

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO  
SEZIONE VI FALLIMENTARE**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE “**

**”**

**R. G. n° 299/2025**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Maurizia GIUSTA**

**Curatore: Dott. Stefano Mansutti**

**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 Noasca n. 24, Torino*

**RELAZIONE STIMA CESPITI IMMOBILIARI**

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

**GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA MAURIZIA GIUSTA**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: [REDACTED] n. 299/2025**

**CURATORE: Dott. Stefano Mansutti**

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

Il sottoscritto Dott. Ing. Leonardo Buonaguro residente in Torino alla Via Madama Cristina n. 73 bis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino con il n. 12612J ed iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Torino, è stato nominato dal Curatore Dott. Andrea Aluffi Valletti quale Perito Estimatore per la determinazione della stima dei beni immobili compendio della [REDACTED]. Dopo aver preso contatti con le parti, ha dato inizio alle operazioni di rito e si è recato in data 16/22/2025 – 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 Torino alla Via Noasca 24. 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 23/01/2026 e da cui 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. Non si ritiene necessaria una eventuale rimodulazione del Lotto stante la sua natura di cespite immobiliare unitario.



**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**

**Immobile in Torino – Via Noasca 24**

la proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$  in capo al titolare dell'impresa individuale oggetto di Procedura [REDACTED] di una porzione di immobile ubicata nel Comune di Torino alla Via Noasca in edificio elevato a cinque piani fuori terra oltre a piano arretrato e interrato, ove sono collocati i locali ad uso cantina, insistente sul mappale di terreno censito quale Ente Urbano al Foglio 1057 mappale 313 della consistenza pari ad are 8 e centiare 85. Più precisamente, con accesso dal cancello pedonale al civico n. 24:

- piano secondo (3° f.t.): alloggio composto da ingresso, soggiorno con cucina, due camere da letto, servizi, ripostiglio esterno e balconi (di cui uno attualmente in parte verandato);  
**Coerenze:** vano scala, ascensore, pianerottolo, altro alloggio del piano, Via Noasca, Via Rueglio, cortile interno;
- piano primo sotterraneo: un vano ad uso cantina;  
**Coerenze:** terrapieno verso cortile, altra cantina, corridoio e altra cantina;

**1.2 DATI CATASTALI**

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

**Identificativi Catastali: Foglio 1057 (ex Fg. 32)– particella 313 (ex part. 512), sub. 22 (ex sub. 13<sup>1</sup> ex sub. 6<sup>2</sup>) (Vedasi Visura Catastale Storica)**

Dati censuari:

- categoria: A/3
- piano: S1-2
- classe: 5
- consistenza: 4,5 vani
- Rendita Catastale: € 418,33

