

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA  
SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE**

**LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO:**

**SIG. ██████████ ENRICO**

**e**

**SIG.RA ██████████ ██████████**

**V.G. n° 6/2021**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Paola CAVARERO**

**Liquidatore: Dott. Alessandro Giovannini**

**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](mailto:leonardo.buonaguro@ingpec.eu)**



*Viale Europa n. 27, Caluso (TO)*

**RELAZIONE STIMA CESPITI IMMOBILIARI**

**Studio Tecnico Buonaguro**

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

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA**  
**Sezione Civile Fallimentare**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA PAOLA CAVARERO**

**PROCEDURA: LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO SIG.RI [REDACTED] ENRICO e [REDACTED] n. 6/2021 V.G.**

**LIQUIDATORE: Dott. Alessandro Gioannini**

**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 Liquidatore Dott. Alessandro Gioannini quale Perito Estimatore per la determinazione della stima dei beni immobili compendio della **Liquidazione del Patrimonio dei Sig.ri [REDACTED] Enrico e [REDACTED]**. Dopo aver preso contatti con le parti, ha dato inizio alle operazioni di rito e si è recato in data 07/12/2021, presso l'immobile ubicato nel Comune di Caluso (TO) in Viale Europa n. 27. L'attività è proseguita anche nei giorni successivi sia per prendere visione della documentazione relativa al bene e sia per effettuare le previste indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pinerolo Torinese, il cui accesso agli atti è stato concesso in data 11/01/2022 nonostante la richiesta fosse del 03/12/2021 (stante la riduzione del personale a causa della ben nota emergenza sanitaria in corso), 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 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, al fine di determinare il più opportuno valore di mercato del bene.



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

## 1.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

La procedura di Liquidazione del Patrimonio in epigrafe ha per oggetto il seguente immobile:

### **Immobile in Caluso (TO) – Viale Europa 27**

la proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$  in capo al Sig. ██████ Enrico di una porzione del fabbricato urbano denominato “Condominio Primavera” – elevato a 6 piani f.t. oltre piano interrato ad uso cantine – ubicato nel Comune di Caluso (TO) in Viale Europa e, più precisamente, con accesso dal civico n. 27:

- piano quinto (6° f.t.): alloggio composto da ingresso, cucinino, tinello, camera e servizi, distinto con il numero “31”;

**Coerenze:** pianerottolo, vano ascensore, distacco sull’area condominiale da due lati e proprietà Amato o aventi causa.

- piano sotterraneo: locale ad uso cantina, distinto con il numero “31”;

**Coerenze:** corridoio cantine, sottosuolo dell’area condominiale, proprietà Gnavi o aventi causa e proprietà Bertolino o aventi causa.

## 1.2 DATI CATASTALI

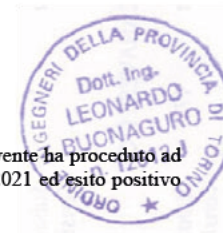
Gli immobili oggetto della presente relazione risultano censiti all’Agenzia del Territorio di Torino – Sezione Nuovo Catasto Edilizio Urbano come segue:

**Identificativi Catastali: Foglio 25 – particella 341, sub. 17** (vedasi allegato - visura catastale)

### Dati censuari:

- categoria: A/2
- piano: 5-S1<sup>1</sup>
- classe: 1
- consistenza: 3,5 vani
- Rendita Catastale: € 289,22

<sup>1</sup> In Visura Catastale è mancante l’indicazione del piano interrato, ove è posto il locale cantina. Per tale motivo, lo scrivente ha proceduto ad una variazione catastale recandosi presso i competenti Uffici del Catasto di Torino con richiesta n. 22651732 del 17/12/2021 ed esito positivo comunicato in data 11/01/2022.



