

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**SEZIONE VI CIVILE**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

**n° 297/2024**

**Giudice Delegato: Dott. Stefano MIGLIETTA**

**Curatore: Dott.ssa Patrizia Schillaci**

**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)**



*Via I Maggio n. 64/bis, Rivoli (TO)*

**RELAZIONE STIMA CESPITI IMMOBILIARI**



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

**TRIBUNALE DI TORINO**  
**Sezione VI Civile**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. STEFANO MIGLIETTA**

**PROCEDURA: LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

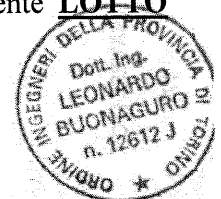
**n.**

**297/2024**

**CURATORE: Dott.ssa Patrizia Schillaci**

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

Il sottoscritto Dott. Ing. Leonardo Buonaguro residente in Torino alla Via Madama Cristina n. 73 bis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino con il n. 12612J ed iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Torino, è stato nominato quale Perito Estimatore per la determinazione della stima dei beni immobili compendio della **Liquidazione Giudiziale**. Dopo aver preso contatti con le parti, ha dato inizio alle operazioni di rito e si è recato in data 14/05/2025, presso gli immobili ubicati nel Comune di Rivoli (TO) alla Via I Maggio n. 64/bis. L'attività è proseguita anche nei giorni successivi per effettuare le previste indagini all'Ufficio Tecnico del Comune di Rivoli (TO), il cui accesso agli atti è stato concesso il 28/03/2025, da cui non sono emerse difformità edilizio/urbanistiche e catastali che nel prosieguo verranno dettagliate. 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 nello stato di fatto in cui si trovano. A ciò, si è aggiunta l'acquisizione delle informazioni utili ed opportune con la conseguente predisposizione e stesura del presente Elaborato Peritale. 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 costituente il seguente **LOTTO UNICO.**



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

R.G. n° 297/2024

pagina 1 di 13



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

**QUESITO 1: *identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;***

**1.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA**

**Immobile in Rivoli (TO) – Via I Maggio n. 64/bis**

la proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$  in capo alla Società oggetto di Procedura di una porzione immobiliare del più ampio fabbricato denominato “*Primo Maggio*” in Rivoli (TO) alla Via I Maggio, entrostante all’area di mq 2.507 distinta in Catasto al Foglio 26 mappali 1909, 892 e 757 sulla quale è stato edificato il complesso immobiliare in base a Convenzione Edilizia a Rogito Notaio Carlo Alberto Migliardi del 05/03/2012 rep. 260123/32713. Il bene immobile è composto da un corpo di fabbrica elevato a quattro piano fuori terra oltre a piano interrato e sottotetto; al piano terreno sono, invece, presenti le aree a parcheggio e il verde condominiale. Più in particolare, con accesso dal cancello pedonale e carraio al civico n. 64/bis:

- piano terreno (1° f.t.): posto auto coperto;  
**Coerenze:** posto auto ai sub. 5-7 e area di manovra.

I rilievi metrici effettuati dei locali corrispondono a quanto approssimativamente indicato sulle Planimetrie Catastali e la superficie commerciale dell’unità immobiliare è pari a circa **mq 12,00** per il posto auto coperto.

**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<sup>1</sup>: **Foglio 26 – particella 1909, sub. 6 (ex senza sub.)** (vedasi allegato – Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: C/6 (ex F/1<sup>1</sup>)
- piano: T
- classe: 1
- zona cens.: -
- consistenza: 12,00 mq (ex 1.215,00<sup>1</sup>)
- Rendita Catastale: € 70,03;

<sup>1</sup> Variazione del 23/07/2015, Pratica n. TO0331748 in atti dal 23/07/2015 (n. 186150.1/2015): unità afferenti edificate su area urbana



