

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO  
SEZIONE VI FALLIMENTARE**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE “ [REDACTED]  
[REDACTED] S.R.L.”**

**R. G. E. n° 226/2024**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Carlotta PITTALUGA**

**Curatore: Dott. Valerio Alice**

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

**10125 – Torino**

**Via Madama Cristina, 73 bis**

**Tel.: 011658898-3406696142**

**e-mail: leo.buonaguro@gmail.com**

**PEC:**

**leonardo.buonaguro@ingpec.eu**



**RELAZIONE STIMA CESPITI IMMOBILIARI**

**AUTOSALONE IN TORINO**



**TRIBUNALE CIVILE DI TORINO**  
**Sezione VI Fallimentare**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA CARLOTTA PITTALUGA**

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

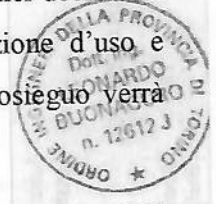
**CURATORE: Dott. Valerio Alice**

**PERITO: Dott. Ing. Leonardo Buonaguro**

Il sottoscritto Dott. Ing. Leonardo Buonaguro residente in Torino alla Via Madama Cristina n. 73 bis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino con il n. 12612J ed iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Torino, è stato nominato dal Curatore Dott. Valerio Alice quale Perito Estimatore per la determinazione della stima dei beni immobili compendio della **Liquidazione Giudiziale [REDACTED] S.R.L.** Dopo aver preso contatti con le parti, ha dato inizio alle operazioni di rito e si è recato in data 30/09/2024 – riferimento temporale al quale l'elaborato fa riferimento, non potendo lo scrivente venire a conoscenza di eventuali variazioni successive – presso l'immobile ubicato nel Comune di Torino al Corso Siracusa n. 33 angolo Via Monfalcone n. 141. L'attività è proseguita anche nei giorni successivi per effettuare le dovute indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino, il cui accesso agli atti è stato concesso in data 28/09 e 09/10/2024 e da cui sono emerse numerose difformità edilizio/urbanistiche e catastali. Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le operazioni ritenute utili ed indispensabili allo scopo, eseguendo sopralluoghi, ricerche di mercato, comparazione con i valori dei beni della medesima zona e analisi delle caratteristiche intrinseche dell'immobile per determinare la più opportuna valorizzazione del bene, anche in virtù del suo stato di fatto e di manutenzione. A ciò, si è aggiunta l'acquisizione di tutte le altre informazioni utili ed opportune con la conseguente predisposizione e stesura della presente Relazione. Come da prassi consolidata, lo scrivente ha suddiviso l'elaborato peritale in una serie di capitoli con i consueti quesiti relativi alle stime immobiliari e alla descrizione degli immobili oltre all'analisi delle eventuali criticità connesse alla vendita in materia di conformità edilizia/urbanistica e catastale, dei vincoli e/o servitù, delle formalità pregiudizievoli, della ricerca del titolo di provenienza e della verifica della continuità delle trascrizioni anche in accordo con le specifiche contenute nel decreto di nomina così come disposto dalla Curatela. In considerazione della destinazione d'uso e dell'ubicazione, lo scrivente ha determinato un **LOTTO UNICO** che nel prosieguo verrà analiticamente descritto.

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

pagina 1 di 25



**QUESITO 1:** *identificazione dei beni immobili caduti nella Liquidazione Giudiziale, anche mediante planimetrie e fotografie, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

### 1.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

La Procedura in epigrafe ha per oggetto una serie di immobili, suddivisi nei seguenti LOTTI:

#### LOTTO 3 – AUTOSALONE + BASSO FABBRICATO

##### Immobile in Torino – Corso Siracusa 33-Via Monfalcone 141

la piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$  in capo alla Società oggetto di Procedura di un compendio immobiliare ubicato nel Comune di Torino (i) al Corso Siracusa – facente parte dello stabile elevato a nove piani fuori terra oltre ad un pian cantine e ad un piano soffitte, entrostante a terreno della superficie catastale di mq 422,00 distinto nella mappa terreni al Foglio 84, numero 240 sub. d – e (ii) alla Via Monfalcone dei locali facenti parte dell’edificio elevato ad un piano fuori terra oltre al piano seminterrato (anche con accesso da Corso Siracusa 35). Più precisamente, con accesso pedonale dal civico 33 (i) e pedonale e carraio dal civico 141 (ii):

- piano terreno (1° f.t.): un negozio con fronti su Corso Siracusa e su Via Monfalcone composto da un ampio vano divisibile con cinque luci sul Corso Siracusa e quattro sulla Via Monfalcone con locale retrostante composto da disimpegno, antibagno e servizi, distinto con la sigla “A/1” e contornato in “rosso”;

**Coerenze:** Via Monfalcone, cortile, vano scale, pianerottolo, ascensore ed atrio d’accesso alla scala A, androne e Corso Siracusa;

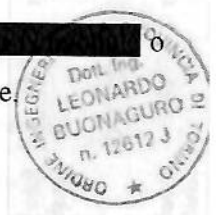
- piano cantine: un locale ad uso cantina distinto con la sigla “A/1” e contornato in “rosso”;

**Coerenze:** Via Monfalcone, autoclave, corridoio comune ai due lati e Corso Siracusa;

- piano sotterraneo: un locale ad uso autorimessa pubblica con rampa, cavedio e intercapedine;

- piano terreno (1° f.t.): un ampio locale suddiviso in zona officina riparazioni con ufficio, rampa, cavedio oltre ad antibagno e servizi ed altra zona ad uso auto salone con un ufficio;

**Coerenze:** cortile comune, Corso Siracusa, proprietà [REDACTED] o aventi causa e proprietà [REDACTED] o aventi causa oltre a Via Monfalcone.



## 1.2 DATI CATASTALI

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

Identificativi Catastali<sup>1</sup>: Foglio 1343 (ex Fg. 84) – particella 283 (ex part. 468), sub. 1  
(Vedasi Visura Catastale Storica)

### Dati censuari:

- categoria: C/1
- piano: S1-T
- classe: 3
- z.c.: 2
- consistenza: 162,00 mq
- Rendita Catastale: € 2.618,75

Identificativi Catastali<sup>2</sup>: Foglio 1343 (ex Fg. 84) – particella 148 (ex part. 441), sub. 1  
(Vedasi Visura Catastale Storica)

### Dati censuari:

- categoria: D/8
- piano: T
- z.c.: 2
- consistenza: -
- Rendita Catastale: € 6.091,60<sup>3</sup>

Identificativi Catastali<sup>4</sup>: Foglio 1343 (ex Fg. 84) – particella 148 (ex part. 441, ex part. 641<sup>4</sup>), sub. 2 (Vedasi Visura Catastale Storica)

### Dati censuari:

- categoria: D/8
- piano: S1
- classe:
- z.c.: 2
- consistenza: -
- Rendita Catastale: € 10.339,47

<sup>1</sup> Variazione del 16/09/2013, Pratica n. TO0363284 in atti dal 16/09/2013 (n. 291656.1/2013): bonifica identificativo catastale.

