

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**SEZIONE VI FALLIMENTARE**

**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**

**R. G. E. n° 31/2025**

**Giudice Delegato: Dott. Stefano MIGLIETTA**

**Liquidatore: Dott. Andrea Aluffi Valletti**

**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**



*Via Genova n. 7 bis, Bardonecchia (TO)*

**RELAZIONE STIMA CESPITI IMMOBILIARI**



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

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

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. STEFANO MIGLIETTA**

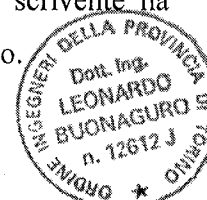
**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:**

**n. 31/2025**

**LIQUIDATORE: Dott. Andrea Aluffi Valletti**

**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. Andrea Aluffi Valletti quale Perito Estimatore per la determinazione della stima dei beni immobili compendio della **Liquidazione Controllata**. Dopo aver preso contatti con le parti, ha dato inizio alle operazioni di rito e si è recato in data 23/05/2025 – 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 Bardonecchia (TO) alla Via Genova 7bis. L'attività è proseguita anche nei giorni successivi per effettuare le dovute indagini presso l'Archivio Edilizio del Comune di Bardonecchia (TO), il cui accesso agli atti è stato concesso in data 26/05/2025 e da cui non sono emerse difformità edilizio/urbanistiche/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. 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. In considerazione della destinazione d'uso e dell'ubicazione, lo scrivente ha determinato un **LOTTO UNICO** che nel prosieguo verrà analiticamente descritto.



LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:  
R.G. n° 31/2025

pagina 1 di 19



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

**QUESITO 1:** *identificazione dei beni immobili caduti nella Liquidazione Controllata, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

**1.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA****Immobili in Bardonecchia (TO) – Via Genova 7bis**

la proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$  in capo al Sig. \_\_\_\_\_ di una porzione immobiliare ubicata nel Comune di Bardonecchia (TO), entrostante ad area di terreno pari a mq 950,00 al Foglio 30 numero 720 e 953 ove sorge un corpo di fabbrica elevato a tre piani fuori terra oltre a piano seminterrato e, più precisamente, con ingresso dal civico n. 7 bis<sup>1</sup> (sull'Atto di Provenienza si specifica come il vecchio numero civico fosse il 7) della scala B:

- piano terreno (1° f.t.): un alloggio composto da due camere, tinello con cucinino, ripostiglio, disimpegno e servizi, distinto con la sigla "I1" con annessa porzione di terreno in uso esclusivo distinta con la lettera "I";

**Coerenze:** area comune, alloggio distinto con la sigla L1, pianerottolo, alloggio distinto con la sigla H1, area H e Condominio La Piazzetta;

- piano seminterrato: un posto macchina, distinto con il numero "27";

**Coerenze:** posto macchina n. 26, corsia di disimpegno comune e posto macchina n. 28.

**1.2 DATI CATASTALI**

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano censiti al N.C.E.U. di Bardonecchia (TO):

**Identificativi Catastali: Foglio 30 – particella 720, sub. 18** (Vedasi Visura Catastale Storica)

**Dati censuari:**

- categoria: A/2
- piano: T
- classe: 2
- consistenza: 5,0 vani
- Rendita Catastale: € 723,04

<sup>1</sup> Dalla Visura Catastale si segnala la variazione toponomastica del 26/05/2020, Pratica n. TO0078729 (n. 29085.1/2020) fir atti dal 26/05/2020.



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

Identificativi Catastali: Foglio 30 – particella 720, sub. 56 (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: C/6
- piano: S1
- classe: 2
- consistenza: 20,00 mq
- Rendita Catastale: € 150,81

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

Il compendio oggetto della Procedura in epigrafe è ubicato in una zona semicentrale del Comune di Bardonecchia (TO) di circa 3.000,00 abitanti in alta Val di Susa a circa 85 km a ovest del capoluogo di Regione. Si tratta del comune più occidentale del Piemonte e d'Italia ed è posizionato a circa 1.300,00 mt di altitudine al centro della conca in cui convergono i quattro ampi valloni che alimentano la sua Dora.



