

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE VI CIVILE**

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE “ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ”

R. G. n° 204/2024

Giudice Delegato: Dott.ssa Carlotta PITTALUGA

Curatore: Dott. Francesco Civran

**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 Cristoforo Colombo snc, Borgo D'Ale (TO)

RELAZIONE STIMA CESPITI IMMOBILIARI

Studio Tecnico Buonaguro

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione VI Civile

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA CARLOTTA PITTALUGA

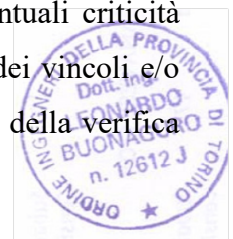
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: [REDACTED]

[REDACTED] **n. 204/2024**

CURATORE: Dott. Francesco Civran

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. Francesco Civran 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 11/02/2025 – riferimento temporale al quale l'elaborato fa riferimento, non potendo lo scrivente venire a conoscenza di eventuali variazioni successive – presso gli immobili ubicati nel Comune di Borgo D'Ale (TO) alla Via Cristoforo Colombo, al Corso Matteotti n. 33 e alla Via De Amicis n. 1/3. L'attività è proseguita anche nei giorni successivi per effettuare le indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo D'Ale (TO), il cui accesso agli atti è stato concesso in data 11/02 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. A ciò, 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.



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

[REDACTED] **n° 204/2024**

In considerazione delle differenti destinazioni d'uso e delle ubicazioni, lo scrivente ha determinato **SEI LOTTI** che nel prosieguo verranno analiticamente descritti. Si sottolinea fin da ora la notevole complessità di redazione del presente elaborato, che ha comportato molteplici accessi e una valutazione puntuale delle numerose difformità edilizie/urbanistiche e catastali.

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

LOTTO 1

1.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

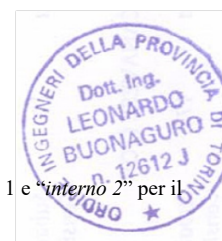
Immobili in Borgo D'Ale (VC) – Via Cristoforo Colombo 16

la piena proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ in capo al socio illimitatamente responsabile della Società oggetto di Procedura Sig. [REDACTED] di un immobile indipendente ubicato nel Comune di Borgo D'Ale (VC) alla Via Cristoforo Colombo composto da due corpi di fabbrica denominati "1" e "2" con corte comune. Più precisamente, con accesso dal cancello pedonale e carraio comune al civico n. 16¹:

- piano terreno (1° f.t.) del corpo "1": un alloggio con accesso dalla corte comune composto da un vano di ingresso, una camera, una cucina e servizi oltre a scala di accesso interna al piano soprastante;
- piano primo (2° f.t.) del corpo "1": un alloggio con accesso dalla scala interna composto da una camera soppalco, altra camera, servizi oltre a locale deposito aperto;
- piano terreno (1° f.t.) del corpo "2": un alloggio fatiscente e non abitabile composto da cucina/camera uniti, bagno, ripostiglio oltre a locale cantina;
- piano primo (2° f.t.) del corpo "2": un sottotetto aperto vuoto con scalinata di accesso dalla corte comune;

Coerenze generali: Via Cristoforo Colombo, mappale 150, 154 e 156 del Foglio 18 oltre a altra proprietà (non identificabile dagli elaborati planimetrici).

¹ Sulla Visura Catastale non viene indicato il civico effettivamente presente *in loco* ma la dicitura "interno 1" per il sub. 1 e "interno 2" per il sub. 2.



1.2 DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano censiti al N.C.E.U. di Borgo D'Ale (VC):

Identificativi Catastali: Foglio 18 – particella 155, sub. 1 (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: A/4
- piano: T-1
- classe: 1 (ex 2²)
- z.c.: -
- consistenza: 3,5 vani
- Rendita Catastale: € 108,46

Identificativi Catastali: Foglio 18 – particella 155, sub. 2 (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: A/4
- piano: T-1
- classe: 1
- z.c.: -
- consistenza: 3,5 vani
- Rendita Catastale: € 108,46

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

2.1 UBICAZIONE

Il compendio oggetto della Procedura in epigrafe è ubicato in una zona centrale (B1) del Comune di Borgo D'Ale (VC). Il comune di circa 2.000,00 abitanti è situato lungo l'ex strada statale 593 a nord-ovest del capoluogo di Regione. All'immobile si accede dalla strada pubblica che conduce ad un cancello pedonale e carraio in ferro ad apertura manuale che conduce alla corte comune del compendio immobiliare. La zona del comparto di ubicazione è caratterizzata da elevata concentrazione residenziale 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

Studio Tecnico Buonaguro

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



Ubicazione immobile, Via Cristoforo Colombo 16 a Borgo D'Ale (VC), rispetto al centro città

Oggetto della presente Relazione è **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".