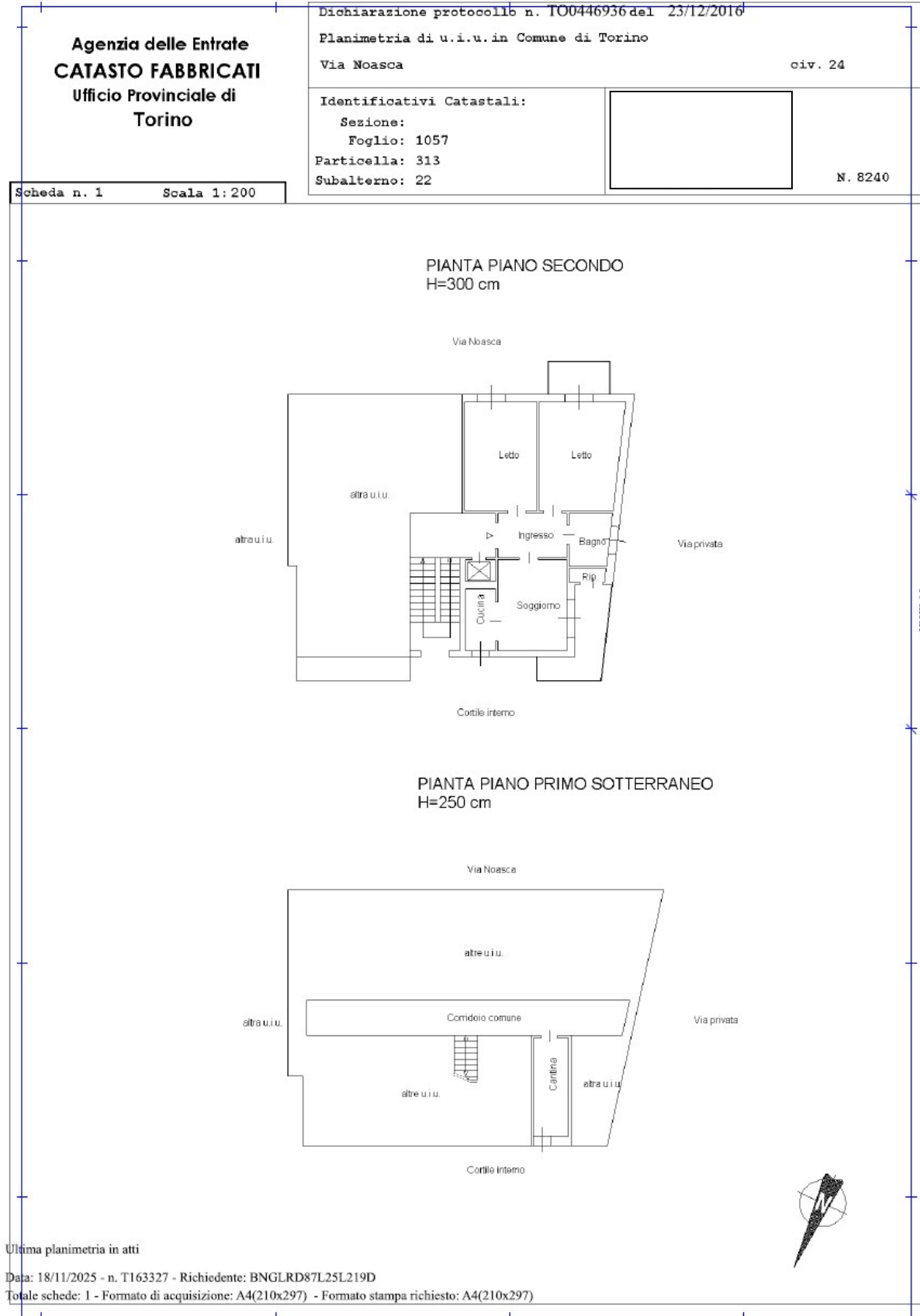
<sup>1</sup> Variazione del 22/12/2016, Pratica n. TO0446936 in atti dal 23/12/2016 (n. 195898.1/2016): Esatta rappresentazione grafica.

<sup>2</sup> Variazione del 08/02/2006, Pratica n. TO0056726 in atti dal 08/02/2006 (n. 25073.13/2006): Variazione per modifica identificativo Allineamento mappe.



### 1.3 PLANIMETRIA CATASTALE

Data: 18/11/2025 - n. T163327 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/11/2025 - Comune di TORINO(L219) - < Foglio 1057 - Particella 313 - Subalterno 22 >  
VIA NOASCA n. 24 Piano S1-2

**QUESITO 2: una sommaria descrizione dei beni e Planimetrie Catastali;**

**2.1 UBICAZIONE**

Il compendio oggetto della Procedura in epigrafe è ubicato in un quartiere della periferia nord-ovest di Torino comunemente denominato “*Madonna di Campagna*” appartenente alla Circoscrizione V (*Borgo Vittoria – Madonna di Campagna – Lucento – Borgata Ceronda – Vallette*) in zona D10. All’immobile si accede dalla strada pubblica tramite un portoncino in ferro e vetro a due ante ad apertura elettronica presumibilmente funzionante. La zona del comparto di ubicazione è caratterizzata da elevata concentrazione residenziale/commerciale fin dall’inizio del secolo scorso. 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 Noasca 24 a Torino, rispetto al centro città

Oggetto della presente Relazione è ***un alloggio composto da ingresso, soggiorno con cucina, due camere da letto, servizi, ripostiglio esterno e balconi*** al piano secondo (3° f.t.) oltre ad ***un vano ad uso cantina*** al piano primo sotterraneo.



## Studio Tecnico Buonaguro

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

Le principali finiture dell'unità abitativa possono così descriversi:

- il pavimento dell'alloggio e il rivestimento del bagno è realizzato con piastrelle di ceramica monocottura di buona fattura e buono stato di conservazione di diversa tipologia (con effetto di pietra naturale nel soggiorno/cucina, maggiormente pregiato);
- il pavimento del bagno è realizzato con piastrelle in pietra naturale effetto onice di buona fattura e buono stato di conservazione;
- le pareti dell'alloggio risultano intonacate e si presentano in buono stato;
- gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato di buona fattura e buono stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono in pvc e vetro camera di buona fattura e buono stato di conservazione;
- i sanitari, lavabo, bidet e doccia sono realizzati in ceramica di buona fattura e buono stato di conservazione.