Ubicazione immobile, Via Genova 7bis a Bardonecchia (TO), 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

**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:**  
 R.G. n° 31/2025

pagina 3 di 19



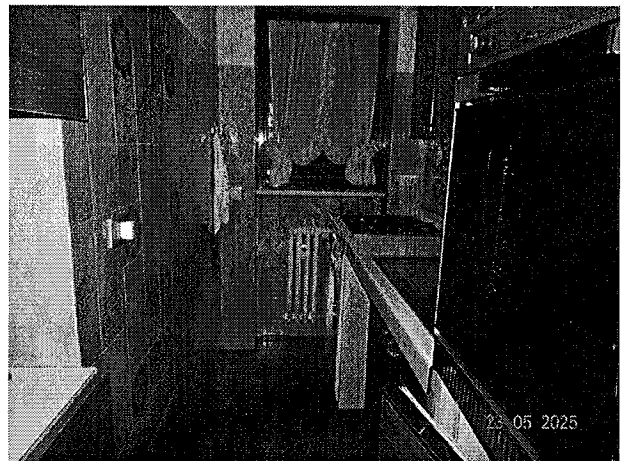
**Studio Tecnico Buonaguro**

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

Gazzetta ufficiale n. 218 del 27.09.1969, per essere considerato di lusso. All'immobile si accede dalla strada pubblica che conduce ad una porta in legno e vetro ad apertura elettronica presumibilmente funzionante. La zona del comparto di ubicazione è caratterizzata da elevata concentrazione residenziale fin dalla metà del secolo scorso. Oggetto della presente Relazione è *un alloggio composto da due camere, tinello con cucinino, ripostiglio, disimpegno e servizi con annessa porzione di terreno in uso esclusivo* al piano terreno (1° f.t.) oltre ad *un posto macchina* al piano seminterrato. La palazzina presenta le caratteristiche costruttive tipiche degli immobili realizzati negli anni '70 con strutture portanti in c.a. e elementi portanti in latero cemento, avente tetto con copertura in pietra.



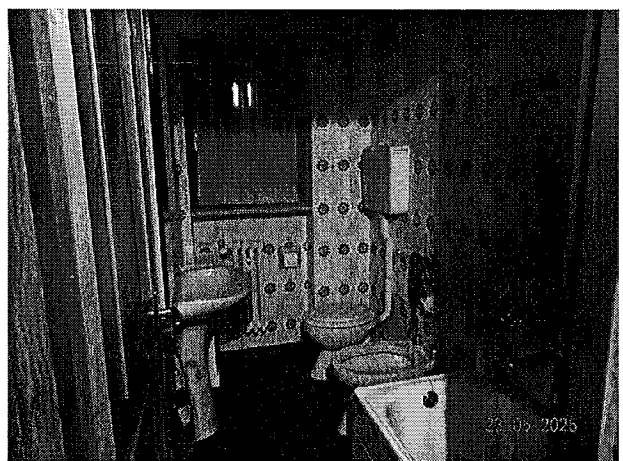
Tinello



Cucinino



Camera



Bagno

Le principali finiture dell'unità abitativa possono così descriversi:

- la porta di ingresso è blindata in legno a un'anta;
- il pavimento dell'alloggio è realizzato con varie tipologie di piastrelle, in ceramica



LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:  
 ) R.G. n° 31/2025

pagina 4 di 19



**Studio Tecnico Buonaguro**

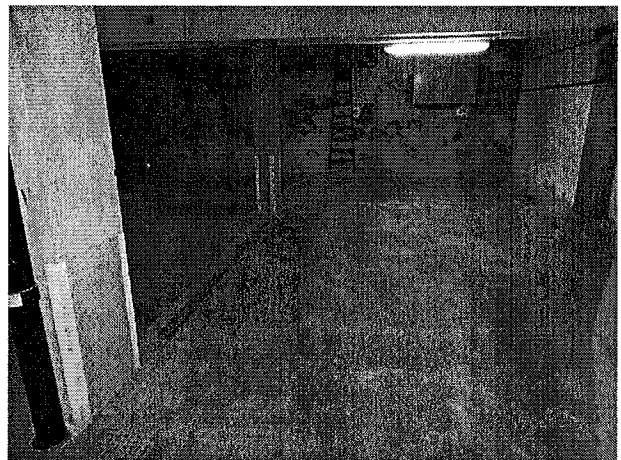
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro  
 Consulente Tecnico del Giudice  
 Certificatore Energetico

monocottura di buona fattura e discreto stato di conservazione e in parquet di legno nelle camere di buona fattura e discreto stato di conservazione;

- il rivestimento del bagno è realizzato con piastrelle di ceramica monocottura di buona fattura e discreto stato di conservazione;
- gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato e vetro di buona fattura e discreto stato di conservazione;
- le pareti risultano intonacate e tinteggiate con idropittura e si presentano in discreto stato di conservazione;
- i sanitari, wc, bidet, lavabo e vasca sono in ceramica di buona fattura e discreto stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono realizzati in legno e vetro camera di buona fattura e discreto stato di conservazione;
- l'altezza media dei locali al piano terreno è di circa 2.60 mt; l'altezza media dei locali al piano seminterrato è di circa 2.40 mt.



Camera



Posto auto

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: teleriscaldamento;
- impianto citofonico: realizzato sottotraccia, apparentemente funzionante;



LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:  
 R.G. n° 31/2025

pagina 5 di 19



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

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 in quanto non previsto dall'incarico affidatogli. 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 **74,00 mq** mentre il posto auto è pari a circa **18,00 mq**.

**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  $\frac{1}{1}$  al Sig. !

parte in forza di Atto di Donazione a Rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo del 12/03/2004 rep. 127221/48736, debitamente registrato a trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Susa (TO) il 09/04/2004 ai nn. 3327/2439 e parte in forza di Atto di Donazione e Permuta a Rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo del 22/04/2002 rep. 120923/44170, registrato a Torino 2 il 13/05/2002 al n. 3549 e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Susa (TO) il 22/05/2005 ai nn. 4270/3250 e 4272/3252. Al momento del sopralluogo, l'immobile appare "libero" e nella disponibilità della Procedura.

<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



**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:**

! R.G. n° 31/2025

pagina 6 di 19



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

**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 Controllata:

1. Gli immobili sono pervenuti al Sig. \_\_\_\_\_ per la quota di  $\frac{1}{1}$  di usufrutto in forza di Atto di Donazione a Rogito Notaio Luisa Quaglinò Rinaudo del 12/03/2004 rep. 127221/48736, debitamente registrato a trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Susa (TO) il 09/04/2004 ai nn. 3327/2439 dalla Sig.ra \_\_\_\_\_. Alla medesima la totalità dell'usufrutto pervenne a seguito del decesso del Sig. \_\_\_\_\_  
 Denuncia di Successione n. 4 vol. 146 – con cui si consolidò la quota di usufrutto pari a  $\frac{1}{1}$  con Denuncia di riunione di Usufrutto del 11/11/2002 prot. 782714;
2. Al Sig. \_\_\_\_\_ i gli immobili pervennero per la quota di  $\frac{2}{3}$  e  $\frac{1}{3}$  di nuda proprietà in forza di Atto di Donazione e Permuta a Rogito Notaio Luisa Quaglinò Rinaudo del 22/04/2002 rep. 120923/44170, registrato a Torino 2 il 13/05/2002 al n. 3549 e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Susa (TO) il 22/05/2005 ai nn. 4270/3250 rispettivamente dai Sig.ri \_\_\_\_\_  
 dalla Sig.ra \_\_\_\_\_

***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 soggetto in Liquidazione Controllata e/o da soggetti terzi.

immobili a destinazione ordinaria".