# Studio Tecnico Buonaguro

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

## 1.3 PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 07/04/1964 - Data: 25/11/2021 - n. T438926 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E

8420		MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)	
MODULARIO C. 2 P. 26		MINISTERO DELLE FINANZE	Lire 20
41	DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI		
31	<b>NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO</b>		
<small>(D. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1968, N. 647)</small>			
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>CALUSO</u> Via <u>VIALE EUROPA</u>			
Ditta <u>[REDACTED]</u>			
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>TORINO</u>			
ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:200			
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Comitato del <u>GEOM. [REDACTED]</u>	
DATA <u>31-7-1963</u>	SCHEDA L H. <u>0302484</u>	Iscritto all'Albo dei <u>GEOMETRI</u> della Provincia di <u>TORINO</u>	
PROT. N° <u>172</u>		DATA <u>31-7-1963</u> Firma: <u>Geom. Alessandro Giannini</u>	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/11/2021 - Comune di CALUSO (B435) - < Foglio: 257 - Particella: 341 - Subalterno: 17 >  
VIALE EUROPA n. 27 piano: 5;

Ultima planimetria in atti

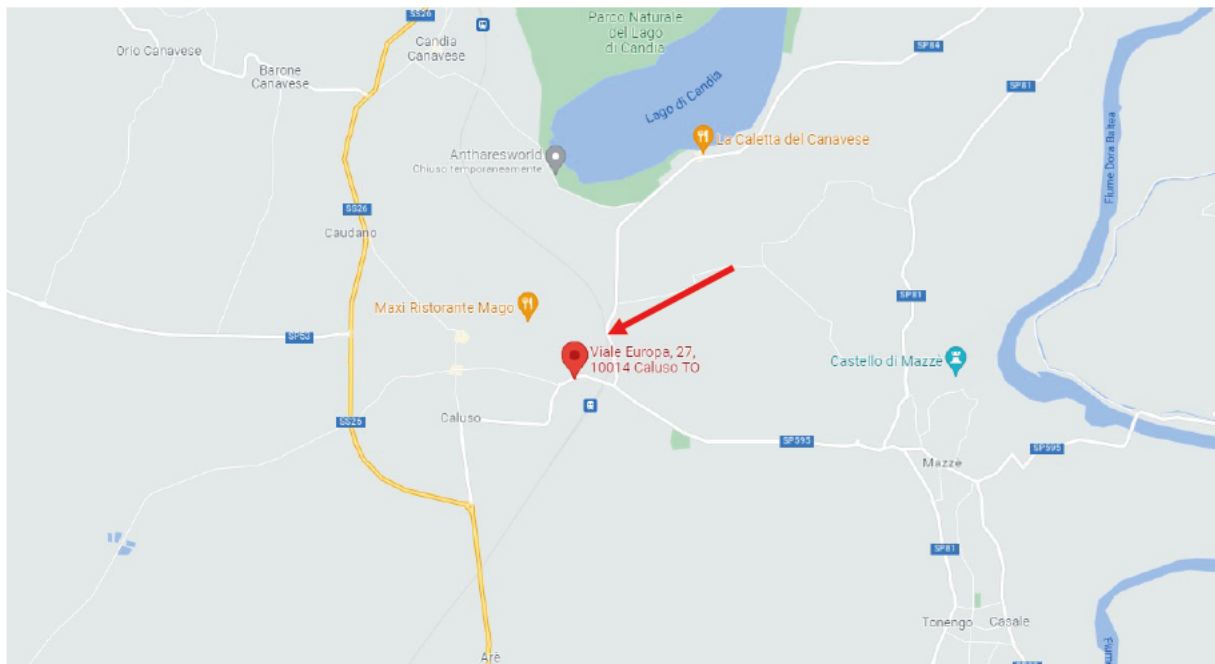
Data presentazione: 07/04/1964 - Data: 25/11/2021 - n. T438926 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



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

**2.1 UBICAZIONE**

L'unità oggetto della Procedura in epigrafe è ubicata in una zona semicentrale a est del Comune di Caluso (TO) in Viale Europa n. 27. Il locale a destinazione residenziale si trova in un fabbricato denominato "Condominio Primavera" la cui facciata è parte in intonaco civile parte in mattoni in paramano. Il tetto di copertura è in tegola a due falde. Le scale di accesso ai piani sono in marmo. La zona del comparto di ubicazione è caratterizzata da concentrazione residenziale e produttiva. Oggetto della presente Relazione è un alloggio composto da *ingresso, cucinino, tinello, camera e servizi* al piano 5° (6° f.t.), oltre a *locale cantina* al piano sotterraneo. 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.