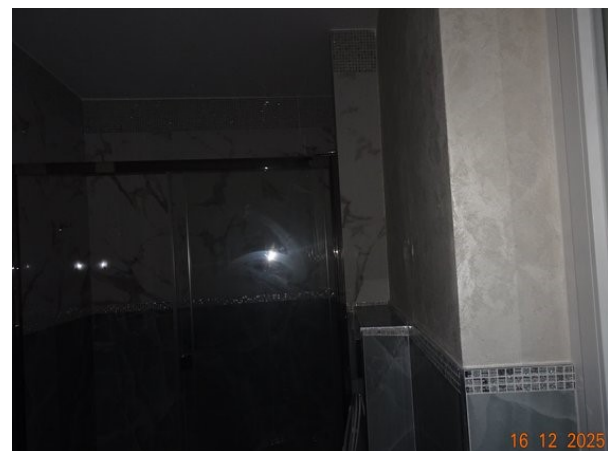
Disimpegno



Soggiorno/cucina



Camera da letto 1



Bagno

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;

Degli impianti, in sede di sopralluogo, non è stata fornita alcuna certificazione di rispondenza e di conformità alla normativa vigente in materia, né lo scrivente ne ha controllato il corretto utilizzo in quanto esulante dall'incarico ricevuto. I rilievi metrici effettuati all'interno dei locali corrispondono all'incirca a quanto indicato sulle Planimetrie Catastali e la superficie commerciale dell'unità immobiliari è pari a circa mq 72,00.

**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 titolare dell'impresa individuale [REDACTED] nato in [REDACTED] in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Giorgio Mariatti del 21/12/2023 rep. 79758/44623, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 29/12/2023 ai nn. 55068/42806. Al momento del sopralluogo, gli immobili risultano "occupati dal socio titolare dell'impresa individuale".

### 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 al Sig. [REDACTED] per la quota di  $\frac{1}{1}$  in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Giorgio Mariatti del 21/12/2023 rep. 79758/44623, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 29/12/2023 ai nn. 55068/42806 dal Sig. [REDACTED] nato a Torino il 07/09/1975;
2. al Sig. [REDACTED] l'immobile pervenne per la quota di  $\frac{1}{1}$  in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Marco Cordero di Montezemolo del 02/12/2016 rep.



27094/27238, debitamente registrato a Torino 2 il 30/12/2016 al n. 31170 e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 02/01/2017 ai nn. 189/110 dal Sig. [REDACTED] nato a Torino il 24/10/1978;

3. al Sig. [REDACTED] l'immobile pervenne per la quota di  $\frac{1}{1}$  in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Giovanni Battista Ricciotti del 04/02/1997 rep. 54688/17015, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 06/02/1997 ai nn. 3456/2446 dal Sig. [REDACTED] nato a San Damiano D'Asti (AT) il 06/10/1961.

***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 altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, etc.), fatto salvo quanto esplicitato nei seguenti paragrafi. D'altra parte, la sussistenza di eventuali cause ove non è prevista la pubblicità mediante trascrizione non sono accertabili dal CTU, né sono state riferite dalla società fallita e/o dal Socio e/o da soggetti terzi.

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

Dagli accertamenti eseguiti nonché dalla lettura della documentazione reperita, lo scrivente segnala l'esistenza di un Regolamento di Condominio a Rogito Notaio Melchiorre Olivero del 01/07/1975 rep. 17438, registrato a Torino il 07/07/1975 al n. 18285 vol. 1299, dalla cui analisi 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).



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

L'immobile oggetto del presente elaborato peritale è un compendio immobiliare privo di ulteriore attitudine edificatoria.

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

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

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

#### 5.1 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

##### Immobili in Torino – Via Noasca 24

**1. *Trascrizione nn. 56732/42652 del 23.12.2025***

Atto Giudiziario del Tribunale di Torino del 10/11/2025 rep. 438/2025

Specie: Atto Giudiziario

Descrizione: Sentenza Dichiarativa dell'Apertura della Liquidazione Giudiziale

**a favore:** [REDACTED]

[REDACTED], per diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$ ;

**contro:** [REDACTED] nato il [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$ ;

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

Foglio 1057, part. 313, sub. 22, catg. A/3, cons. 4,5 vani

**2. *Iscrizione nn. 55075/7709 del 29.12.2023***

Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Mariatti Giorgio del 21/12/2023 rep. 79759/44624

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Volontaria

Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario



## Studio Tecnico Buonaguro

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

Capitale: € 75.000,00

Totale: € 150.000,00

Durata: 20 anni

**a favore:** [REDACTED], per diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$ ;

**contro:** [REDACTED] nato il [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$ ;

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

Foglio 1057, part. 313, sub. 22, catg. A/3, cons. 4,5 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. La cancellazione dell'Ipoteca Volontaria comporta un onere pari a € 35,00 in misura fissa. Pertanto, il totale ammonterebbe a € 329,00 per le sole imposte. Lo scrivente sottolinea come il corretto prezzo di cancellazione sia determinato esclusivamente dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e solo dopo che è noto il prezzo di vendita, non pronosticabile in questa prima istanza.