**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:  
 R.G. n° 31/2025**



pagina 7 di 19



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

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

Dagli accertamenti eseguiti nonché dalla lettura della documentazione reperita, lo scrivente segnala la presenza del Regolamento di Condominio a Rogito Notaio Pavese del 24/12/1976 rep. 112090, registrato a Torino il 10/01/1977 al n. 1763 e che regola i rapporti tra le parti al quale integralmente si rimanda per ogni maggiore e puntuale valutazione e dettaglio del caso oltre ai divieti generali consueti richiamati nel documento stesso nonché le disposizioni previste in materia di parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. Si richiama, altresì, il contenuto del Vincolo Edilizio a Rogito Notaio Pavese del 29/08/1974, registrato a Torino il 30/08/1974 al n. 28192.

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

Per la valutazione dell'attitudine edificatoria, lo scrivente ricorda che trattandosi di unità immobiliare inserita in un Condominio non appaiono residue attitudini edificatorie del bene complessivo.

#### 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. Inserimento delle Planimetrie Catastali***

#### 5.1 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

#### Immobili in Bardonecchia (TO) – Via Genova 7bis

##### 1. *Trascrizione nn. 2548/2091 del 01.04.2025*

Atto Giudiziario del Tribunale di Torino del 13/03/2025 rep. 100/2025

Specie: Atto Giudiziario



LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:  
 R.G. n° 31/2025

pagina 8 di 19



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

Descrizione: Sentenza Dichiarativa dell'Apertura della Liquidazione Controllata

**a favore:** Massa dei Creditori della Liquidazione Controllata del Patrimonio di \_\_\_\_\_, per diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$  (nella trascrizione è riportato – come in Visura Catastale – il diritto di  $\frac{1}{1}$  di usufrutto e  $\frac{1}{1}$  di nuda proprietà);

**contro:** \_\_\_\_\_, per diritto di proprietà per la quota complessiva di  $\frac{1}{1}$  (nella trascrizione è riportato – come in Visura Catastale – il diritto di  $\frac{1}{1}$  di usufrutto e  $\frac{1}{1}$  di nuda proprietà);

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

Foglio 30, part. 720, sub. 18, catg. A/2, cons. 5,0 vani, piano T

Foglio 30, part. 720, sub. 56, catg. C/6, cons. 20,00 mq, piano S1

2. **Iscrizione nn. 6553/646 del 17.07.2024**

Altro Atto di \_\_\_\_\_ e del 15/07/2024 rep. 11629/11024

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca derivante da \_\_\_\_\_

Derivante da: F

Capitale: € 679.881,90

Totale: € 1.359.763,80

**a favore:** \_\_\_\_\_ he con sede in Roma, per diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$ ;

**contro:** \_\_\_\_\_, per diritto di proprietà per la quota complessiva di  $\frac{1}{1}$ ;

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

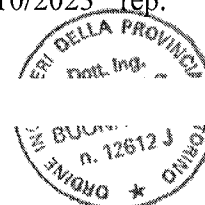
Foglio 30, part. 720, sub. 18, catg. A/2, cons. 5,0 vani, piano T

Foglio 30, part. 720, sub. 56, catg. C/6, cons. 20,00 mq, piano S1

3. **Iscrizione nn. 8148/816 del 18.10.2023**

Altro Atto de \_\_\_\_\_ del 16/10/2023 rep. 10559/11023

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca derivante da \_\_\_\_\_



LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:  
R.G. n° 31/2025

pagina 9 di 19



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

Derivante da: I

Capitale: € 282.768,72

Totale: € 565.537,44

**a favore:**

e con sede in Roma, per diritto di

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

**contro:**

, per diritto di proprietà per la

quota complessiva di  $\frac{1}{1}$ ;

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

Foglio 30, part. 720, sub. 18, catg. A/2, cons. 5,0 vani, piano T

Foglio 30, part. 720, sub. 56, catg. C/6, cons. 20,00 mq, piano S1

4. ***Iscrizione nn. 9752/1196 del 23.11.2021***

Altro Atto del 22/11/2021 rep.

