

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE VI FALLIMENTARE**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE “ [REDACTED]
[REDACTED] titolare della ditta individuale**

[REDACTED]”

R. G. n° 367/2025

Giudice Delegato: Dott. Stefano MIGLIETTA

Curatore: Dott.ssa Cristina Lanzo

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

**10125 – Torino
Via Madama Cristina, 73 bis
Tel.: 011658898-3406696142**

[e-mail: leo.buonaguro@gmail.com](mailto:leo.buonaguro@gmail.com)

PEC:

leonardo.buonaguro@ingpec.eu



Via San Massimo n. 5, Torino

RELAZIONE STIMA CESPITI IMMOBILIARI

TRIBUNALE CIVILE DI TORINO
Sezione VI Fallimentare

GIUDICE DELEGATO: DOTT. STEFANO MIGLIETTA

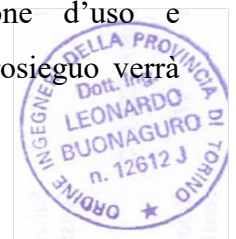
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: [REDACTED] titolare della ditta individuale

[REDACTED] n. 367/2025

LIQUIDATORE: Dott.ssa Cristina Lanzo

PERITO: Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Il sottoscritto Dott. Ing. Leonardo Buonaguro residente in Torino alla Via Madama Cristina n. 73 bis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino con il n. 12612J ed iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Torino, è stato nominato dal Liquidatore Dott.ssa Cristina Lanzo quale Perito Estimatore per la determinazione della stima dei beni immobili compendio della **Liquidazione Giudiziale [REDACTED]**. Dopo aver preso contatti con le parti, ha dato inizio alle operazioni di rito e si è recato in data 06/02/2026 – riferimento temporale al quale l'elaborato fa riferimento, non potendo lo scrivente venire a conoscenza di eventuali variazioni successive – presso l'immobile ubicato nel Comune di Torino alla Via San Massimo 5. L'attività è proseguita anche nei giorni successivi per effettuare le dovute indagini presso il Comune di Torino, il cui accesso agli atti è stato concesso in data 12/02 e da cui non sono emerse difformità edilizio/urbanistiche/catastali di rilievo. 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.



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

1.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

Immabile in Torino – Via San Massimo 5

la proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ in capo al Sig. [REDACTED] di una porzione immobiliare ubicata nel Comune di Torino alla Via San Massimo, elevata a cinque piani fuori terra oltre piano arretrato e interrato ove sono ubicati i locali ad uso cantina, entrostante a mappale di terreno di cui al Foglio 1280 particella 123 e, più precisamente, con ingresso dal civico n. 5:

- piano secondo (3° f.t.): un alloggio composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, cabina armadi, ripostiglio, lavanderia, wc e doppi servizi con accessori;

Coerenze: Via San Massimo, altra unità immobiliare, vano scala, pianerottolo, cortile comune e altra proprietà;

- piano sotterraneo: un vano ad uso cantina;

Coerenze: corridoio comune, altra cantina, terrapieno verso cortile condominiale ed altra cantina.

1.2 DATI CATASTALI

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

Identificativi Catastali¹: **Foglio 1280 (ex Foglio 64) – particella 123 (ex particella 156), sub. 53 (ex sub. 13 e sub 14²)** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: A/3 (ex A/4³)
- piano: S1-2
- classe: 5 (ex 2³)
- consistenza: 9,5 vani (ex 8,5 vani³)
- Rendita Catastale: € 1.938,00 (ex € 658,48³)

¹ Variazione del 29/01/2020, Pratica n. TO0019447 in atti dal 31/01/2020 (n. 7224.1/2020): Diversa distribuzione degli spazi interni Ristrutturazione.