Ubicazione immobile, Viale Europa 27 in Caluso (TO), rispetto al centro città

L'accesso al Condominio avviene esternamente da un'ampia area a destinazione di parcheggio e area di manovra per l'antistante basso fabbricato ad uso locali autorimesse private, il quale conduce alla zona ingresso con apertura a comando elettronico presumibilmente funzionante della porta d'accesso in alluminio anodizzato.



## Studio Tecnico Buonaguro

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



Ubicazione immobile

Le principali finiture dell'unità abitativa possono così descriversi:

- la porta di ingresso dal lato vano scala è blindata in legno a un'anta;
- il pavimento dell'alloggio è realizzato con piastrelle di ceramica monocottura di buona fattura e discreto stato di conservazione;
- il pavimento ed il rivestimento del bagno è realizzato con piastrelle di ceramica monocottura di buona fattura; discreto stato di conservazione;
- gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato e vetro di buona fattura; buono stato di conservazione;
- le pareti risultano intonacate e tinteggiate con idropittura e si presentano in discreto stato di manutenzione;
- i sanitari, wc, bidet, lavabo, doccia sono in ceramica di buona fattura; discreto stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono realizzati in pvc e vetro camera di buona fattura; buono stato di conservazione;
- l'altezza media dei locali al piano quinto è di circa 2.90; l'altezza media dei locali al piano sotterraneo è di circa 2.60.



L'immobile è asservito dei seguenti impianti tecnici:

- impianto elettrico: realizzato sottotraccia, apparentemente funzionante;
- impianto idrico: realizzato sottotraccia, apparentemente funzionante;
- impianto di riscaldamento e ACS: centralizzato;
- impianto citofonico: realizzato sottotraccia, apparentemente funzionante;

Degli impianti suddetti, 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. I rilievi metrici effettuati all'interno dei locali corrispondono a quanto indicato sulla planimetria catastale e la superficie commerciale<sup>2</sup> dell'unità immobiliare è pari a circa **58,00 mq**. L'immobile, nel suo complesso si presenta in discreto stato manutentivo compatibile con l'epoca di costruzione e la tipologia.

**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 declaratoria fallimentare;**

### 3.1 STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il possesso della proprietà del bene risulta in capo al Sig. [REDACTED] [REDACTED] in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Antonio Forni rep. 90614/39894 del 31/03/2008, registrato a Ivrea il 01/04/2008 al n. 1992 serie 1T e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II di Ivrea in data 01/04/2008 ai nn. 3009/2321. Sentiti i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, si rileva che l'immobile non risulta attualmente locato ed è abitato dal proprietario e dalla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED]

<sup>2</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 (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".



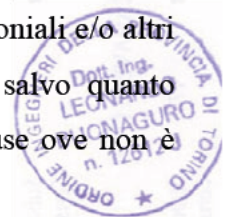
### 3.2. CRONISTORIA DEL VENTENNIO

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

1. L'immobile è pervenuto al Sig. ██████ Enrico per la quota di  $\frac{1}{1}$  a seguito di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Antonio Forni rep. 90614/39894 del 31/03/2008, registrato a Ivrea il 01/04/2008 al n. 1992 serie 1T e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II di Ivrea in data 01/04/2008 ai nn. 3009/2321 dalla ██████ nata il 1 ██████ 2 a ██████
2. alla Sig.ra ██████ l'immobile pervenne per la quota di  $\frac{1}{2}$  a seguito di successione *mortis causa* del ██████ – deceduto in data 26/03/1992, il quale aveva disposto delle sue sostanze con testamento olografo pubblicato con verbale a Rogito Notaio Antonio Forni in data 05/05/1992 rep. 20721 e registrato ad Ivrea il 22/05/1992 al n. 1045 – con dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Ivrea in data 25/06/1992 al n. 99 vol. 1165 e accettazione tacita di eredità a Rogito Notaio Antonio Forni in data 31/03/2008 rep. 90614/39894, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II di Ivrea in data 01/04/2008 ai nn. 3010/2322;
3. ai ██████ e ██████ l'immobile pervenne per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno a seguito di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Giulio Burrone di Caluso (TO) in data 04/07/1969 rep. 19451, registrato a Ivrea l'11/07/1969 al n. 991 vol. 241.