8859/11021

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca derivante

Derivante da:

Capitale: € 140.660,34

Totale: € 281.320,68

**a favore:**

re con sede in Roma, per diritto di

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

**contro:**

per diritto di proprietà per la

quota complessiva di  $\frac{1}{1}$ ;

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

Foglio 30, part. 720, sub. 18, catg. A/2, cons. 5,0 vani, piano T

Foglio 30, part. 720, sub. 56, catg. C/6, cons. 20,00 mq, piano S1

5. ***Iscrizione nn. 9824/1143 del 10.12.2018***

Altro Atto del 06/12/2018 rep.

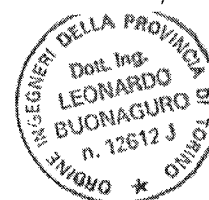
6671/11018

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio:

Derivante da:

Capitale: € 167.143,63

Totale: € 334.287,26



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

**a favore:** / e con sede in Roma, per diritto di  
 proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$ ;

**contro:** / per diritto di proprietà per la  
 quota complessiva di  $\frac{1}{1}$ ;

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

Foglio 30, part. 720, sub. 18, catg. A/2, cons. 5,0 vani, piano T

Foglio 30, part. 720, sub. 56, catg. C/6, cons. 20,00 mq, piano S1

**5.2 ONERI PER CANCELLAZIONI FORMALITA'**

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 sole imposte. Per le altre formalità pregiudizievoli 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 dei beni. 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.




Studio Tecnico Buonaguro

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

5.2 PLANIMETRIE CATASTALI

Data presentazione: 10/11/1986 - Data: 13/05/2025 - n. T649587 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

14700  
 MODULARIO  
 P. 47. 207. 487



**MINISTERO DELLE FINANZE**  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. N. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lic  
 150

## 56 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

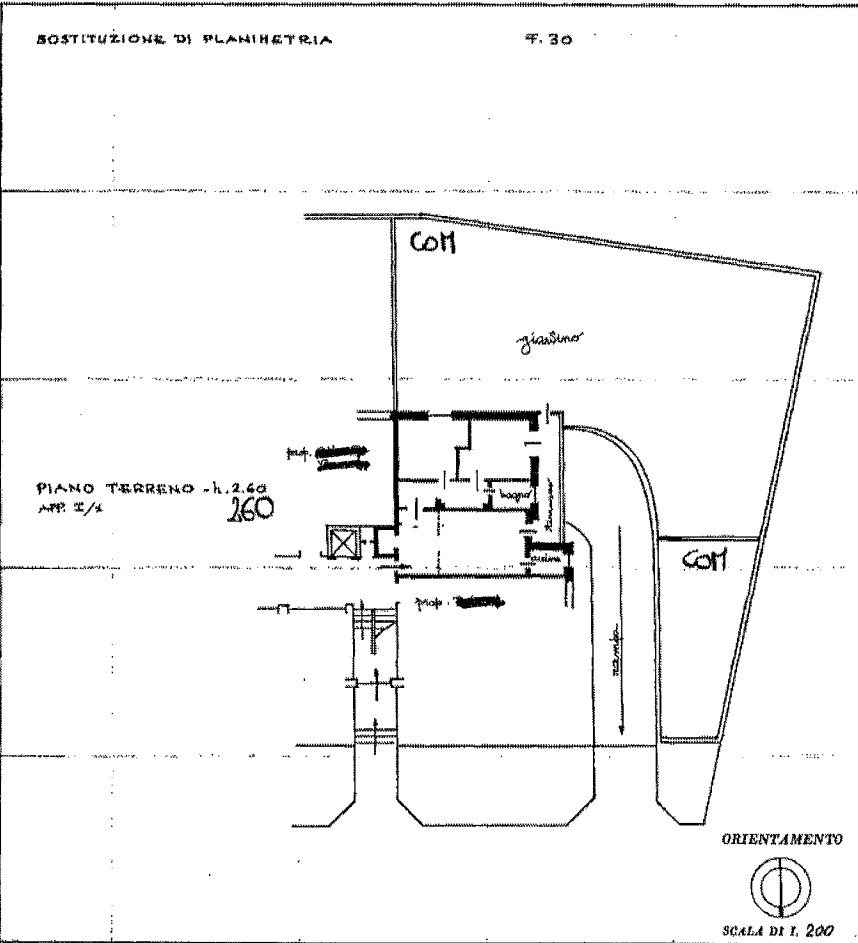
(R. DECRETO LEGGE 12 APRILE 1986, N. 410)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BARDONECCHIA Via GENOVA 7