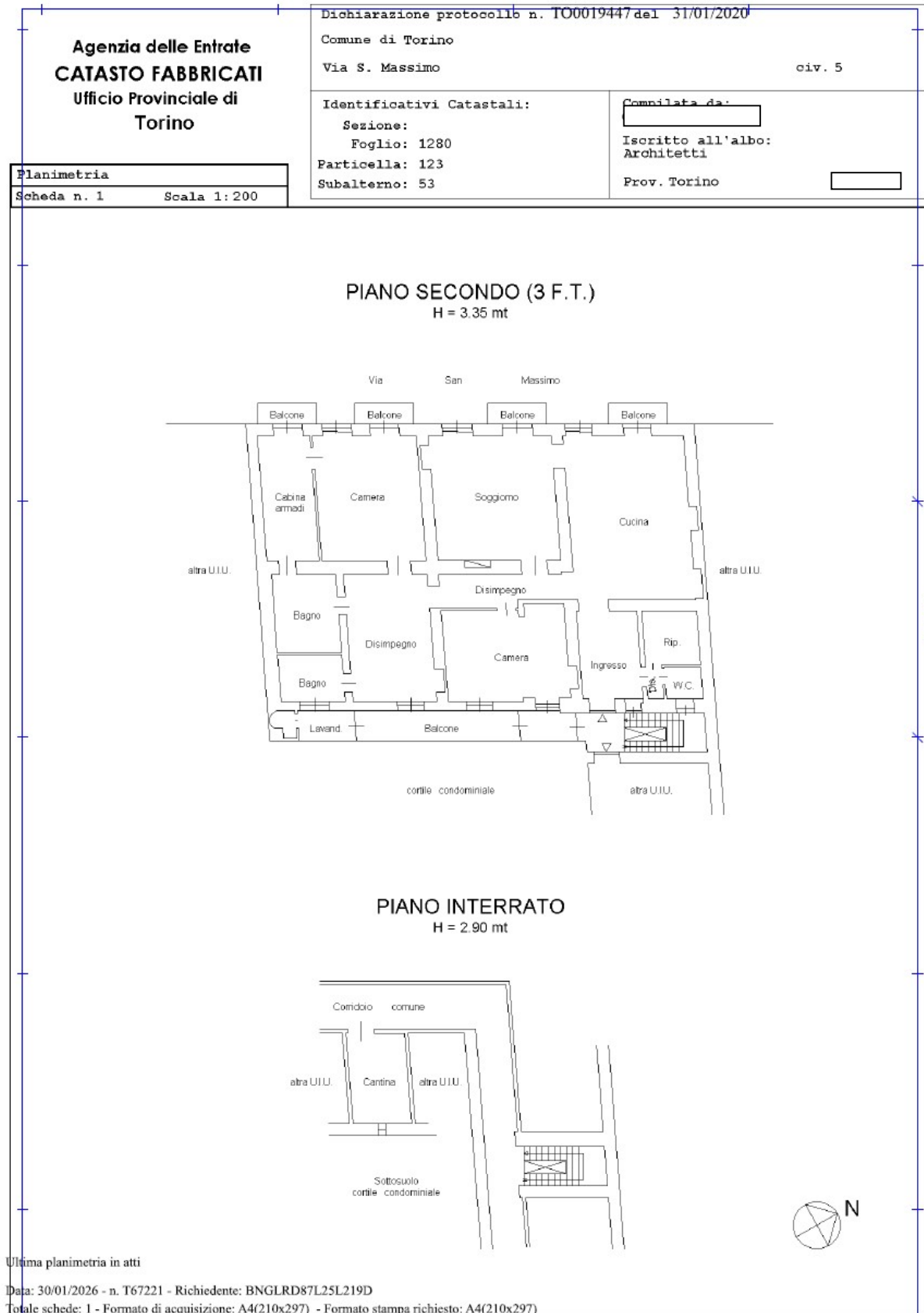
² Variazione del 20/01/2016, Pratica n. TO0013507 in atti dal 20/01/2016 (n. 6451.1/2016): Fusione-Diversa distribuzione degli spazi interni.

³ Variazione del 16/05/2018, Pratica n. TO0121245 (n. 30496.1/2018) in atti dal 18/05/2018: Esatto computo consistenza.



