

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
Sezione VI Civile Fallimentare
Dott.ssa Carlotta PITTALUGA

e, p.c. Dott. Francesco Civran
trasmesso via email: francesco@studiocivran.net

Oggetto: Liquidazione Giudiziale “ [REDACTED] – integrazione piano di vendita e adempimenti nuovi (con conferma dei valori di vendita di cui alla precedente integrazione depositata il 22/09/2025)

Il sottoscritto Perito Dott. Ing. Leonardo Buonaguro residente in Torino alla Via Madama Cristina n. 73bis, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino con il n. 12612J ed iscritto nell’elenco dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Torino, è stato nominato Perito Estimatore per la valutazione dei beni immobili di compendio della Procedura in oggetto. La presente viene inviata quale integrazione all’elaborato peritale – cui integralmente si rimanda per ogni approfondimento del caso – a seguito degli aggiornamenti catastali depositati presso i competenti Uffici, giusta autorizzazione del GD del 09/05 e del 09/06/2025. In particolare, i DOCFA sono stati elaborati al fine di poter analiticamente predisporre un adeguato piano di vendita da inserire in pubblicità (data la complessità del caso di specie, ove si sono evidenziati una serie di disallineamenti e errori di rappresentazione nelle vecchie Planimetrie Catastali/Visure Catastali).

In particolare e valutando solo i LOTTI per cui sono stati presentati i DOCFA (LOTTI 1-4+7+8):

▪ LOTTO 1: nel Comune di Borgo D’Ale (VC) alla Via Cristoforo Colombo n. 16 un alloggio con accesso dalla corte comune composto da un vano di ingresso, una camera, una cucina e servizi al piano terreno (1° f.t.) del corpo di fabbrica “1”, un alloggio con accesso dalla scala interna composto da una camera soppalco, altra camera, servizi oltre a locale deposito aperto al piano primo (2° f.t.) del corpo di fabbrica “1”, un alloggio fatiscente e non abitabile composto da cucina/camera uniti, bagno, ripostiglio oltre a locale cantina al piano terreno (1° f.t.) del corpo di fabbrica “2” e da un sottotetto aperto vuoto al piano primo (2° f.t.) del corpo di fabbrica “2”.

Dati Catastali: Fg. 18, particella 155, sub. 4, catg. A/4, cons. 5,0 vani, piano 1, R.C. € 154,94;

Fg. 18, particella 155, sub. 5, catg. A/4, cons. 1,5 vani, piano T, R.C. € 46,48;

Fg. 18, particella 155, sub. 6, catg. C/2, cons. 69,00 mq, piano 1, R.C: € 57,02;

Fg.18, particella 155, sub. 7, catg. C/2, cons. 12,00 mq, piano S1-T, R.C. € 9,92

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:



▪ LOTTO 2: nel Comune di Borgo D'Ale (VC) alla Via Giacomo Matteotti n. 33 un locale commerciale composto da ampio ingresso con due vetrine sul fronte strada Via Matteotti, disimpegno con servizi sul lato cortile, disimpegno nel sottoscala oltre ad altri tre locali.

Dati Catastali: Fg. 20, particella 316, sub. 5, catg. C/1, cons. 102,00 mq, piano T, R.C. € 1.057,45;

▪ LOTTO 3: nel Comune di Borgo D'Ale (VC) alla Via Teologo Germano n. 4 un alloggio composto da ingresso, soggiorno, camera, due disimpegni, tinello con angolo cottura, doppi balconi e servizi.

Dati Catastali: Fg. 20, part. 316 (graffato con part. 314), sub. 6 (graffato con sub. 3), catg. A/4, cons. 4,0 vani, piano 1, R.C. € 145,43;

▪ LOTTO 4: nel Comune di Borgo D'Ale (VC) alla Via Teologo Germano n. 2 un alloggio composto da ingresso, cucinino, soggiorno, camera, bagno e anti bagno oltre a terrazzo.

Dati Catastali: Fg. 20, particella 316, sub. 7, catg. A/4, cons. 5,0 vani, piano 1, R.C. € 181,79.

Dal momento che lo scrivente è stato autorizzato dal GD per la presentazione delle pratiche catastali, gli importi detratti nell'elaborato peritale alla pag. 63/64 quali difformità edilizie/urbanistiche/catastali vengono rimodulati tenendo esclusivamente conto delle sole difformità edilizie riscontrate (data la conformità catastale a seguito del deposito dei DOCFA).

Inoltre, si specifica come il nuovo Accesso agli Atti effettuato presso il Comune di Borgo D'Ale (VC) abbia fatto emergere una nuova pratica precedentemente non rilasciata dagli Uffici che ha licenziato due locali ad uso autorimessa privata ubicati al di sotto del terrazzo del LOTTO 4. Per tali ragioni lo scrivente si è adoperato (i) per l'accatastamento degli stessi, (ii) per la redazione dell'elaborato planimetrico del compendio immobiliare, (iii) per la corretta rappresentazione catastale, determinando i valori di stima per il contesto urbano in esame (per il dettaglio di ogni aspetto vale tutto quanto già esposto in Perizia per l'immobile sotto cui gli stessi sono stati edificati) e (iv) per la rettifica della trascrizione della sentenza di Liquidazione Giudiziale sui nuovi catastali.

Dati Catastali: Fg. 20, particella 314, sub. 1, catg. C/6, cons. 13,00 mq, piano T, R.C. € 20,14;

Fg. 20, particella 314, sub. 2, catg. C/6, cons. 12,00 mq, piano T, R.C. € 18,59.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:



N.	DESTINAZIONE USO	VALORE [€]
1	VILLETTA	43.500,00
2	LABORATORIO COMMERCIALE	23.000,00
3	ALLOGGIO	34.500,00
4	ALLOGGIO (*)	29.000,00
5	BOX	7.000,00
6	TERRENI	19.000,00
7	BOX 1 SOTTO TERRAZZO	6.000,00
8	BOX 2 SOTTO TERRAZZO	6.000,00
TOTALE		168.000,00

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

Torino, 13 novembre 2025

Il Perito
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