<sup>2</sup> Variazione del 24/07/2013, Pratica n. TO0280318 in atti dal 24/07/2013 (n. 181434.1/2013): bonifica identificativo catastale.

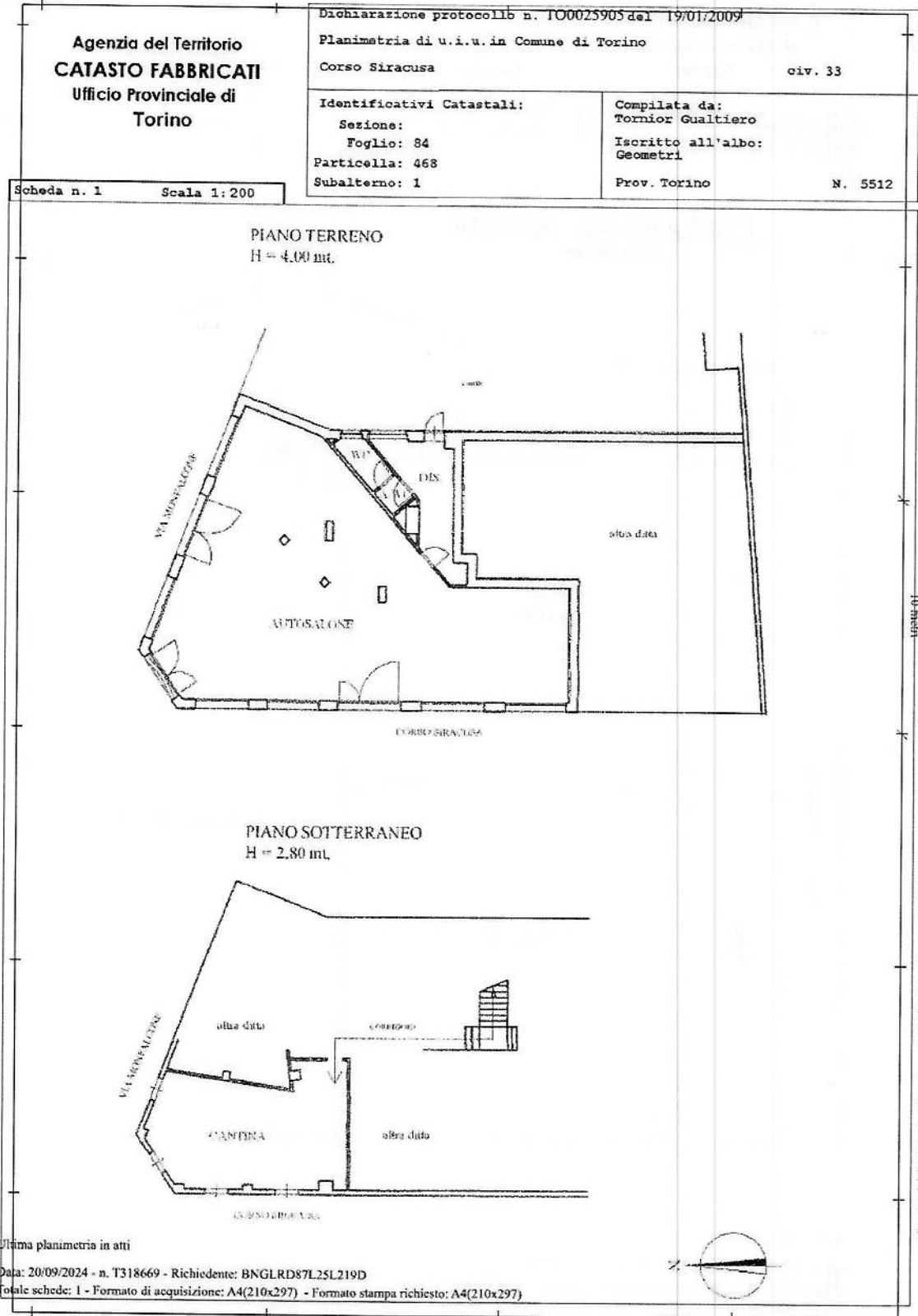
<sup>3</sup> Variazione del 23/05/2022, Pratica n. TO0128680 in atti dal 26/05/2022 (n. 128680.1/2022): diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione.

<sup>4</sup> Variazione del 09/01/1968, Pratica n. 407736 in atti dal 10/04/2003 (n. 467.1/1968): errata acquisizione del mappale.



### 1.3 PLANIMETRIE CATASTALI

Data: 20/09/2024 - n. T318669 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