1.3 PLANIMETRIA CATASTALE

Data: 30/01/2026 - n. T67221 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D



Ultima planimetria in atti

Data: 30/01/2026 - n. T67221 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

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

QUESITO 2: una sommaria descrizione dei beni;

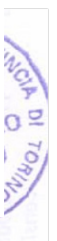
2.1 UBICAZIONE

Il compendio oggetto della Procedura in epigrafe è ubicato nel quartiere centrale e più antico di Torino comunemente denominato “*Centro*” appartenente alla Circoscrizione I (*Centro – Crocetta – San Secondo*), nel quale sono localizzati il maggior numero di monumenti e di luoghi storici (zona B2). La zona di pregio è delimitata a nord da Corso Regina Margherita e Corso San Maurizio, a ovest da Corso Inghilterra e Corso Principe Oddone, a sud da Corso Vittorio Emanuele II e a est dal fiume Po.



Ubicazione immobile, Via San Massimo 5 a Torino, rispetto al centro città

All'immobile si accede dalla strada pubblica tramite un portone in legno a due ante ad apertura elettronica presumibilmente funzionante. La zona del comparto di ubicazione è caratterizzata da elevata concentrazione residenziale fin dai secoli scorsi con palazzi antichi e nobiliari oltre che generalmente di prestigio. Oggetto della presente Relazione è **un alloggio composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, cabina armadi, ripostiglio, lavanderia, wc e doppi servizi con accessori** al piano secondo (3° f.t.) oltre ad **un vano ad uso cantina** al piano cantinato. L'immobile risulta ben collegato alla rete viaria ordinaria ed autostradale e non possiede le caratteristiche, determinate dal D.M. dei lavori



Studio Tecnico Buonaguro

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

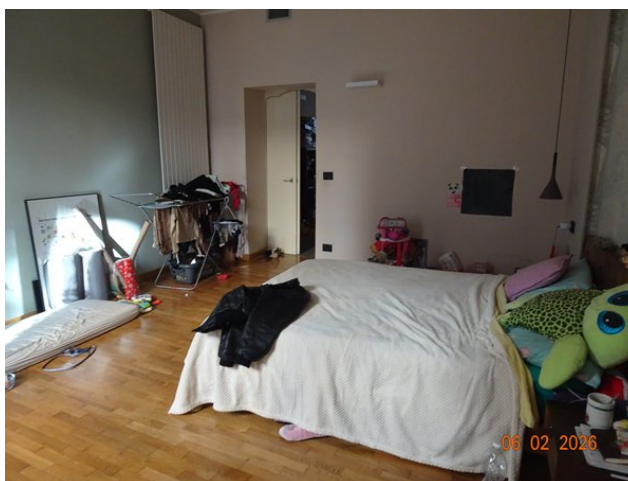
pubblici del 02.08.1969 pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 218 del 27.09.1969, per essere considerato di lusso. La palazzina presenta le caratteristiche costruttive tipiche degli immobili realizzati a fine '800 con le tipiche caratteristiche costruttive degli edifici con strutture portanti in c.a. e elementi portanti in latero cemento, avente tetto a falda con tegole.



Soggiorno



Cucina



Camera 1



Camera 2

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 parquet di buona fattura e buono stato di conservazione;
- il rivestimento e il pavimento dei bagni è realizzato con piastrelle di ceramica monocottura di buona fattura e buono stato di conservazione;
- gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato di buona fattura e buono stato di conservazione;

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
R.G. n° 367/2025



Studio Tecnico Buonaguro

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

- le pareti risultano intonacate e tinteggiate con idropittura e si presentano in buono stato di conservazione;
- i sanitari, wc, bidet, lavabo, doccia e vasca sono in ceramica di buona fattura e buono stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono realizzati in pvc e vetro camera di buona fattura e buono stato di conservazione;
- l'altezza media dei locali al piano secondo è di circa 3.35 mt; l'altezza media dei locali al piano cantinato è di circa 2.90 mt.