Ditta ~~.....~~ 1/2 e 1/2


Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TORINO

SOSTITUZIONE DI PLANIMETRIA
F. 30



PIANO TERRENO - h. 2.60  
 APP. 2/4  
 260

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	10 NOV. 1986
PROT. N°	1663

Completata dal ARCH. CLAUDIO CARENHA  
 (Firma, nome e cognome del tecnico)

Inserito nell'Albo di Arch. Claudio Carè  
 della Provincia di TORINO n. 154

DATA 04.11.1986

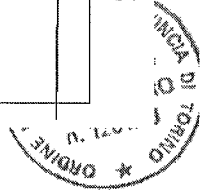
Firma: Claudio Carè

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 10/11/1986 - Data: 13/05/2025 - n. T649587 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

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


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/05/2025 - Comune di BARDONECCHIA(A651) - < Foglio 30 - Particella 720 - Subalterno 18 >  
 VIA GENOVA n. 7/BIS Scala B Piano I



Studio Tecnico Buonaguro

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

Data presentazione: 14/12/1976 - Data: 13/05/2025 - n. T649589 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D



**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 50

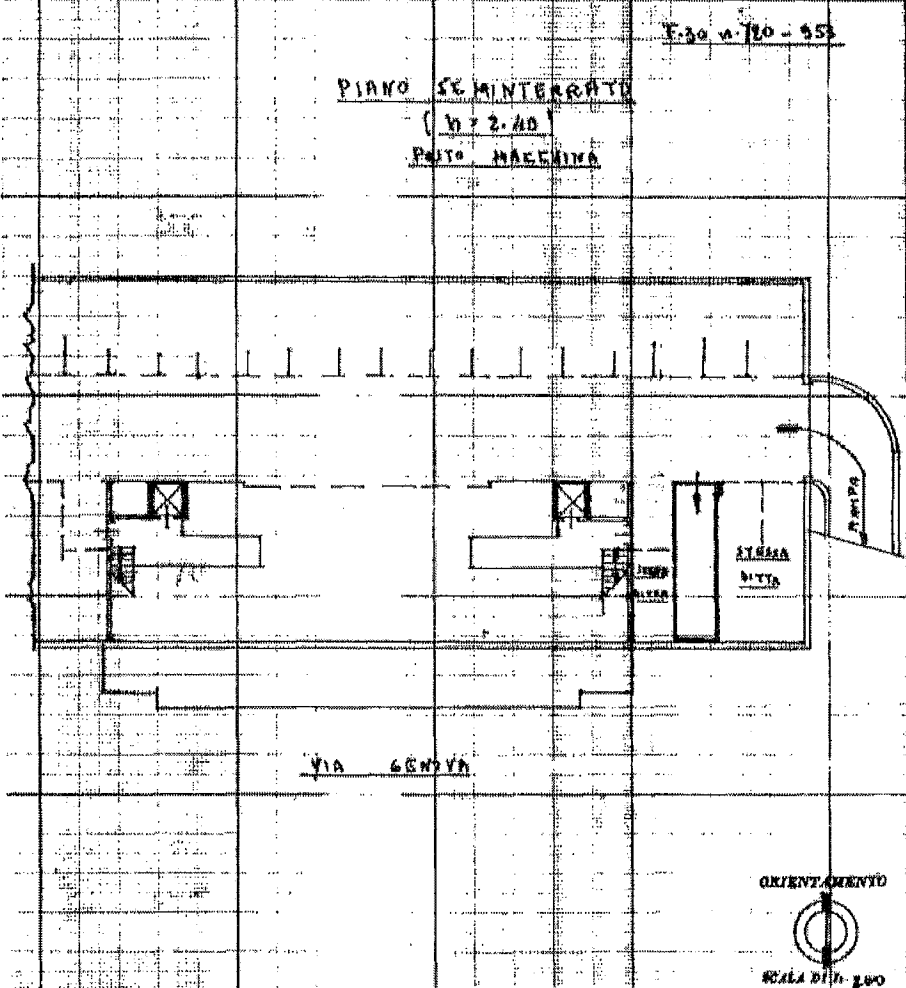
## NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1968, N. 447)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BARDONECCHIA Via GENOVA n. 7  
 Ditta FRANCESCO ANTONI C.A.N. 1886 in Genova 1886  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TORINO