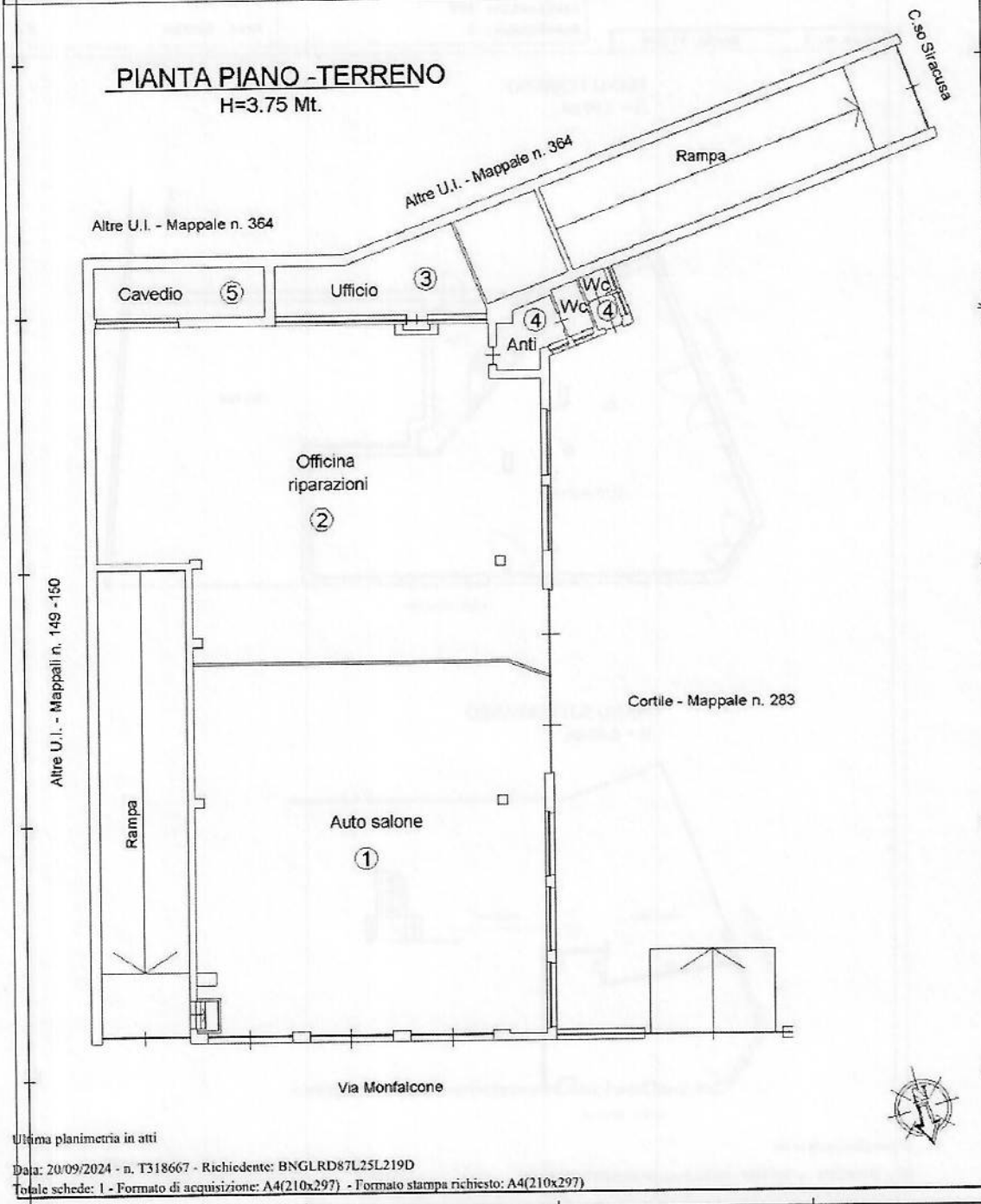


Data: 20/09/2024 - n. T318667 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

<b>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Torino</b>	Dichiarazione protocollo n. T00128680 del 23/05/2022	
	Comune di Torino Via Monfalcone	civ. 141
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 1343 Particella: 148 Subalterno: 1	Compilata da: Sarotto Marco Iscritto all'albo: Architetti	N. 6932
Planimetria Scheda n. 1      Scala 1:200		

**PIANTA PIANO - TERRENO**

H=3.75 Mt.



Ultima planimetria in atti

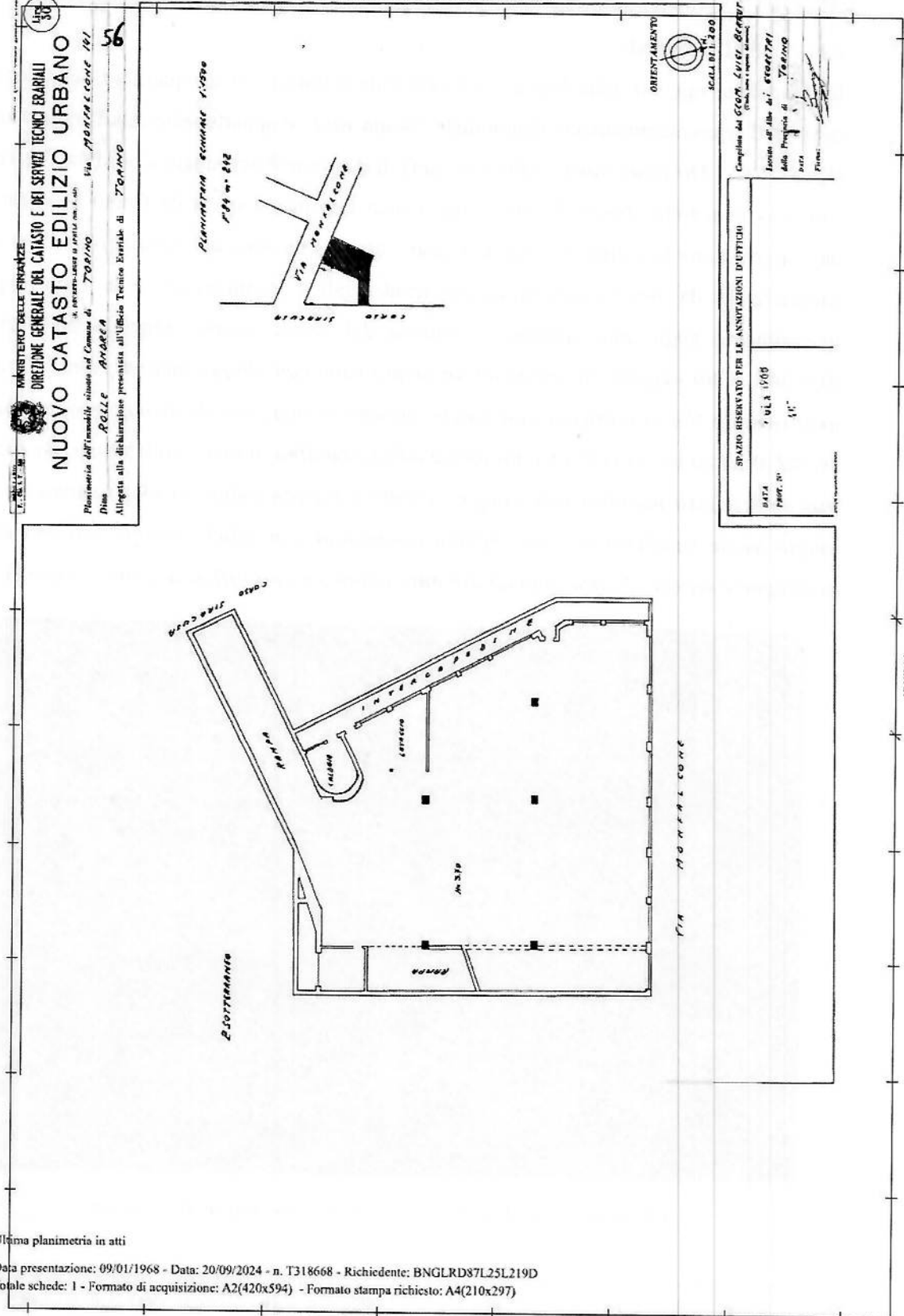
Data: 20/09/2024 - n. T318667 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/09/2024 - Comune di TORINO(L219) - < Foglio 1343 - Particella 148 - Subalimento 1 >  
VIA MONFALCONE n. 141 Piano T



Data presentazione: 09/01/1968 - Data: 20/09/2024 - n. T318668 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D



MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
 Planimetria dell'immobile situate nel Comune di TORINO  
 Ditta **ROLLE ANARA** Via **MONFALCONE 141**  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esattoriale di TORINO

Completata dal **GEOM. LUIGI BRUNETTI**  
 (Firma, data e luogo di nascita)  
 Invece al sito di **ARUBAPEC**  
 della Provincia di **TORINO**  
 Data \_\_\_\_\_  
 Firma \_\_\_\_\_  
 Prof. \_\_\_\_\_

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO  
 DATA \_\_\_\_\_  
 FIRM. \_\_\_\_\_  
 11"

Ultima planimetria in atti  
 Data presentazione: 09/01/1968 - Data: 20/09/2024 - n. T318668 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A2(420x594) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/09/2024 - Comune di TORINO(L219) - < Foglio 1343 - Parcella 148 - Subalterno 2 ->  
 VIA MONFALCONE n. 141 Piano S1