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

### 6.1 REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA

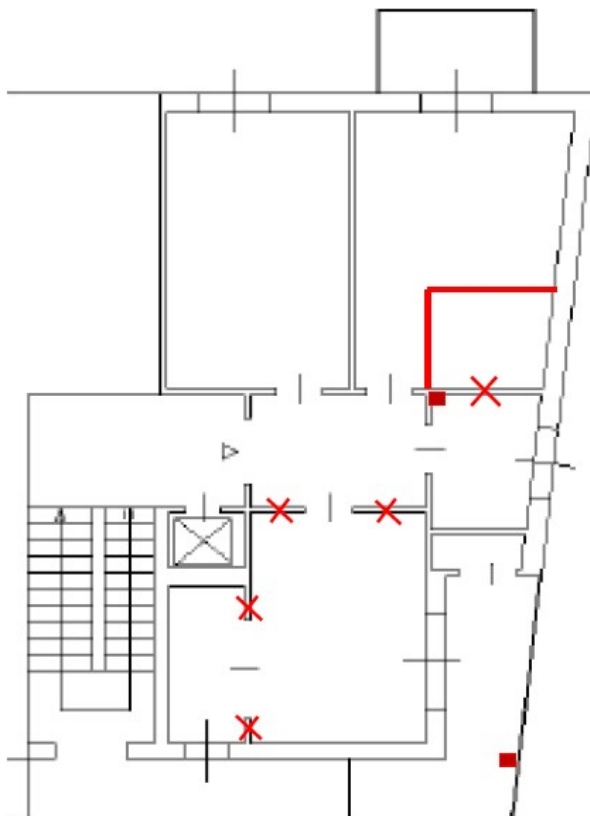
Da ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino, risulta come l'edificio sia stato edificato prima del 1° settembre 1967. Sono stati reperiti i seguenti titoli autorizzativi a seguito di apposito Accesso agli Atti su tutti gli intestatari della proprietà/dati catastali/indirizzo:

- Licenza Edilizia n. 2843 del 22/07/1961 per la "costruzione di edificio a cinque piani normali fuori terra più un piano arretrato, bassi fabbricati ad uso autorimessa e magazzino in Torino alla Via Noasca 24" con annessi elaborati grafici progettuali a firma Ing. [REDACTED] [REDACTED] i;



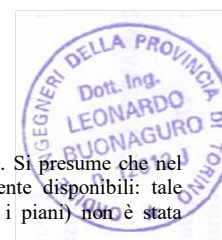
- Licenza di Abitabilità o Occupazione n. 605 prot. 1962-133 del 19/02/1963.

Lo stato di fatto dell'alloggio non corrisponde alla Planimetria Catastale del 23/04/1965 e all'ultimo elaborato grafico presentato e protocollato in Comune<sup>3</sup>, con conseguente difformità edilizia/urbanistica/catastale. Nel prosieguo, lo scrivente presenta lo schema delle principali criticità riscontrate a partire dall'ultima Planimetria Catastale depositata:



- (I) Abbattimento spallette di separazione tra disimpegno/soggiorno e tra soggiorno/cucina a creare un unico *open space* (parzialmente controsoffittato);
- (II) Aumento della superficie del vano bagno a discapito di una diminuzione della consistenza di una delle camere da letto;
- (III) Realizzazione di una parziale veranda sul balcone (ove indicato) con presenza di un pilastro non rappresentato.