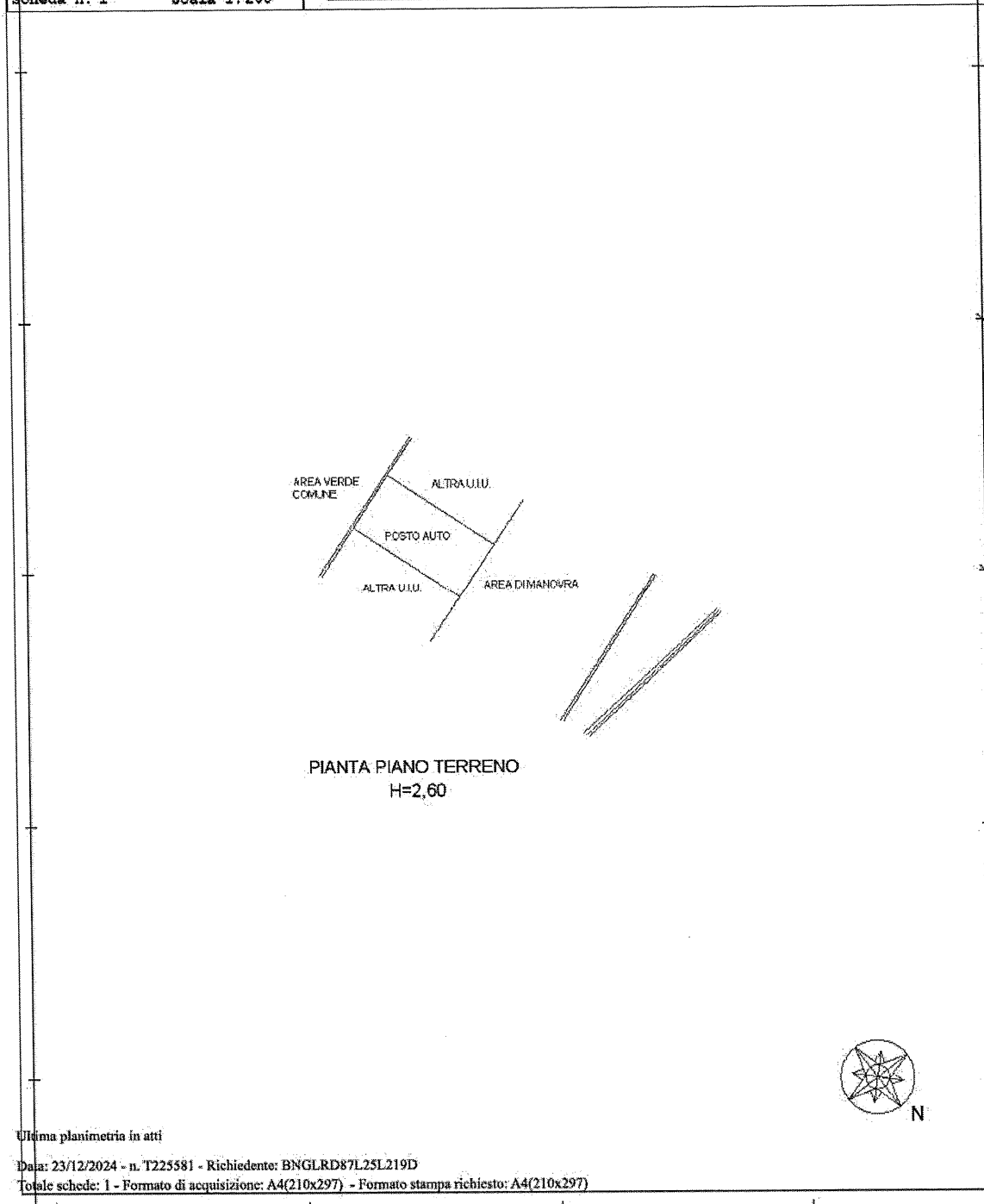
**Studio Tecnico Buonaguro**  
 Dott. Ing. Leonardo Buonaguro  
 Consulente Tecnico del Giudice  
 Certificatore Energetico

**PLANIMETRIA CATASTALE**

Data: 23/12/2024 - n. T225581 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p><b>Agenzia delle Entrate</b><br/> <b>CATASTO FABBRICATI</b><br/>                 Ufficio Provinciale di<br/> <b>Torino</b></p> | Dichiarazione protocollo n. 100331748 del 23/07/2015<br>Planimetria di u.i.u. in Comune di Rivoli<br>Via I Maggio <span style="float: right;">civ. 64-BIS</span> |   |
|   | Identificativi Catastali:<br>Sezione:<br>Foglio: 26<br>Particella: 1909<br>Subalterno: 6   | Compilata da:<br>Tosatti Marco<br>Iscritto all'albo:<br>Geometri<br>Prov. Torino <span style="float: right;">N. 7227</span> |

Scheda n. 1      Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 23/12/2024 - n. T225581 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/12/2024 - Comune di RIVOLI(H1355) - < Foglio 26 - Particella 1909 - Subalterno 6 >  
 VIA I MAGGIO n. 64-BIS Piano I