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

**QUESITO 2: una sommaria descrizione dei beni;****2.1 UBICAZIONE**

Il compendio oggetto della Procedura in epigrafe è ubicato in un quartiere della zona sud-ovest di Torino comunemente denominato "Santa Rita" e appartenente alla Circoscrizione II (Santa Rita – Mirafiori Nord – Mirafiori Sud). Il quartiere è delimitato a nord da Via Tirreno-Corso IV Novembre-Corso Monte Lungo-Corso Lepanto, a ovest da Corso Siracusa, a est da Corso Unione Sovietica e a sud da Corso Cosenza. La zona del comparto di ubicazione è caratterizzata da elevata concentrazione residenziale e commerciale e la zona si popolò intensamente negli anni sessanta e settanta del secolo scorso. Oggetto della presente Relazione è **un negozio composto da un ampio vano con cinque luci sul Corso Siracusa e quattro sulla Via Monfalcone con locale retrostante composto da disimpegno, antibagno e servizi** al piano terreno (1° f.t.), **un locale ad uso cantina** al piano sotterraneo, **un locale ad uso autorimessa pubblica con rampa, cavedio e intercapedine<sup>5</sup>** al piano sotterraneo e **un ampio locale suddiviso in zona officina riparazioni con ufficio, rampa, cavedio oltre ad antibagno e servizi ed altra zona ad uso auto salone con un ufficio** al piano terreno (1° f.t.).



Ubicazione immobile, Corso Siracusa 33 a Torino, rispetto al centro città

<sup>5</sup> Il cavedio/intercapedine/caldaia non sono state ispezionate stante la difficoltà di accesso e, pertanto, nulla può riferirsi nel merito della loro 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.

Il fabbricato in cui è inserito il negozio con cantina è risalente agli anni '60 e presenta strutture portanti in c.a., tetto a falde e dotazioni impiantistiche tipiche degli edifici residenziali dell'epoca. L'autosalone presenta pavimento piastrellati, pareti intonacate e tinteggiate fatta eccezione i locali servizi che sono parzialmente piastrellati, i soffitti sono tinteggiati e/o controsoffittati anche con corpi illuminanti, serramenti metallici con i consueti impianti di servizio. Lo stato d'uso generale è discreto ad adatto alla propria destinazione d'uso. Il locale sotterraneo non presenta particolari pregi.



Autosalone piano T



Autosalone piano T



Servizi piano T



Cantina piano S1

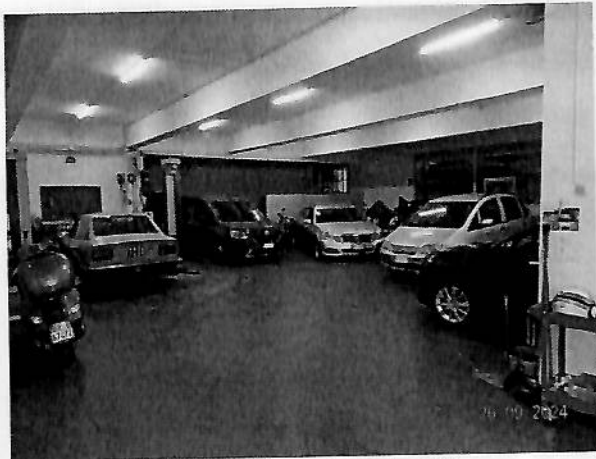
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: █████ S.R.L.  
R.G. n° 226/2024



pagina 8 di 25



Il fabbricato in cui è inserita l'officina riparazioni con uffici, autosalone e deposito/parcheggio auto presenta strutture portanti in c.a., tetto piano, pavimenti prevalentemente in gres ceramico e/o in battuto di cemento, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, serramenti metallici e impiantistica da revisionare. Si segnala, altresì, che una parte del piano sotterraneo è sottostante al cortile che in mappa risulta pertinenziale al confinante mappale n. 283, ove insiste lo stabile del condominio che ricomprende l'autosalone. Le condizioni generali d'uso sono mediocri con evidenti segni di infiltrazione nei locali al piano S1.



Officine riparazioni piano T



Auto salone piano T

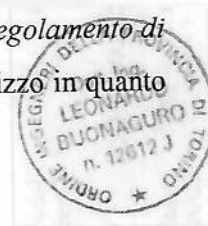


Ufficio piano T



Deposito/parcheggio piano S1

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



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

pagina 9 di 25



I rilievi metrici effettuati all'interno dei locali corrispondono a quanto approssimativamente indicato sulla planimetria catastale e la superficie commerciale<sup>6</sup> delle unità immobiliare è pari (con i dovuti coefficienti di abbattimento) a circa **mq 186,00** per l'autosalone/cantina al piano terreno/S1, a circa **mq 500,00** mq per l'officina/autosalone al piano terreno e a circa **mq 190,00** per l'autorimessa al piano S1.

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

### 3.1 STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il possesso della proprietà del bene risulta in capo – per la quota di  $\frac{1}{1}$  – alla società oggetto di Procedura in forza di Atto di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale a Rogito Notaio Beatrice Postiglione del 02/08/2023 rep. 3751/3129, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 21 il 03/08/2023 ai nn. 35440/27635. Al momento del sopralluogo, gli immobili risultano “**occupati**” in forza di Contratto di Locazione immobile ad uso commerciale con la Società [REDACTED] S.R.L., con sede in Genova con decorrenza dal 01/04/2022 al 30/03/2028 con rinnovo di sei anni in sei anni (salvo disdetta). Il canone annuo venne fissato in € 78.000,00 per il 1° anno (ossia dal 01/04/2022 al 30/03/2023), in € 87.000,00 per il 2° anno (ossia dal 01/04/2023 al 30/03/2024) e in € 96.000,00 a partire dal 3° anno (ossia dal 01/04/2025).

### 3.2. CRONISTORIA DEL VENTENNIO

Lo scrivente provvede di seguito a relazionare le vicende degli immobili oggetto di Procedura nel ventennio antecedente la data di trascrizione della Sentenza di Liquidazione Giudiziale:

<sup>6</sup> Per il calcolo della cosiddetta superficie commerciale si sono utilizzati i consueti parametri che sono anche inclusi nella definizione a livello nazionale dalla norma UNI EN 15733/2011 che stabilisce ed uniforma i requisiti dei servizi offerti alle agenzie immobiliari e che così recita “ per il calcolo della superficie commerciale [.....] bisogna considerare a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali; b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) le quote percentuali delle superfici di pertinenza (cantine, posti auto scoperti, e coperti, soffitte, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il calcolo delle superfici scoperte devono essere utilizzati seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazzi scoperti;
- 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati);
- 60% delle verande [.....].”