***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 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 Giulio Burrone di Caluso (TO) in data 15/11/1963 rep. 12538 e registrato a Strambino (TO) in data 26/11/1963 al n. 579 vol. 232. Dall'analisi dello stesso 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).

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

Come già ampiamente asserito, l'immobile oggetto del presente elaborato peritale è un immobile ad uso residenziale inserito in un complesso immobiliare e non un terreno e, pertanto, è privo di ulteriore attitudine edificatoria.

#### **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 Ivrea, si provvede di seguito a relazionare i limiti e i vincoli esistenti sull'immobile oggetto di Procedura.



**Immobile in Caluso (TO) – Viale Europa 27**

**1. *Trascrizione nn. 7176/5976 del 10.08.2021***

Atto Giudiziario del Tribunale di Ivrea del 16/07/2021 rep. 6/2021

Specie: Atto Giudiziario

Descrizione: Decreto di Apertura della Procedura di Liquidazione del Patrimonio

**a favore:** Massa dei Creditori della Procedura di Liquidazione del Patrimonio

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

**contro:** ██████████ ██████████ nato il 18/11/1966 a ██████████ per diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$ ;

Immobile posto nel Comune di Caluso (TO) e così censito a N.C.E.U.:

Foglio 25, particella 341, sub. 17, catg. A/2, consistenza 3,5 vani

**2. *Iscrizione nn. 3011/434 del 01.04.2008***

Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Antonio Forni del 31/03/2008 rep. 90615/39895

Specie dell'ipoteca o del privilegio: Ipoteca Volontaria

Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Capitale: € 100.000,00

Totale: € 150.000,00

Durata: 30 anni

**a favore:** Banca Popolare di Bergamo S.P.A., per diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$ ;

**contro:** ██████████ ██████████ o nato il 18/11/1966 a San Giovanni in Fiore (CS), per diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$ ;

Immobile posto nel Comune di Caluso (TO) e così censito a N.C.E.U.:

Foglio 25, particella 341, sub. 17, catg. A/2, consistenza 3,5 vani



**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 dallo scrivente presso l'Archivio Edilizio del Comune di Caluso (TO) nonché dalla lettura dell'Atto di Compravendita, risulta come l'edificio sia stato edificato in data precedente al 1° settembre 1967. Più in particolare, all'interno dell'Atto di Compravendita sono stati riportati i seguenti provvedimenti:

- Licenza Edilizia n. 47 del 12/07/1962;
- Abitabilità del 05/06/1963;