F.30 n. 110 - 55

**PIANO SEMINTERRATO**  
(N° 2.40)  
PUNTO MACCHINA



VIA GENOVA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	27 14 DIC 1976
PROT. N°	96

Compilata dal Leonardo Buonaguro  
 Del 14 DIC 1976  
 Inserita all'Albo dei 1886  
 della Provincia di TORINO  
 DATA 30 MARZO 1976  
 Firma: Leonardo Buonaguro

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/05/2025 - Comune di BARDONECCHIA(A651) - < Foglio 30 - Particella 720 - Subalterno 56 >  
VIA GENOVA n. 7/A Piano S1

Ultima planimetria in atti  
Data presentazione: 14/12/1976 - Data: 13/05/2025 - n. T649589 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Consulente Tecnico del Giudice

Certificatore Energetico

**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 Bardonecchia (TO) nonché dalla lettura dell'Atto di Compravendita, risulta come l'edificio originario sia stato edificato dopo il 1° settembre 1967. Nell'Atto di Compravendita si segnala l'esistenza di ulteriori dettagli in merito ai seguenti ultimi titoli autorizzativi – attualmente visionabili telematicamente – che sono stati recuperati dallo scrivente oltre a quanto reperito con apposito Accesso agli Atti:

- Licenza Edilizia n. 2040 del 07/12/1972 per “costruzione di edificio di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra e garage privati interrati da erigersi su terreno sito in Via Genova n. 7” con allegati progettuali a firma Arch. Umberto Catrano;
- Licenza Edilizia n. 6 del 08/03/1975 per “variante alla Licenza Edilizia n. 2040 del 07/12/1972 relativa a fabbricato destinato a civile abitazione elevato a tre piani fuori terra e garage privati interrati da erigersi su terreno sito in Via Genova n. 7” con allegati progettuali a firma Arch. Umberto Catrano. In tale pratica si segnala che il posto auto n. 27 è posizionato diversamente dallo stato dei luoghi: la difformità è superata dall'allegato grafico della successiva abitabilità;
- Abitabilità n. 4 prot. 4217 del 01/08/1983 con allegato elaborato grafico (ove non compare il secondo pilastro al piano seminterrato di confine con il posto auto che, però, correttamente compariva nel progetto del 1972));
- Istanza di Condonò art. 26 della L. 47/85 prot. 3920 del 02/05/1986 per “opere interne consistenti in demolizione sino ad h 0,60 del tramezzo in muratura di separazione fra ingresso e soggiorno e creazione nell'ingresso di porta di separazione fra zona a giorno e a notte” con allegati progettuali.