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

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



pagina 10 di 25



1. Gli immobili sono pervenuti alla Società [REDACTED] S.R.L. con sede in Roma in forza di Atto di Atto di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale a Rogito Notaio Beatrice Postiglione del 02/08/2023 rep. 3751/3129, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 03/08/2023 ai nn. 35440/27635 dalla [REDACTED] S.R.L. con sede in Moncalieri (TO);
2. alla [REDACTED] S.R.L. gli immobili pervennero in forza di Fusione di Società per Incorporazione a Rogito Notaio Giulio Biino del 23/12/2013 rep. 34624/17470, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 23/01/2024 ai nn. 2196/1742 dalla [REDACTED] S.R.L. con sede in Carmagnola (TO);
3. alla [REDACTED] S.R.L. gli immobili pervennero in forza di Fusione di Società per Incorporazione a Rogito Notaio Giuseppe Gianelli del 26/09/2013 rep. 136313/38005, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 07/10/2013 ai nn. 33498/23777 dalla [REDACTED] S.R.L. con sede in Torino;
4. alla [REDACTED] S.R.L. gli immobili pervennero in forza di Compravendita a Rogito Notaio Enrico Mambretti del 10/03/2006 rep. 173676/16340, registrato a Torino il 23/03/2006 al n. 5662 e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 24/03/2006 ai nn. 164634/8875 dalla [REDACTED] S.P.A. con sede in Borgaro Torinese (TO);
5. alla [REDACTED] S.P.A. (i) l'immobile di cui all'attuale Foglio 1343, part. 283, sub. 1 pervenne in forza di Compravendita a Rogito Notaio Enrico Mambretti del 30/06/2003 rep. 142272/13034, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 11/07/2003 ai nn. 34169/23278 dalla Sig.ra [REDACTED] nata il 21/07/1936 a Bra (CN) mentre (ii) gli immobili di cui all'attuale Foglio 1343, part. 148, sub. 1 e sub. 2 pervennero in forza di Compravendita a Rogito Notaio Enrico Mambretti del 30/06/2003 rep. 142272/13034, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 24/07/2003 ai nn. 36807/24945 dai Sig.ri [REDACTED] per la quota di  $\frac{3}{9}$ , [REDACTED] nata il 17/09/1965 a Torino per la quota di  $\frac{2}{9}$ , [REDACTED] nato il 31/05/1967 a Torino per la quota di  $\frac{2}{9}$  e [REDACTED] nata il 05/02/1972 a Torino per la quota di  $\frac{2}{9}$ .



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

Lo scrivente premette che, alla data di redazione della presente, non risultano trascrizioni relative ad atti aventi ad oggetto procedimenti giudiziari, domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali e/o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, etc.), fatto salvo quanto esplicitato nei seguenti paragrafi. D'altra parte, la sussistenza di eventuali cause ove non è prevista la pubblicità mediante trascrizione non sono accertabili dal CTU, né sono state riferite dalla società fallita e/o dal Socio e/o da soggetti terzi.

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

Dagli accertamenti eseguiti nonché dalla lettura della documentazione reperita, lo scrivente segnala l'esistenza di un Regolamento di Condominio a Rogito Notaio Federico Bottino del 27/10/1967 rep. 11165 debitamente registrato. 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, ci si rimanda integralmente a tutto quanto meglio esplicitato nel Regolamento di Condominio allegato alla presente perizia (vedasi allegato). Per quanto si rileva dal Contratto di locazione in allegato è compresa anche una porzione di cortile esterno soggetto a servitù di passaggio ed all'utilizzo di posto auto.

#### **4.2 VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DEGLI STESSI**

Come già ampiamente asserito, l'immobile oggetto del presente elaborato peritale è un alloggio inserito in un complesso residenziale privo di ulteriore attitudine edificatoria.

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



pagina 12 di 25



#### 4.3 VINCOLI CONNESI CON IL CARATTERE STORICO-ARTISTICO

L'edificio non risulta essere sottoposto alla tutela del d.lgs. 42/2004, già d. lgs. 490/99 art. 2 (già L. 1089/39, art. 1) e, pertanto, non è sottoposto a tali vincoli.

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

#### 5.1 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

#### Immobile in Torino – Corso Siracusa 33/Via Monfalcone 141

##### 1. *Trascrizione nn. 37460/29242 del 20.09.2024*

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

Specie: Atto Giudiziario

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

**contro:** █████ S.R.L. con sede in Roma, per diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$ ;

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

Foglio 1348, part. 148, sub. 1, catg. D/8

Foglio 1348, part. 148, sub. 2, catg. D/8

Foglio 1348, part. 283, sub. 1, catg. C/1

##### 2. *Iscrizione nn. 4628/582 del 02.02.2024*

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

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

Capitale: € 6.998.945,97

Totale: € 13.997.891,94

**a favore:** Agenzia delle Entrate-Riscossione, con sede in Roma, per diritto di

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



pagina 13 di 25



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

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

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

Foglio 1343, part. 148, sub. 1, catg. D/8

Foglio 1343, part. 148, sub. 2, catg. D/8

Foglio 1343, part. 283, sub. 1, catg. C/1

*La formalità colpisce la [REDACTED] S.R.L. oggi [REDACTED] S.R.L. in forza di Atto di Atto di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale a Rogito Notaio Beatrice Postiglione del 02/08/2023 rep. 3751/3129, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 03/08/2023 ai nn. 35440/27635.*

**3. Iscrizione nn. 26970/3674 del 26.08.2014**

Atto Giudiziario del Tribunale di Torino del 17/07/2014 rep. 9004

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 1.035.570,26

Totale: € 635.570,26

**a favore:** [REDACTED] S.P.A. con sede in Torino, per diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$ ;

**contro:** [REDACTED] S.R.L. con sede in Moncalieri (TO), 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 1343, part. 148, sub. 1, catg. D/8

Foglio 1343, part. 148, sub. 2, catg. D/8

Foglio 1343, part. 283, sub. 1, catg. C/1

*La formalità colpisce la [REDACTED] S.R.L. poi [REDACTED] S.R.L.*

**4. Iscrizione nn. 16988/3957 del 05.04.2006**

Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Mambretti Enrico del 22/03/2006 rep. 173913/16399

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Volontaria

Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Capitale: € 1.700.000,00

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



Totale: € 3.400.000,00

Durata: 15 anni

**a favore:** [REDACTED] S.P.A. con sede in Biella, per diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$ ;

**contro:** [REDACTED] S.R.L. 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 84, part. 441, sub. 2, catg. D/8

Foglio 84, part. 441, sub. 1, catg. D/8

Foglio 84, part. 468, sub. 1, catg. C/1

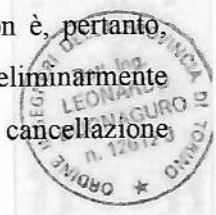
*La formalità – trascritta sui vecchi dati catastali – colpisce la [REDACTED] R.L. poi [REDACTED] S.R.L. in forza di Atto di Fusione di Società per Incorporazione a Rogito Notaio Giuseppe Gianelli del 26/09/2013 rep. 136313/38005, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 07/10/2013 ai nn. 33498/23777. La [REDACTED] S.R.L. divenne [REDACTED] S.R.L. in forza di Atto di Fusione di Società per Incorporazione a Rogito Notaio Giulio Biino del 23/12/2013 rep. 34624/17470, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 23/01/2014 ai nn. 2196/1742. La [REDACTED] S.R.L. è l'attuale [REDACTED] S.R.L. La formalità è dotata di annotazione a Rogito Notaio Caterina Bima del 31/01/2017 rep. 126108/30825 trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 01/02/2017 ai nn. 3811/612 per rinegoziazione dell'allora capitale residuo pari a € 1.047.376,39 in 155 rate mensili.*