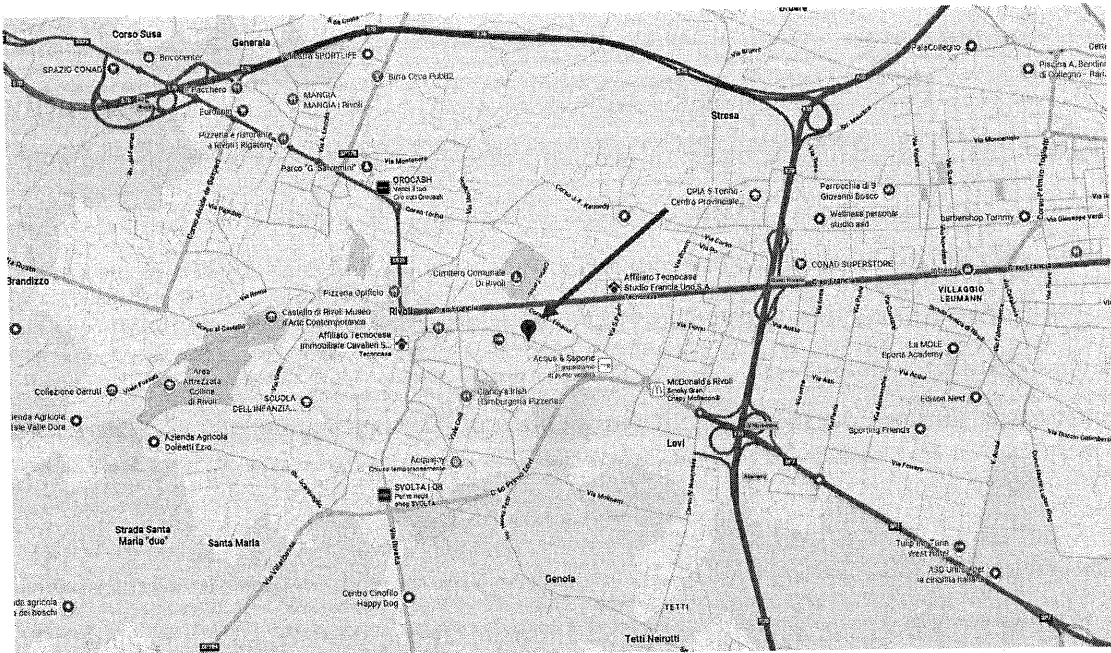


Studio Tecnico Buonaguro  
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro  
Consulente Tecnico del Giudice  
Certificatore Energetico

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

**UBICAZIONE**

L'unità oggetto della Procedura in epigrafe è ubicata in una zona semi centrale del Comune di Rivoli (TO), comune italiano di circa 45.000 abitanti a circa 15 km ad ovest del capoluogo piemontese. Al compendio immobiliare si accede attualmente da strada pubblica, tramite un cancello metallico con apertura a comando elettronico presumibilmente funzionante, che conduce al viale di accesso del Condominio. La zona del comparto di ubicazione è caratterizzata da elevata concentrazione residenziale fin dai primi decenni del secolo scorso con inserimento di fabbricati di più recente edificazione. Oggetto della presente Relazione è **un posto auto coperto** al piano terreno (1°f.t.). 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, Via I Maggio 64/bis in Rivoli (TO), rispetto al centro città

La palazzina presenta le caratteristiche costruttive tipiche degli immobili di recente realizzazione con strutture portanti in c.a. e elementi portanti in latero cemento, avente tetto a falda con tegole. L'immobile *de quo*, data la sua natura di posto auto, è sprovvisto di impianti tecnici.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

R.G. n° 297/2024

pagina 4 di 13



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

Le principali finiture dell'unità immobiliare possono così descriversi:

- il pavimento è in masselli autobloccanti;
- l'altezza media è di circa 2.60 mt;



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

**STATO DI POSSESSO DEI BENI**

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 Compravendita a Rogito Notaio Paolo Osella di Torino del 11/11/2010 rep. 58573/30853, registrato a Moncalieri (TO) il 25/11/2010 al n. 2122 e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II di Torino 2 in data 26/11/2010 ai nn. 47795/30569. Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava “libero”.

**CRONISTORIA DEL VENTENNIO**

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

1. Gli immobili sono pervenuti alla Società per la quota di  $\frac{1}{1}$  in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Paolo Osella di Torino del 11/11/2010 rep. 58573/30853, registrato a Moncalieri (TO) il 25/11/2010 al n. 2122 e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II di Torino 2 in data 26/11/2010 ai nn.



**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:**

R.G. n° 297/2024

pagina 5 di 13



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

47795/30569 dalla

con sede in

2. alla

in qualità di suo gli immobili pervennero per giusti titoli ante ventennio.