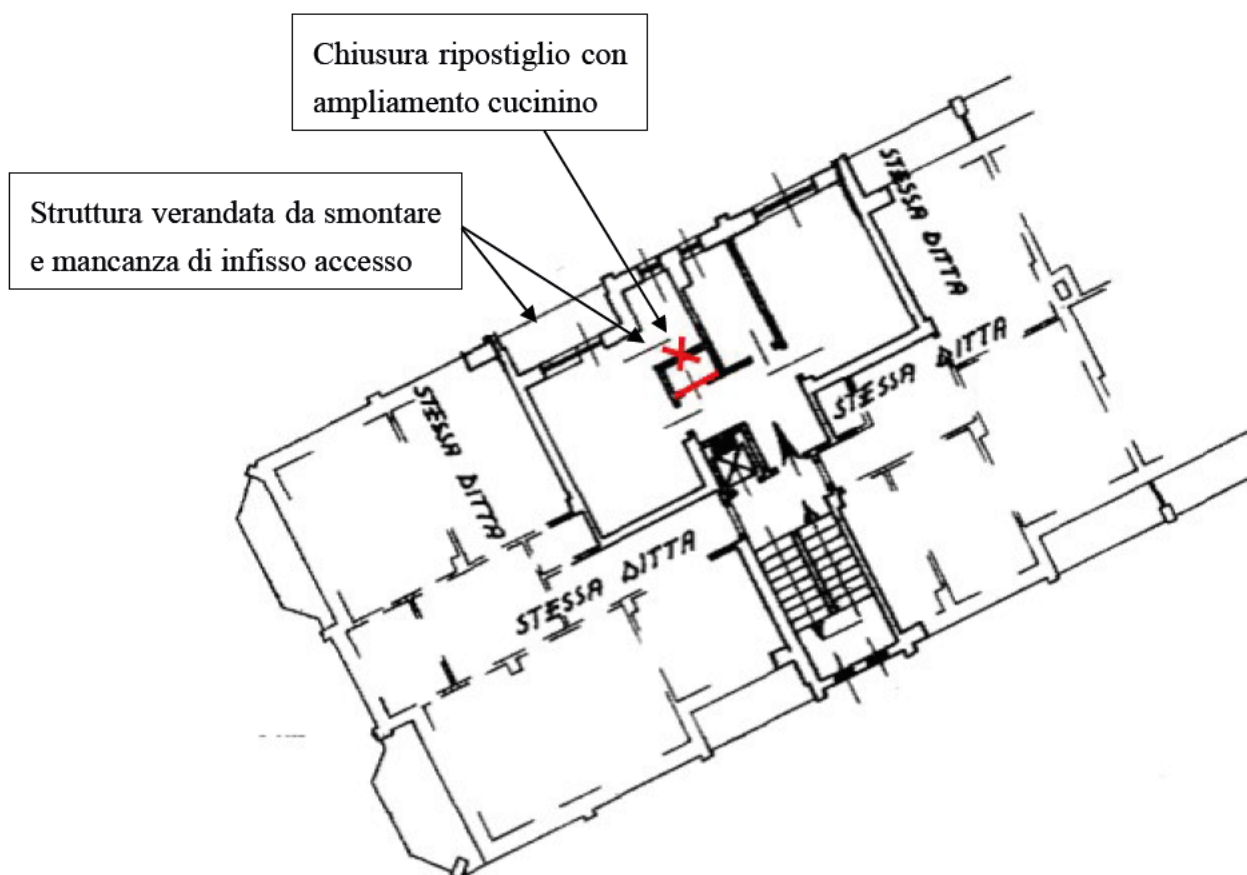
Come da informazioni ricevuto dai competenti Uffici a seguito di accesso agli atti (vedasi allegato), *“in riferimento alla sua richiesta, nei registri cartacei comunali viene indicata come pratica di costruzione dell'intero edificio la n. 47 del 12/07/1962, purtroppo la suddetta pratica non si trova nell'archivio. Successivamente non sono presenti altre pratiche edilizie inerenti all'unità immobiliare da lei richiesta pertanto dovrà utilizzare lo stato legittimo dell'immobile come indicato dall'art. 9 bis comma 1 bis del DPR 380/01 (planimetria catastale di primo impianto)”*.

Di conseguenza, la conformità edilizia/urbanistica e catastale verrà eseguita con riguardo alla Planimetria Catastale. In particolare, lo stato di fatto non corrisponde alla Planimetria Catastale del 31/07/1963, con conseguente difformità edilizia/urbanistica e catastale.

Più in particolare, come da seguente elaborato grafico sintetico esplicativo, lo scrivente ha rilevato la seguente difformità catastale con necessità di presentare una nuova Planimetria Catastale (DOCFA) che tenga in opportuna considerazione anche la necessità della contestuale conformità edilizia/urbanistica (sempre che la stessa venga autorizzata dai competenti Uffici):

- (I) È stato eliminato il locale ripostiglio – con il suo contestuale accesso dall'ingresso – e con la conseguenza che il cucinino presenta una maggiore consistenza;
- (II) Sul balcone lato è presente una struttura verandata rimovibile
- (III) La Planimetria Catastale prevede la presenza di una porta di accesso al cucinino che è attualmente assente.