## 5.2 ONERI PER CANCELLAZIONI FORMALITÀ

Le formalità di cui sopra colpiscono solo i beni ricaduti nel cespite di liquidazione giudiziale e, pertanto, saranno da cancellare totalmente a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. L'importo per la cancellazione della trascrizione della Sentenza di Liquidazione Giudiziale è di € 294,00 in misura fissa. Per le altre formalità pregiudizievole il costo è composto dall'imposta ipotecaria nella misura dello 0,5% calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti ai sensi della tariffa allegata al DPR 31/10/1990, n. 347; dalla tassa ipotecaria di € 35,00 ai sensi della tabella allegata al DPR 31/10/1990, n. 347 e dal Bollo di € 59,00. Non è, pertanto, conoscibile il valore esatto di cancellazione delle ipoteche in quanto non è preliminarmente pronosticabile il valore di realizzo derivante dalla cessione del bene. La cancellazione

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

pagina 15 di 25





dell'Iscrizione dell'Ipoteca Volontaria è pari a € 35,00 in misura fissa. Lo scrivente sottolinea come il corretto prezzo di cancellazione sia determinato esclusivamente dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e solo dopo che è noto il prezzo di vendita, non pronosticabile in questa prima istanza.

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

### 6.1 REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Carmagnola (TO) nonché dalla lettura dell'Atto di Compravendita, risulta come l'edificio sia stato edificato prima del 1° settembre 1967. Nell'Atto di Compravendita si segnala l'esistenza di ulteriori dettagli in merito ai seguenti titoli autorizzativi che sono stati recuperati dallo scrivente oltre a quanto reperito con apposito Accesso agli Atti:

- Licenza Edilizia n. 2350, protocollo 1963 n. 226 del 10/12/1963 per la "demolizione di edificio ad un piano fuori terra in Torino, Via Monfalcone 141 angolo Corso Siracusa, in conformità dell'allegato progetto in una tavola a firma Architetti Franco Nelva e Norberto Vairano";
- Licenza Edilizia n. 2675, protocollo 1964 n. 125 del 29/09/1964 per la "costruzione di edificio a otto piani fuori terra normali più uno arretrato e di basso fabbricato ad uso negozio in Torino, Corso Siracusa, in conformità dell'allegato progetto in una tavola a firma Arch. F. Nelva";
- Licenza Edilizia n. 2143, protocollo 1965 n. 146 del 09/11/1965 per la "costruzione di edificio a otto piani fuori terra normali più uno arretrato e di basso fabbricato ad uso negozio in Torino, Corso Siracusa, in conformità del progetto allegato alla licenza n. 2675 del 29 settembre 1964 e con l'osservanza delle relative condizioni";
- Licenza di Abitabilità o Occupazione n. 1282, protocollo 1967 n. 375 del 17/10/1967;
- Autorizzazione in Sanatoria n. 161/2000 del 28/06/2000 con presentazione al protocollo 1995-11-4098 del 02/03/1995 per la "conservazione delle opere edilizie *eseguite abusivamente nell'immobile sito in Torino alla Via Monfalcone 141 consistenti in modifiche interne ad autorimessa*" con allegati progettuali a firma Arch. F. Nelva;

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

pagina 16 di 25



- Denuncia di Inizio Attività (DIA) prot. n. 2007-09-14748 del 25/01/2007 per la “manutenzione straordinaria relativa alla redistribuzione degli spazi interni ed adeguamento impianto elettrico e idraulico” con allegati progettuali a firma Arch. Enrico Bagnasco;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) prot. n. 2008/8338 del 11/06/2008 per “intervento di manutenzione straordinaria consistente in variante a DIA precedentemente presentata con prot. 2007-09-14748 del 25/01/2007 per creazione di servizio igienico con annesso antibagno e creazione di una zona di disimpegno” con allegati progettuali a firma Arch. Bagnasco;
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) prot. n. 2021-20-306 del 07/01/2021 per la “costruzione di una parete divisoria che divide l’Auto Salone dall’Officina ai fini dell’adeguamento antincendio ai sensi del D.P.R. 151/2011 e chiusura del passaggio tra l’Auto salone a la rampa carrabile adiacente mediante la costruzione di una parete” con allegati progettuali a firma Arch. Enrico Bagnasco con data di inizio lavori al 07/01/2021.

(i) Lo stato di fatto del negozio con cantina – di cui al Foglio 1343, particella 283, sub. 1 – corrisponde alla Planimetria Catastale del 19/01/2009 n. TO0025905 e all’ultimo elaborato grafico presentato e protocollato al prot. n. 2008/8338 del 11/06/2008, con conseguente conformità edilizia/urbanistica e catastale. Si sottolinea solo il fatto che nel locale cantina sono state murate dall’interno due finestre (specificatamente la prima sul lato a ovest e quella angolare).

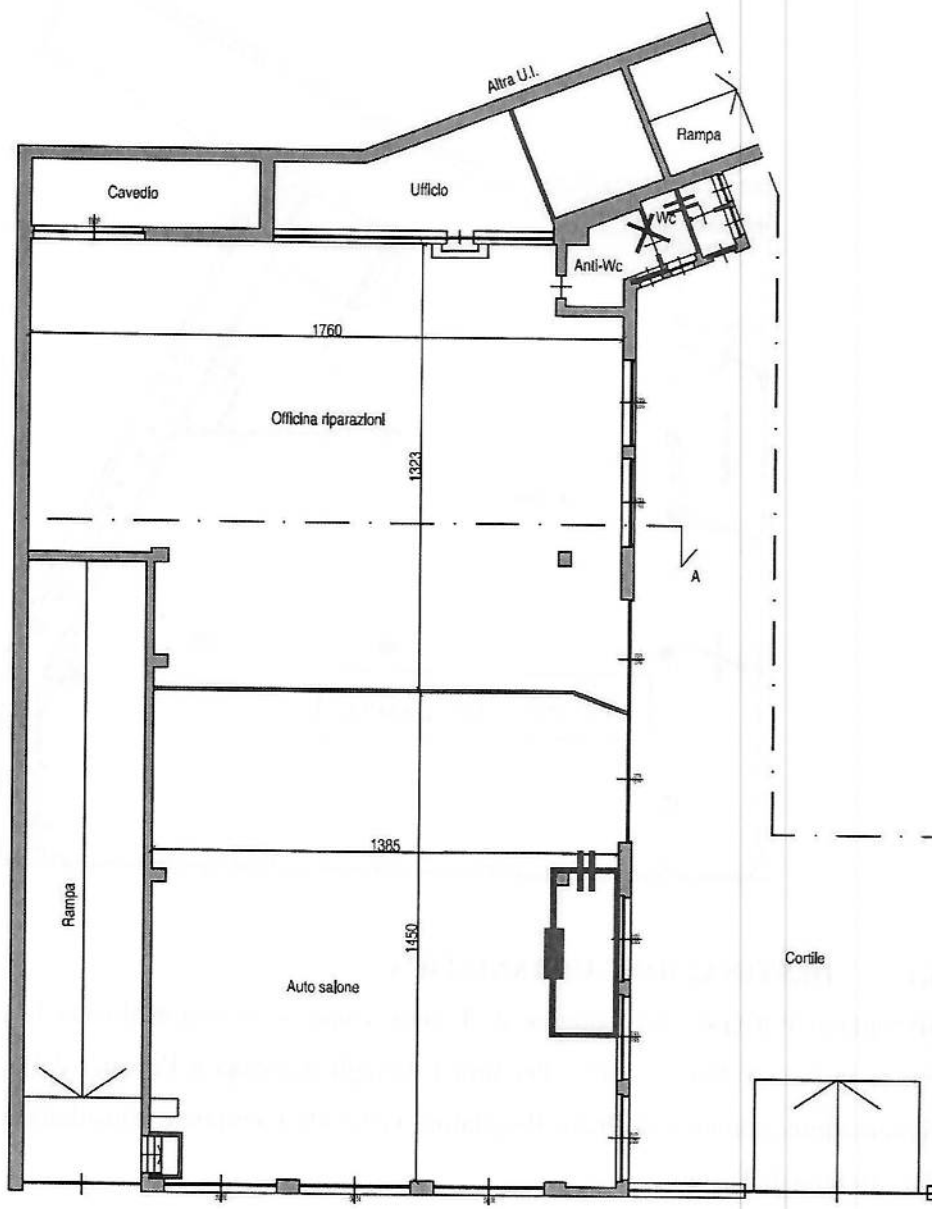
(ii) Lo stato di fatto del negozio con cantina – di cui al Foglio 1343, particella 148, sub. 1 – non corrisponde alla Planimetria Catastale del 23/05/2022 n. TO0128680 e all’ultimo elaborato grafico presentato e protocollato prot. n. 2021-20-306 del 07/01/2021, con conseguente difformità edilizia/urbanistica e catastale così come raffigurato nello schema grafico di massima e non vincolante per lo scrivente della pagina successiva.