Bagno



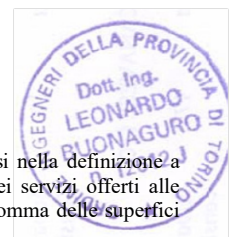
Lavanderia

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 con termo valvole;
- 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 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 commerciale⁴ dell'unità immobiliare è pari a circa **227,00 mq.**

⁴ 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



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 $\frac{1}{2}$ al Sig. [REDACTED] nato il 10/11/1988 a Torino – con la restante quota di $\frac{1}{2}$ in capo alla di lui moglie Sig.ra [REDACTED] nata il 28/10/1991 a Firenze – in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Gianluca Eleuteri del 19/11/2018 rep. 91119/25324, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 29/11/2018 ai nn. 48323/34395. Al momento del sopralluogo, l'immobile appare occupato dai comproprietari.

3.2. CRONISTORIA DEL VENTENNIO

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

1. Gli immobili sono pervenuti per la quota $\frac{1}{2}$ al Sig. [REDACTED] in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Gianluca Eleuteri del 19/11/2018 rep. 91119/25324, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 29/11/2018 ai nn. 48323/34395 dal Sig. [REDACTED] nato il 19/07/1962 a Torino;
2. al Sig. [REDACTED] l'originario immobile di cui al sub. 13 (poi, fuso con il sub. 14 a creare l'attuale appartamento) pervenne con Atto di Compravendita a Rogito Notaio Giovanni Battista Ricciotti del 03/10/1988 rep. 39024/11590, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 17/10/1988 ai nn. 32924/19817. Per quanto concerne l'originario sub. 14 il possesso è:

coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali ; b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) le quote percentuali delle superfici di pertinenza (cantine, posti auto scoperti, e coperti, soffitte, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

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

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

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

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



Studio Tecnico Buonaguro

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

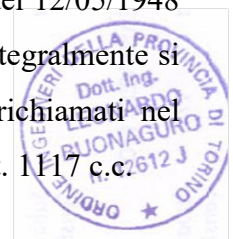
- (i) per successione legittima in morte del padre Sig. [REDACTED] nato a Messina il 16/12/1911 e deceduto il 05/07/1995 lasciandogli a succedere la propria moglie Sig.ra [REDACTED] ed il figlio ciascuno per la quota di $\frac{1}{4}$ con Dichiarazione di Successione registrata a Torino il 13/10/1995 al n. 8/7297, trascritta presso la competente Conservatoria dei RR.I. di Torino 1 il 13/10/2007 ai nn. 58905/36420 con successiva integrazione per l'inserimento del sub. 14 (registrata a Torino 1 il 05/06/2015 al n. 2444/9990/15 e trascritta a Torino 1 il 12/08/2015 ai nn. 27926/20315);
- (ii) per successione legittima in morte della madre Sig.ra [REDACTED] nata a Messina il 27/02/1929 e deceduta il 25/04/2015 lasciandogli a succedere nei suoi diritti di $\frac{3}{4}$ il figlio con Dichiarazione di Successione registrata a Torino il 05/06/2015 al n. 2446/9990/15, trascritta presso la competente Conservatoria dei RR.I. di Torino 1 il 11/08/2015 ai nn. 27831/20226.

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

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

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

Dagli accertamenti eseguiti nonché dalla lettura della documentazione reperita, lo scrivente segnala la presenza del Regolamento di Condominio a Rogito Notaio Ghione del 12/05/1948 rep. 16235, debitamente registrato e che regola i rapporti tra le parti al quale integralmente si rimanda per ogni puntuale valutazione e dettaglio oltre ai divieti consueti richiamati nel documento nonché le disposizioni previste in materia di parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.



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;

5.1 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Immobile in Torino – Via San Massimo 5

1. **Trascrizione nn. 5764/4353 del 12.02.2026**

Atto Giudiziario del Tribunale di Torino del 30/12/2025 rep. 529/2025

Specie: Atto Giudiziario

Descrizione: Sentenza Dichiarativa dell'Apertura della Liquidazione Giudiziale **a favore:** Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale di [REDACTED], per diritto di proprietà per la quota di 1/2;

contro: [REDACTED] nato il 10/11/1988 a Torino, per diritto di proprietà per la quota di 1/2;

