso amministratore”*.

IMPORTO SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE LOTTO 4/5/6/7

L'importo delle spese condominiali ordinarie e/o straordinarie già deliberate, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Spese di gestione ordinarie ultimi due anni circa: € 00,00;

Spese di riscaldamento circa: € 00,00;

IMPORTO SPESE PROCEDIMENTI GIUDIZIARI LOTTO 4/5/6/7

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

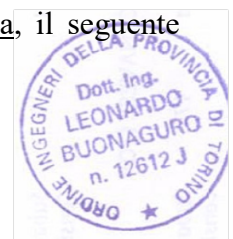


VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

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



Studio Tecnico Buonaguro

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

(I) – ALLOGGIO + BOX (Foglio 1207, particella 655, sub. 3 + sub. 35)

Descrizione	Superficie convenzionale [mq]	Coefficiente [%]	Superficie Commerciale [mq]
- alloggio T-1	125,00	100,00	125,00
- terrazzi/balconi piano T-1	29,00	35,00	10,00
- cantina piano S1	12,00	25,00	3,00
- box piano S1	15,00	a corpo	15,00
TOTALE	~ 181,00		~ 153,00

Valutazione¹² complessiva del LOTTO 1:

Riepilogo valutazione di mercato alloggio: mq 138,00 x 2.650,00 €/mq = **€ 366.000,00**

Decurtazione per lavori non eseguiti stimati in circa = **- € 29.000,00**

Riepilogo valutazione di mercato box: mq 15,00 a corpo = **€ 22.000,00**

(II) – ALLOGGIO + BOX (Foglio 1207, particella 655, sub. 4 + sub. 34)

Descrizione	Superficie convenzionale [mq]	Coefficiente [%]	Superficie Commerciale [mq]
- alloggio T-1	146,00	100,00	146,00
- terrazzi/balconi piano T-1	29,00	35,00	10,00
- cantina piano S1	12,00	25,00	3,00
- box piano S1	29,00	a corpo	29,00
TOTALE	~ 216,00		~ 188,00

Valutazione¹² complessiva del LOTTO 2:

Riepilogo valutazione di mercato alloggio: mq 159,00 x 2.650,00 €/mq = **~€ 421.000,00**

Decurtazione per lavori non eseguiti stimati in circa = **- € 32.000,00**

Riepilogo valutazione di mercato box: mq 29,00 a corpo = **€ 43.000,00**

¹² Fonte: indicatori del mercato immobiliare (FIMAI, FIAIP, Borsino Immobiliare, ecc.), operatori di zona, Camera di Commercio di Torino, Catasto di Torino, Agenzia del Territorio.



Studio Tecnico Buonaguro

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

(III) – ALLOGGIO (Foglio 1207, particella 655, sub. 40)

Descrizione	Superficie convenzionale [mq]	Coefficiente [%]	Superficie Commerciale [mq]
- alloggio 3-4	58,50	100,00	58,50
- piano sottotetto 3	100,00	35,00	35,00
- cantina piano S1	5,00	25,00	1,50
TOTALE	~ 163,50		~ 95,00

Valutazione¹² complessiva del LOTTO 3:

Riepilogo valutazione di mercato alloggio: mq 95,00 x 2.800,00 €/mq = **~€ 266.000,00**

Decurtazione per lavori non eseguiti stimati in circa = **- € 20.000,00**

Decurtazione per DOCFA (e contestuale scorporo subalterni) = **- € 1.000,00**

(IV) – BOX (Foglio 1207, particella 655, sub. 20)

Descrizione	Superficie convenzionale [mq]	Coefficiente [%]	Superficie Commerciale [mq]
- box piano S1	19,00	a corpo	19,00
TOTALE	~ 19,00		~ 19,00

Valutazione¹² complessiva del LOTTO 4:

Riepilogo valutazione di mercato alloggio: mq 19,00 x a corpo = **€ 28.000,00**

(V) – BOX (Foglio 1207, particella 655, sub. 27)

Descrizione	Superficie convenzionale [mq]	Coefficiente [%]	Superficie Commerciale [mq]
- box piano S1	17,00	a corpo	17,00
TOTALE	~ 17,00		~ 17,00

Valutazione¹² complessiva del LOTTO 5:

Riepilogo valutazione di mercato box: mq 17,00 a corpo = **€ 25.000,00**



Studio Tecnico Buonaguro

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

(VI) – BOX (Foglio 1207, particella 655, sub. 28)

Descrizione	Superficie convenzionale [mq]	Coefficiente [%]	Superficie Commerciale [mq]
- box piano S1	19,00	a corpo	19,00
TOTALE	~ 19,00		~ 19,00

Valutazione¹³ complessiva del LOTTO 6:

Riepilogo valutazione di mercato box: mq 19,00 x a corpo = **€ 28.000,00**

(VII) – BOX (Foglio 1207, particella 655, sub. 36)

Descrizione	Superficie convenzionale [mq]	Coefficiente [%]	Superficie Commerciale [mq]
- box piano S1	16,00	a corpo	16,00
TOTALE	~ 16,00		~ 16,00

Valutazione¹³ complessiva del LOTTO 7:

Riepilogo valutazione di mercato box: mq 16,00 x a corpo = **€ 25.000,00**



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

**SCHEMA RIEPILOGATIVO CON OPPORTUNO ARROTONDAMENTO VALORE
DI MERCATO¹³**

N.	FG.	PART.	SUB.	DESTINAZIONE	VALORE [€]	QUOTA
1	1207	655	3 + 35	ALLOGGIO + BOX	359.000,00	1/1
2	1207	655	4 + 34	ALLOGGIO + BOX	432.000,00	1/1
3	1207	655	40	ALLOGGIO	245.000,00	1/1
4	1207	655	20	BOX	28.000,00	1/1
5	1207	655	27	BOX	25.000,00	1/1
6	1207	655	28	BOX	28.000,00	1/1
7	1207	655	36	BOX	24.000,00	1/1
TOTALE					1.141.000,00	

¹³ 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”.



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. 45 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, 29 luglio 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.