Lo stato di fatto dell'immobile corrisponde alla Planimetria Catastale del 10/11/1986 n. T649587 e all'ultimo elaborato grafico progettuale, con conseguente conformità edilizia/urbanistica e catastale. Si segnala soltanto la presenza di un piccolo ricovero attrezzi precario non in muratura nel giardino di pertinenza ad uso esclusivo con copertura in eternit (a mero esame visivo non frammentato né sbriciolato).



LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:

R.G. n° 31/2025

pagina 14 di 19



## Studio Tecnico Buonaguro

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

**6.1 DESTINAZIONE URBANISTICA**

Secondo il P.R.G.C. del Comune di Bardonecchia (TO), l'immobile ove è ubicata la perizianda unità, ricade nell'Area indicata nelle pratiche edilizie allegate. 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 Bardonecchia (TO).

**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;*

Non si è riscontrata la presenza di difformità di rilievo volte alla necessità di presentazione di pratiche edilizie e/o di aggiornamenti catastali (DOCFA). Per sola prudenzialità, si ritiene di indicare il solo costo per eliminazione e smaltimento del piccolo locale attrezzi precario in adiacenza al muretto del balcone e con copertura presumibilmente in eternit per circa € 500,00.

**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 Procedura 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.



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

**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**

Vedasi dettaglio negli allegati prodotti.

**9.2 IMPORTO SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE**

Vedasi dettaglio negli allegati prodotti.

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

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:  
R.G. n° 31/2025



pagina 16 di 19



**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 e attraverso l'analisi degli elementi acquisiti e fattori incidenti, adottando le stime sintetiche in base alla superficie e sulla base della propria esperienza, lo scrivente ha individuato, in via prudenziale a corpo e per stima sintetica comparativa, il seguente valore di mercato (vedasi, per opportuno confronto, anche l'allegato fotografico, i provvedimenti edilizi e le spese necessarie per sanare le difformità riscontrate):

**Immobili in Bardonecchia (TO) – Via Genova 7bis**

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<sup>4</sup>:

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie convenzionale mq</i>	<i>Coefficiente %</i>	<i>Superficie Commerciale mq</i>
- <u>alloggio</u>	71,00	100,00	71,00
- <u>balcone</u>	8,00	35,00	3,00
- <u>posto auto</u>	18,00	a corpo	a corpo
<b>TOTALE</b>	~ 97,00		~ <b>74,00</b>

<sup>3</sup> La superficie lorda commerciale, calcolata appunto secondo le consuete procedure ed oggetto di inevitabili arrotondamenti, è indicata solamente un mero strumento di calcolo per giungere ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita allo stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

<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.



**Studio Tecnico Buonaguro**Dott. Ing. Leonardo Buonaguro  
Consulente Tecnico del Giudice  
Certificatore Energetico**Valutazione del lotto**

Riepilogo valutazione di mercato alloggio: mq 74,00 x 2.500,00 €/mq	≈	€	<b>185.000,00</b>
Riepilogo valutazione di mercato posto auto: mq 18,00 a corpo	≈	€	<b>15.500,00</b>
Stima eliminazione/smaltimento locale attrezzi nel giardino	=	-€	<b>500,00</b>
<b>Valutazione totale del <u>LOTTO UNICO</u></b>	≈	€	<b>200.000,00</b>

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 con opportuno arrotondamento in:

**LOTTO UNICO****€ 200.000,00****(duecento mila/00)**

Il tutto come visto e piaciuto, senza alcuna garanzia a qualsivoglia titolo da parte della Procedura e/o del Liquidatore 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/CDU, anche ove non evidenziati nella Perizia. Né la Procedura e/o il Liquidatore 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.



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

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

Torino, 26 maggio 2025

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;
- 7) Regolamento di Condominio;
- 8) Spese Condominio.



LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:  
R.G. n° 31/2025

pagina 19 di 19