**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 nel fallimento 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 sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento presunto della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, ad esclusione del soppalco, della sua scala di accesso e della cucina. L'istanza di condono consentirebbe, invece, di sanare le opere in contrasto con le norme urbanistiche sottraendosi ai

## Studio Tecnico Buonaguro

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

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, nel caso di attività non produttiva, opportuna CILA in sanatoria con le relative prescrizioni. Il costo della sanzione minima per la CILA è di circa € 1.000,00 – oltre eventuali oneri/sanzioni aggiuntive/bolli/diritti di segreteria non pronosticabili in questa sede – a cui sommare gli oneri del professionista incaricato e presentazione aggiornamento DOCFA (con necessario scorporo del subalterno alloggio e di quello relativo al vano cantina, in accordo con le normative catastali vigenti) per circa € 2.500,00. Ovviamente, tale discorso è subordinato ad un preventivo studio di fattibilità in merito ai corretti rapporti aero-illuminanti del locale cucinino e, nel caso in cui i competenti Uffici non li ritenessero soddisfatti, la soluzione economicamente più vantaggiosa è il ripristino allo stato licenziato con la ricreazione del vano ripostiglio e della precedente inferiore consistenza del locale oggetto di abuso. 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 nel fallimento;***

### 9.1 IMPORTO ANNUO SPESE DI GESTIONE IMMOBILE

L'importo delle spese fisse di gestione o di manutenzione condominiali/insoluti non è stato inviato al momento del deposito del presente elaborato. Lo scrivente rimane, comunque, a disposizione della Curatela per ogni incombente futuro del caso.

### 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 nel fallimento, 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, zona e stato di conservazione dei beni, con riguardo alla vetustà del bene e all'impiantistica 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.



## Studio Tecnico Buonaguro

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

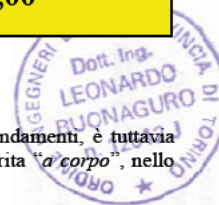
Prescindendo dalle superate definizioni di metodi empirici, si può considerare come ottimale il metodo estimativo basato sulla comparazione. Il procedimento che si userà è quello diretto o sintetico; questo procedimento si risolve nella formazione di una scala dei prezzi e nel successivo inserimento 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 circa €/mq 600,00 il parametro unitario prudenziale al quale rapportare la superficie commerciale totale dell'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:

### Immobile in [REDACTED]

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>3</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:

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie convenzionale mq</i>	<i>Coefficiente %</i>	<i>Superficie Commerciale mq</i>
- <u>alloggio</u>	55,00	100	55,00
- <u>balcone</u>	3,00	35	1,00
- <u>cantina</u>	8,00	25	2,00
<b>TOTALE</b>	<b>66,00</b>		<b>58,00</b>

<sup>3</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.



## Studio Tecnico Buonaguro

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

### Valutazione<sup>4</sup> del lotto

Riepilogo valutazione di mercato alloggio: mq 58,00 x 600 €/mq = ~€ **34.800,00**

Stima delle difformità edilizie/catastali riscontrate<sup>5</sup>: = € **2.500,00**

**Valutazione totale del lotto** = € **32.000,00**

**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 richiamati. 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:**

**€ 32.000,00**

**(trenta due mila/00)**

<sup>4</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.

<sup>5</sup> La soluzione più economica è tagliare il cartongesso e ripristinare lo stato licenziato.





**Studio Tecnico Buonaguro**

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

**PIANO DI VENDITA LOTTO UNICO – proprietà per  $1/1$  in capo a [REDACTED] Enrico**

Il Lotto Unico è costituito da una porzione del fabbricato urbano elevato a 6 piani f.t. oltre piano interrato ad uso cantine ubicato nel Comune di [REDACTED]:

▪ piano quinto (6° f.t.): alloggio composto da ingresso, cucinino, tinello, camera e servizi, distinto con il numero “31”;

**Coerenze:** pianerottolo, vano ascensore, distacco sull’area condominiale da due lati e proprietà Amato o aventi causa.

▪ piano sotterraneo: locale ad uso cantina, distinto con il numero “31”;

**Coerenze:** corridoio cantine, sottosuolo dell’area condominiale, proprietà Gnavi o aventi causa e proprietà Bertolino o aventi causa.

*Foglio 25, particella 341, sub. 17, catg. A/2, piano 5-S1, R.C. € 289,22;*

Il sottoscritto C.T.U. ritiene, con la presente Relazione, che si compone di n. 16 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, 09 maggio 2022

II CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

**Allegati:**

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