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

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

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

Dagli accertamenti eseguiti, lo scrivente segnala l'esistenza del Regolamento di Condominio a Rogito Notaio Luigi Migliardi del 29/10/2015 rep. 25666/11475, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 27/11/2015 ai nn. 41846/28960. Dall'analisi del Regolamento non sono emersi ulteriori vincoli di particolare rilievo che possano limitare l'utilizzo o la trasferibilità del periziando immobile, ad eccezione dei divieti generali consueti richiamati nel documento stesso nonché le disposizioni previste in materia di parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. Ad ogni modo, per una più idonea e corretta verifica, analisi e lettura, si rimanda integralmente a tutto quanto meglio esplicitato nel Regolamento di Condominio allegato alla presente perizia (vedasi allegato).

#### **VINCOLI CARATTERE STORICO-ARTISTICO**

L'edificio non risulta essere sottoposto alla tutela del d.lgs. 42/2004, già d. lgs. 490/99 art. 22 (già L. 1089/39, art. 1) e, pertanto, non è sottoposto a tali vincoli.



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

R.G. n° 297/2024

pagina 6 di 13



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

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dall'analisi dei documenti reperiti presso la competente Conservatoria dei RR. II di Torino 2, si provvede di seguito a relazionare i limiti/vincoli esistenti sull'immobile della Procedura.

### Immobile in Rivoli (TO) – Via I Maggio n. 64/bis

#### 1. *Trascrizione nn. 13221/9867 del 01.04.2025*

Atto Giudiziario del Tribunale di Torino del 04/11/2024 rep. 435/2024

Specie: Atto Giudiziario

Descrizione: Sentenza Dichiarativa dell'Apertura della Liquidazione Giudiziale

**a favore:** Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della

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

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

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

Foglio 26, part. 1909, sub. 6, catg. C/6, cons. 12,00 mq

#### 2. *Iscrizione nn. 29210/4403 del 05.09.2014*

Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Migliardi Carlo Alberto del 03/09/2014 rep. 23654/10165

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Volontaria

Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato

Capitale: € 1.300.000,00

Totale: € 2.600.000,00

Durata: 30 anni

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

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

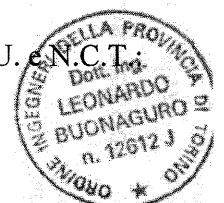
Immobili posti nel Comune di Rivoli (TO) e così censiti a N.C.E.U. e N.C.T.:

Foglio 26, part. 1909, ente urbano, cons. 12 are e 15 centiare

Foglio 26, part. 1909, area urbano, cons. 1.215,00 mq

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

R.G. n° 297/2024



pagina 7 di 13



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

*Gli identificativi sopra riportati sono quelli originari presenti nell'Atto di Provenienza e riferiti all'area su cui è stato costruito il complesso immobiliare. La formalità è stata, poi, oggetto di cinque erogazioni parziali, cinque restrizione di beni, tre riduzioni di somma e tre frazionamenti in quota.*

### ONERI PER CANCELLAZIONI FORMALITA'

Le formalità di cui sopra non colpiscono i beni ricaduti nella Procedura e, pertanto, saranno oggetto di restrizione dei beni a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. L'importo relativo alla cancellazione della trascrizione della Sentenza di Liquidazione Giudiziale è pari a € 294,00 in misura fissa mentre per l'Ipoteca Volontaria l'importo è pari a € 35,00 in misura fissa. Pertanto, il solo valore delle imposte da pagare – escludendo in questa sede gli oneri per il Professionista che verrà incarico e che non possono essere qui preventivati – sarà pari a € 329,00. Lo scrivente sottolinea come il corretto prezzo di cancellazione sia determinato esclusivamente dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e solo dopo l'aggiudicazione dei beni.

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

### REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Rivoli (TO) nonché dalla lettura dell'Atto di Compravendita, risulta come l'edificio sia stato edificato dopo il 1° settembre 1967 ed in forza dei seguenti titoli autorizzativi, così come confermato dall'Accesso agli Atti del 28/05/2025:

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 8656 del 08/03/2012 esecutiva a seguito di Convenzione Edilizia del 05/03/2012 rep. 260123/32713 facente seguito alla Deliberazione da parte della G.C. n. 23 del 31/01/2012;
- Permesso di Costruire n. 75/12 (Pratica Edilizia n. 12/2011) del 17/01/2013 per "costruzione di edificio residenziale in Via Primo Maggio n. 64 al Foglio 26 particella 1909 in variante in corso d'opera alla D.I.A. n. 8656 del 08/03/2012" con allegati progettuali a firma di Michele e Alessandro Tarantini;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 9801 del 14/07/2015 per "variante finale a Permesso

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

· R.G. n° 297/2024

pagina 8 di 13



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

di Costruire n. 75/2012” con allegati progettuali a firma Arch. Michele e Alessandro Tarantini;

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare corrisponde alla Planimetria Catastale del 23/07/2015 n. TO0331748 e agli elaborati grafici progettuali presentato in Comune, con conseguente conformità edilizia/urbanistica e catastale.