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

Foglio 1280, part. 123, sub. 53, catg. A/3, cons. 9,5 vani

2. **Iscrizione nn. 50497/9273 del 19.11.2025**

Altro Atto dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione del 14/11/2025 rep. 13368/11025

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



Studio Tecnico Buonaguro

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

Derivante da: Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo

Capitale: € 106.057,40

Totale: € 212.114,80

a favore: Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

contro: ██████████ nato il 10/11/1988 a Torino, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

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

Foglio 1280, part. 123, sub. 53, catg. A/3, cons. 9,5 vani

3. *Iscrizione nn. 37490/6773 del 07.08.2025*

Richiesta Esattoriale di Soris S.P.A. del 24/07/2025 rep. 5541/2024

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

Derivante da: Ingiunzione Fiscale (Art. 7, comma 2 lett. Gg Quater D.L. 70/2011)

Capitale: € 68.151,78

Totale: € 136.303,56

a favore: Soris S.P.A. con sede in Torino, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

contro: ██████████ nato il 10/11/1988 a Torino, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

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

Foglio 1280, part. 123, sub. 53, catg. A/3, cons. 9,5 vani

4. *Iscrizione nn. 48324/7978 del 29.11.2018*

Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Eleuteri Gianluca del 19/11/2018 rep. 91120/25325

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Volontaria

Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

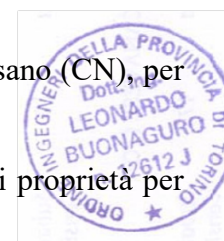
Capitale: € 360.000,00

Totale: € 540.000,00

a favore: Cassa di Risparmio di Fossano S.P.A. con sede in Fossano (CN), per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

contro: ██████████ nato il 10/11/1988 a Torino, per diritto di proprietà per

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
██████████ **R.G. n° 367/2025**



la quota di $\frac{1}{2}$;

██████████ nata a Firenze il 28/10/1991 – quale terzo datore di ipoteca – per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

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

Foglio 1280, part. 123, sub. 53, catg. A/3, cons. 9,5 vani

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 l'Ipoteca Volontaria il costo di cancellazione è pari a € 35,00 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 del bene (sebbene considerato l'importo delle ipoteche si possa ragionevolmente supporre di eseguire il calcolo sul valore delle stesse, cosa che condurrebbe quantomeno all'imposta minima garantita). Il totale complessivo presumibile ammonta, pertanto, a circa € 917,00 per le sole imposte e a cui sommare gli oneri del Professionista incaricato. 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, in maniera tale da poter eseguire il calcolo relativo allo 0,5%.

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 Torino nonché dalla lettura dell'Atto di Compravendita, risulta come l'edificio originario sia stato edificato prima del 1°



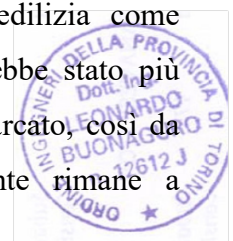
Studio Tecnico Buonaguro

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

settembre 1967. Nell'Atto di Compravendita si segnala l'esistenza di ulteriori dettagli in merito ai titoli autorizzativi acquisiti dallo scrivente con apposito Accesso agli atti anche relativamente alle pratiche successive:

- Licenza Edilizia n. 88 del 11/04/1884, prot. 1148 per *“costruzione casa a cinque piani fuori terra in Torino in Via San Massimo n. 5”* con allegati progettuali;
- Permesso di Abitazione n. 65 prot. 1947 n. 42 del 14/03/1955;
- Denuncia Lavori D.L. 154/96 art. 9 del prot. 96-09-1998 del 22/05/1996 (DIA) per *“modifiche interne consistenti in demolizione e realizzazione di nuovi tramezzi interni, rimozione e realizzazione di nuove pavimentazioni, scrostamento e rifacimento degli intonaci interni, rimozione e posa di nuovi serramenti interni, sostituzione dei serramenti esterni e posa di nuovi serramenti realizzati secondo il disegno originale e dotati di doppi vetri, rifacimento del locale igienico e realizzazione di nuovi impianti (elettrico, termico ed idrosanitario)”* con allegati progettuali a firma Geom. Ruggero Lombardo;
- Comunicazione Inizio lavori (CIL) ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. prot. 2015-20-21408 26/11/2015 per *“restauro e risanamento conservativo con fusione di due unità immobiliari, apertura di porta, creazione di bagno interno e disimpegno”* con allegati progettuali a firma Geom. Monica Galvani;
- Comunicazione Inizio lavori Asseverata (CILA) ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. prot. 2015-20-21408 29/01/2019 per *“interventi di manutenzione straordinaria effettuati nell'unità immobiliare sita al piano secondo in Via San massimo n. 5”* con allegati progettuali a firma Arch. Roberta Castelli.