(iii) Lo stato di fatto del negozio con cantina – di cui al Foglio 1343, particella 148, sub. 2 – non corrisponde alla Planimetria Catastale del 09/01/1968 e all’ultimo elaborato grafico presentato e protocollato al protocollo 1995-11-4098 del 02/03/1995, con conseguente difformità edilizia/urbanistica e catastale così come raffigurato nello schema grafico di massima e non vincolante per lo scrivente della pagina successiva.

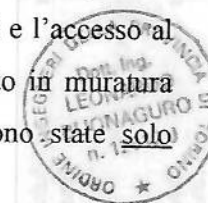
Nel prosieguo lo scrivente dettaglia le difformità rilevate con l’ausilio delle Planimetrie Catastali e/o degli ultimi elaborati progettuali reperiti presso i competenti Uffici a seguito di appositi accessi agli atti.



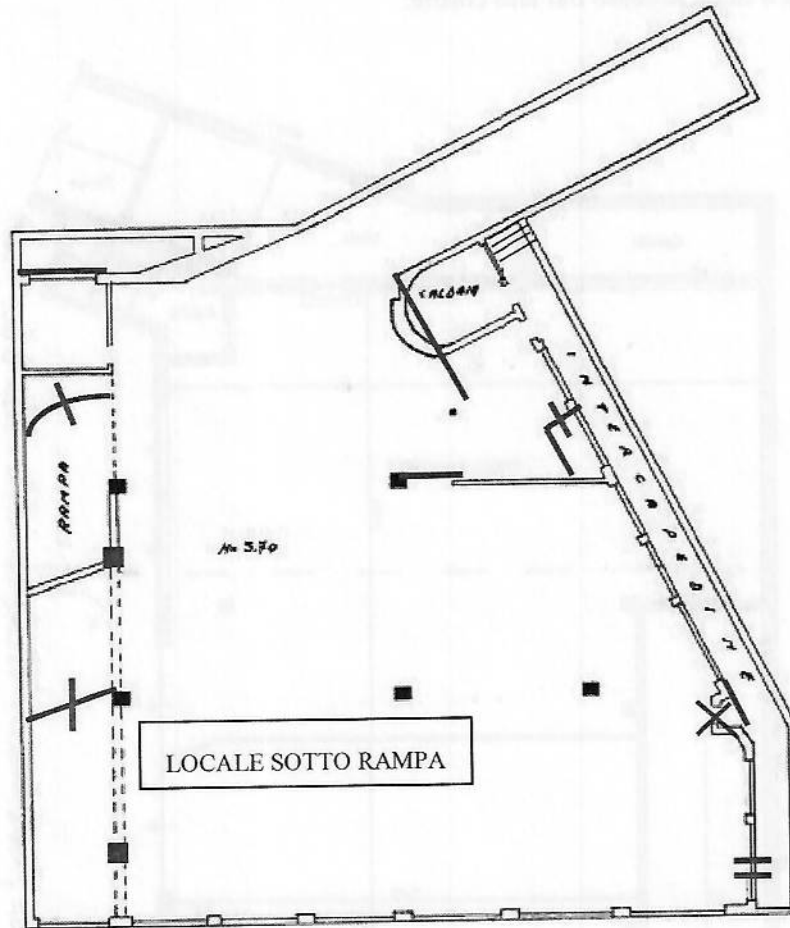
(ii) Nello stato di fatto è presente un piccolo vano ufficio con finestra e porta di accesso realizzato con pareti in cartongesso all'interno dell'auto salone oltre ad una differente distribuzione degli spazi relativamente alla zona di anti bagno e servizi, alla mancanza di una finestra e di un accesso dal lato cortile:



(iii) Nello stato di fatto è chiuso il passaggio tra vano e cavedio ed è presente una piccola struttura in muratura ad arco all'ingresso della rampa. Sono presenti più pilatri e l'accesso al locale sottoscala della rampa è spostato oltre ad essere presente un manufatto in muratura dove sono presenti i locali compressori. L'intercapedine/cavedio/caldaia sono state solo



parzialmente ispezionate data la difficoltà di accesso con ogni conseguenza del caso in tema di conformità edilizia/urbanistica/catastale. Non sono state correttamente disegnate le scale di accesso ai locali al piano superiore.



### 6.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.R.G.C. del Comune di Torino, l'immobile ove è ubicata le perizianda unità, ricade in "Zona Mista - MI". Per tutti i dettagli del caso e l'analisi delle relative NTA si rimanda integralmente al Piano Regolatore Generale Comunale consultabile sulla homepage del Comune di Torino.