<sup>3</sup> Sono state elencate le uniche pratiche reperite che, tuttavia, non legittimano l'attuale configurazione dell'immobile. Si presume che nel tempo siano stati eseguiti interventi edilizi in assenza di idoneo titolo abilitativo o che non siano telematicamente disponibili: tale conclusione è avvalorata ulteriormente dal fatto che una porzione di balcone (presente in modo analogo su tutti i piani) non è stata



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

Le opere abusive descritte nel precedente capitolo, così come comunicato dai competenti Uffici e in accordo con l'art. 36 del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380, risultano sanabili in quanto gli interventi risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento presunto della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. L'istanza di condono consentirebbe, invece, di sanare le opere in contrasto con le norme urbanistiche sottraendosi ai provvedimenti sanzionatori, a seguito di autodenuncia: si tratta, però, di un provvedimento limitato nel tempo e occorso esclusivamente nel 1985, nel 1994 e nel 2003. Si ritiene che per le criticità legate alle opere interne in difformità di cui ai punti **(I)** e **(II)** – oltre al pilastro sul balcone da rappresentare – si possa procedere con la presentazione di una CILA in Sanatoria – per un importo al Professionista incaricato pari a circa € **1.500,00** oltre oneri di legge e sanzioni/diritti di segreteria/deposito (qui non pronosticabili, ma plausibile quantomeno una sanzione di € 1.000,00 in base all'art. 6 bis del D.P.R. 380/01) – comprensiva anche della verifica della conformità igienico-sanitaria del locale bagno in relazione all'accesso diretto dall'ingresso e all'eventuale necessità di antibagno secondo il Regolamento Edilizio. A ciò si aggiungono tutti gli aggiornamenti catastali (DOCFA) per l'allineamento delle Planimetrie allo stato legittimato. un costo pari a circa € **500,00** oltre oneri di legge e diritti di deposito. Per la difformità **(III)** si ritiene più economico procedere con la rimozione della parziale. Il totale complessivo, inglobando anche i costi in edilizia libera per lo smontaggio e smaltimento della veranda, è pari a € **2.500,00** oltre oneri di legge e sanzioni/diritti deposito/diritti di segreteria.

contemplata né rappresentata nel titolo edilizio rinvenuto.

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

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

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

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

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

L'Amministratore di Condominio ha specificato come *“in merito alla precisazione del debito ed alle spese condominiali/riscaldamento/straordinarie abbiamo provveduto tramite l'Avv. [REDACTED] ad insinuarci nella procedura di fallimento, per cui avete già importi e dettaglio”*.

#### **9.2 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



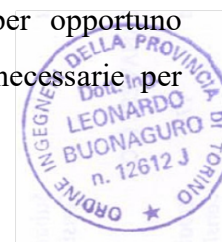
## Studio Tecnico Buonaguro

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

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;
- regolarità edilizia/urbanistica;
- situazione di mercato della domanda e dell'offerta.

Prescindendo dalle superate definizioni di metodi empirici, si può considerare come ottimale il metodo estimativo basato sulla comparazione. Il procedimento che si userà è quello diretto o sintetico; questo procedimento si risolve nella formazione di una scala dei prezzi e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con il bene maggiori analogie allo scopo di determinare il valore. Di queste due successive operazioni la prima è essenzialmente obiettiva, essendo basata sulla rilevazione di concrete esperienze di mercato, mentre la seconda è l'atto di sintesi dell'estimatore. Lo scrivente ha acquisito, attraverso indagini emero grafiche ed attraverso indagini direttamente esperite nella zona interessata e negli immediati circondari, i parametri medi da porre a base del calcolo della stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura dell'intero insediamento. Sulla base delle informazioni assunte 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 Noasca 24**

L'immobile oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sulla base delle Superfici Commerciali<sup>4</sup> (desunte dal sopralluogo e confrontate con la Planimetria Catastale) si attribuiscono i seguenti valori:

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie convenzionale mq</i>	<i>Coefficiente %</i>	<i>Superficie Commerciale mq</i>
- <u>alloggio</u>	66,50	100,00	66,50
- <u>balconi</u>	10,00	35,00	3,50
- <u>cantina</u>	8,00	25,00	2,00
<b>TOTALE</b>	<b>~ 84,50</b>		<b>~ 72,00</b>

**Valutazione<sup>5</sup> del lotto**

Riepilogo valutazione di mercato alloggio: mq 72,00 x 1.200,00 €/mq ≈ € **86.000,00**

Decurtazioni per conformità edilizia/urbanistica/catastale ≈ -€ **3.000,00**

**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 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:**

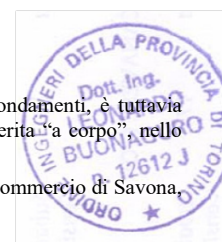
**LOTTO UNICO**

**€ 80.000,00**

**(ottanta mila/00)**

<sup>4</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>5</sup> Fonte: indicatori del mercato immobiliare (FIMAI, FIAIP, Borsino Immobiliare, ecc.), operatori di zona, Camera di Commercio di Savona, Catasto di Savona, 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, 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. 15 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 gennaio 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 Condominiali.