**DESTINAZIONE URBANISTICA**

Secondo il P.R.G.C. del Comune di Rivoli (TO), l'immobile ove è ubicata le perizianda unità, ricade nell'Area Normativa 9Rc78 così come indicata nelle pratiche edilizie che si allegano. Si invitano i potenziali interessati a visionare il P.R.G.C. sulla homepage del Comune e le relative N.T.A. allegata alla zona di interesse.

**QUESITO 7:** *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili caduti nella Procedura si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge 28/02/1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

In considerazione della conformità sopra espressa, non si ritiene di dover aggiungere altro per il paragrafo in oggetto.

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

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



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

R.G. n° 297/2024

pagina 9 di 13



**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;*

**IMPORTO ANNUO SPESE DI GESTIONE IMMOBILE**

Si prenda visione degli allegati prodotti.

**IMPORTO SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE**

Si prenda visione degli allegati prodotti.

**IMPORTO SPESE PROCEDIMENTI GIUDIZIARI**

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

**VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

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

- ubicazione e stato di conservazione dei beni;
- libertà da vincoli di locazione;
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù;
- vetustà del bene e valutazione delle dotazioni impiantistiche dello stesso;
- 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



**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:**

R.G. n° 297/2024

pagina 10 di 13



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

o sintetico; questo procedimento si risolve nella formazione di una scala dei prezzi e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con il bene maggiori analogie allo scopo di determinare il valore. Di queste due successive operazioni la prima è essenzialmente obiettiva, essendo basata sulla rilevazione di concrete esperienze di mercato, mentre la seconda è l'atto di sintesi dell'estimatore. Lo scrivente ha acquisito, attraverso indagini emero grafiche ed attraverso indagini direttamente esperite nella zona interessata e negli immediati circondari, i parametri medi da porre a base del calcolo della stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura dell'intero insediamento. Sulla base delle informazioni assunte in zona e attraverso l'analisi di tutti gli elementi acquisiti e dei fattori incidenti, adottando le stime sintetiche in base alla superficie e sulla base della propria esperienza personale, lo scrivente ha individuato i parametri unitari prudenziali ai quali rapportare la superficie commerciale totale delle unità oggetto di Procedura. Fermo restando quanto sopra indicato, agli immobili oggetto di Perizia viene attribuito, in via prudenziale, a corpo e per stima sintetica comparativa, il seguente valore di mercato:

**Immobile in Rivoli (TO) – Via I Maggio 64/bis**

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>2</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<sup>3</sup>), si attribuiscono i seguenti valori opportunamente deprezzati di un congruo coefficiente di abbattimento per tenere conto dell'attuale stato di conservazione e manutenzione:

<sup>2</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>3</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:**

R.G. n° 297/2024

pagina 11 di 13



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

| <i>Descrizione</i> | <i>Superficie<br/>convenzionale mq</i> | <i>Coefficiente<br/>%</i> | <i>Superficie<br/>Commerciale mq</i> |
|--------------------|--|---------------------------|--------------------------------------|
| - posto auto       | 12,00                                  | 100,00                    | 12,00                                |
| <b>TOTALE</b>      | ~ 12,00                                |                           | ~ <b>12,00</b>                       |

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

Riepilogo valutazione di mercato posto auto coperto: mq 12,00 a corpo ≈ € 5.000,00

Valutazione totale del LOTTO ≈ € 5.000,00

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 trascritti. E, pertanto, con opportuno arrotondamento il più probabile valore di mercato del locale box 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****€ 5.000,00****(cinque 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.



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

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 chiamata 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 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.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene, con la presente Relazione, che si compone di n. 13 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, 28 maggio 2025

II CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

**Allegati:**

- 1) Fotografie Illustrative;
- 2) Atto di Provenienza;
- 3) Visura Catastale;
- 4) Planimetria Catastale;
- 5) Visure Ipotecarie;
- 6) Documentazione Edilizia;
- 7) Regolamento di Condominio e Spese.



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

R.G. n° 297/2024

pagina 13 di 13