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

Le opere abusive descritte nel precedente capitolo, così come comunicato dai competenti Uffici e in accordo con l'art. 36 del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380, risultano sanabili in quanto gli interventi risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento presunto della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. L'istanza di condono consentirebbe, invece, di sanare le opere in contrasto con le norme urbanistiche sottraendosi ai provvedimenti sanzionatori, a seguito di autodenuncia: si tratta, però, di un provvedimento limitato nel tempo e occorso esclusivamente nel 1985, nel 1994 e nel 2003. Le difformità prima descritte potranno essere sanate presentando opportuna Sanatoria con le prescrizioni e i suggerimenti determinati al precedente paragrafo. Il costo degli oneri per il Professionista incaricato si ritiene possa ammontare a circa € 3.500,00 oltre oneri di legge e sanzioni/diritti di segreteria/bolli/eventuali altri oneri qui non preventivabili, eventualmente volti al ripristino allo stato iniziale. Si ritiene necessario riportarsi allo stato di progetto per quanto riguarda la presenza di una finestra (ora assente) nei servizi dell'officina riparazioni in quanto modifica della facciata esterna. Il rifacimento delle Planimetrie Catastali, in conformità con lo stato di fatto, comporta un onere professionale per la presentazione dei DOCFA di circa € 1.000,00 a cui sommare le spesa di deposito. Lo scrivente ritiene che il costo totale per la sanabilità degli abusi per il conseguimento del titolo in sanatoria, comprensivo degli oneri di cui sopra e delle spettanze per il professionista che verrà incaricato anche per l'aggiornamento catastale oltre che degli eventuali interventi edilizi e/o strutturali, possa prudenzialmente essere stimato in circa € 5.500,00.

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



pagina 20 di 25



Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili della presente Relazione da parte dei competenti Uffici Pubblici. Gli importi sopra riportati debbono intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per la scrivente e con tutte le riserve del caso, fermo restando che – in caso di diniego o provvedimento amministrativo contrario – l'aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dei luoghi in conformità alle disposizioni che il Comune vorrà impartire.

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

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

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

### **9.1 IMPORTO ANNUO SPESE DI GESTIONE IMMOBILE**

L'importo delle spese fisse di gestione o di manutenzione condominiali è così distinto:

Spese di gestione annue immobile circa: ~ € 1.000,00;

Spese di riscaldamento circa: autonomo;

### **9.2 IMPORTO SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE**

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 gestione straordinarie (preventivo) già deliberate: 00,00;

### **9.3 IMPORTO SPESE PROCEDIMENTI GIUDIZIARI**

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

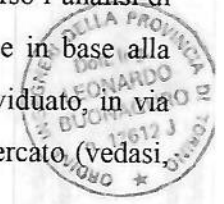


**QUESITO 10: la determinazione del valore di mercato di ciascun bene immobile caduto nella Liquidazione Giudiziale, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;**

L'unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime è l'osservazione delle esperienze concrete di mercato. La comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base della metodologia estimativa allo scopo di individuare in che misura gli operatori economici ordinari prevedrebbero il dato ipotetico valore e di motivare logicamente il giudizio di stima come probabile conseguenza di cause conosciute offerte dall'esperienza attraverso la comparazione usata come metodo induttivo. Gli elementi che intervengono (e che in quanto tali verranno presi in considerazione) nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili che dovranno essere valutati sono:

- ubicazione e stato di conservazione dei beni;
- vetustà del bene e dotazioni impiantistiche dello stesso;
- libertà da vincoli di locazione;
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù;
- consistenza;
- regolarità edilizia/urbanistica;
- situazione di mercato della domanda e dell'offerta.

Prescindendo dalle superate definizioni di metodi empirici, si può considerare come ottimale il metodo estimativo basato sulla comparazione. Il procedimento che si userà è quello diretto o sintetico; questo procedimento si risolve nella formazione di una scala dei prezzi e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con il bene maggiori analogie allo scopo di determinare il valore. Di queste due successive operazioni la prima è essenzialmente obiettiva, essendo basata sulla rilevazione di concrete esperienze di mercato, mentre la seconda è l'atto di sintesi dell'estimatore. Lo scrivente ha acquisito, attraverso indagini emero grafiche ed attraverso indagini direttamente esperite nella zona interessata e negli immediati circondari, i parametri medi da porre a base del calcolo della stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura dell'intero insediamento. Sulla base delle informazioni assunte in zona e attraverso l'analisi di tutti gli elementi acquisiti e dei fattori incidenti, adottando le stime sintetiche in base alla superficie e sulla base della propria esperienza personale, lo scrivente ha individuato, in via prudentiale a corpo e per stima sintetica comparativa, il seguente valore di mercato (vedasi,



per opportuno confronto, anche l'allegato fotografico allegato agli atti, i provvedimenti edilizi e le spese necessarie per sanare le difformità riscontrate):

**Immobili in Torino – Corso Siracusa 33-Via Monfalcone 141**

L'immobile oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relativo, sulla base delle Superfici Commerciali<sup>7</sup> (desunte dal sopralluogo e confrontate sia con le scale presenti sugli elaborati grafici progettuali sia con la Planimetria Catastale, mediante l'utilizzo di uno scalimetro), si attribuiscono i seguenti valori:

Descrizione	Superficie convenzionale mq	Coefficiente %	Superficie Commerciale mq
- <u>autosalone piano T</u>	175,00	100,00	175,00
- <u>cantina piano S1</u>	45,00	25,00	11,00
- <u>officina/autosalone piano T</u>	500,00	100,00	500,00
- <u>autorimessa piano S1</u>	760,00	25,00	190,00
<b>TOTALE</b>	~ 1.480,00		~ 876,00

**Valutazione<sup>8</sup> del lotto**

Valutazione di mercato autosalone/cantina: mq 186,00 x 850,00 €/mq = € 158.000,00

Valutazione di mercato officina/autosalone: mq 500,00,00 x 600,00 €/mq = € 300.000,00

Valutazione di mercato autorimessa: mq 190,00 x 575,00 €/mq = € 109.500,00

Stima delle difformità edilizie/urbanistiche/catastali riscontrate: = -€ 5.500,00

**Valutazione totale del LOTTO 3** ≈ € 560.000,00

<sup>7</sup> La superficie lorda commerciale, calcolata appunto secondo le consuete procedure ed oggetto di inevitabili arrotondamenti, è tuttavia solamente un mero strumento di calcolo per giungere ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

<sup>8</sup> Fonte: indicatori del mercato immobiliare (FIMAI, FIAIP, Borsino Immobiliare, ecc.), operatori di zona, Camera di Commercio di Torino, Catasto di Torino, Agenzia del Territorio.





La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi salvo più esatti confini e dati catastali, delle norme e disposizioni contenute nel Regolamento di Condominio, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono qui integralmente trascritti. E, pertanto, con opportuno arrotondamento il più probabile valore di mercato dell'appartamento sopra descritto, in ipotesi di immobile libero da vincoli locativi, e quindi immediatamente disponibile per l'aggiudicatario viene determinato in:

**LOTTO 3**

**€ 560.000,00**

**(cinque cento sessanta mila/00)**

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

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



pagina 24 di 25



**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. 25 pagine dattiloscritte oltre agli allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill. Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento in merito.

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

Torino, 21 ottobre 2024

**II CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

**Allegati:**

- 1) Fotografie Illustrative;
- 2) Visura Catastale;
- 3) Planimetria Catastale;
- 4) Visura Ipotecaria;
- 5) Atti di Compravendita;
- 6) Documentazione Edilizia;
- 7) Spese Condominiali;
- 8) Regolamento di Condominio.



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

pagina 25 di 25