Lo stato di fatto dell'immobile corrisponde alla Planimetria Catastale del 31/01/2020 n. TO0019447 e all'ultimo elaborato grafico progettuale, con conseguente conformità edilizia/urbanistica e catastale. Si segnalano soltanto alcune lievissime differenze – che non mutano in alcun modo la Rendita Catastale del cespite immobiliare – relative alla chiusura solamente dall'interno delle due finestre che danno sul vano scala nell'ingresso e nel wc oltre a quella della camera sul balcone. Il locale adibito a lavanderia (originariamente balcone successivamente chiuso) risulta correttamente rappresentato nella pratica edilizia come ambiente effettivamente tamponato; nella planimetria catastale, tuttavia, sarebbe stato più opportuno evidenziarne la chiusura mediante l'utilizzo di un tratto grafico marcato, così da renderne immediatamente percepibile la consistenza muraria. Lo scrivente rimane a



disposizione del Notaio qualora egli ritenga di dover procedere con la redazione di un aggiornamento catastale DOCFA a corretta rappresentazione della fattispecie appena descritta.

6.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.R.G.C. del Comune di Torino, l'immobile ove è ubicata le perizianda unità, ricade nell'Area R4 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 Torino.

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

Non si sono riscontrate opere in difformità, fatto salvo quanto specificato nel precedente paragrafo. 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.

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

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



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

9.1 IMPORTO ANNUO SPESE DI GESTIONE IMMOBILE

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



Studio Tecnico Buonaguro

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

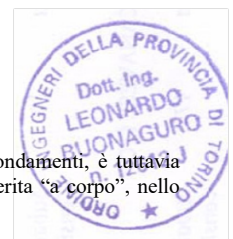
Prescindendo dalle superate definizioni di metodi empirici, si può considerare come ottimale il metodo estimativo basato sulla comparazione. Il procedimento che si userà è quello diretto o sintetico; questo procedimento si risolve nella formazione di una scala dei prezzi e nel successivo inserimento 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 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):

Immobile in Torino – Via San Massimo 5

L'immobile oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relativo, sulla base delle Superfici Commerciali⁵ (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>	217,00	100,00	217,00
- <u>balcone</u>	20,00	35,00	7,00
- <u>cantina</u>	12,00	25,00	3,00
TOTALE	~ 249,00		~ 227,00

⁵ 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.



Valutazione⁶ del lotto

Riepilogo valutazione di mercato alloggio: mq 227,00 x 3.000,00 €/mq ≈ € **680.000,00**

La valorizzazione dei beni mobili inclusi nell'alloggio e inventariati è pari a circa € 500,00, data la loro natura e lo stato di conservazione e manutenzione osservato (importo già incluso nella suesposta cifra).

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 e tenuto conto dei beni mobili ivi inclusi in:

LOTTO UNICO – proprietà 1/1

€ 680.000,00

(seicento ottanta mila/00)

In considerazione del fatto che il Sig. [REDACTED] è titolare della sola quota di 1/2 ed applicando un congruo coefficiente di abbattimento per quota indivisa pari a circa il 10% della cifra complessiva, si ottiene con opportuno arrotondamento:

€ 680.000,00 / 2 = € 340.000,00 – 10% ≈ € 300.000,00

LOTTO UNICO – proprietà 1/2

€ 300.000,00

(trecento mila/00)

⁶ 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 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 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. 17 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, 13 febbraio 2026

II CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Allegati:

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



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
R.G. n° 367/2025