Le principali finiture dell'unità abitativa possono così descriversi:

- il pavimento dell'alloggio fatiscente del corpo di fabbrica "1" – ove non sono nemmeno presenti dotazioni impiantistiche – è realizzato in battuto di cemento di scarsa fattura e pessimo stato di conservazione;
- le pareti di tale alloggio risultano parzialmente intonacate e si presentano in pessimo stato;
- il pavimento del locale ripostiglio è stato realizzato con piastrelle in ceramica monocottura di discreta fattura e scarso stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono stati realizzati in legno e vetro di scarsa fattura e pessimo stato di conservazione;



Studio Tecnico Buonaguro

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

- il sottotetto del corpo di fabbrica “1” si presenta in stato fatiscente e non presenta dotazioni impiantistiche;



Camera/cucina



Bagno



Ripostiglio



Cantina

- il pavimento dell'alloggio del corpo di fabbrica “2” è realizzato con piastrelle in ceramica monocottura di buona fattura e discreto stato di conservazione;
- le pareti di tale alloggio risultano intonacate con idropittura e si presentano in buono stato di conservazione;
- gli infissi interni sono stati realizzati in legno di buona fattura e discreto stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono in legno e vetro semplice di buona fattura e discreto stato di conservazione;



Studio Tecnico Buonaguro

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



Soggiorno/cucina



Camera 1

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: dichiarato a gas e camino;



Camera soppalco



Camera



Locale deposito aperto



Corte comune (vista dall'alto)

Studio Tecnico Buonaguro

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

2.2 PLANIMETRIE CATASTALI

Data presentazione: 16/06/1992 - Data: 11/02/2025 - n. T378906 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN 4CEU
LIRE 385

in Comune di **BORGO D'ALE** via **CRISTOFORO COLOMBO** civ.

ABITAZIONE

PIANO TERRENO

PRIMO PIANO

ESTRATTO DI MAPPA
FG.18
scala 1/1000

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Completata dal []
Ettore []
Data presentazione: 16/06/1992 - Data: 11/02/2025 - n. T378906 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampato: A4(210x297)
Data: 18/12/91 Firma []

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/02/2025 - Comune di BORGO D'ALE(B009) - < Foglio 18 - Particella 155 - Subalterno 1 >
VIA CRISTOFORO COLOMBO - Interno 1 Piano F1

ORDINE PROVINCIA DI TORINO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
n° 204/2024

Studio Tecnico Buonaguro

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

Data presentazione: 16/06/1992 - Data: 11/02/2025 - n. T378908 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

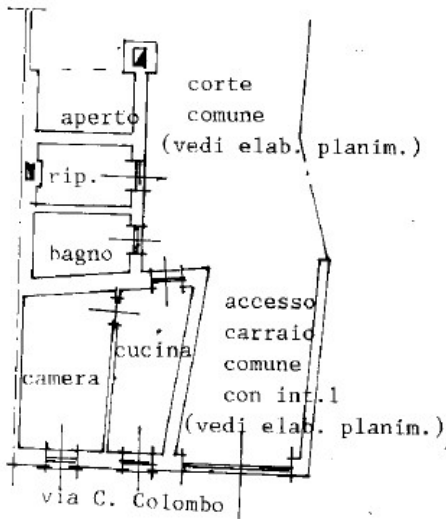
MOD. BN (CEU)

LIRE
385

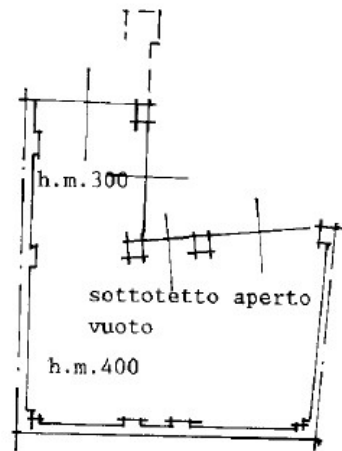
In Comune di **BORGO D'ALE** via **C. COLOMBO** civ.

ABITAZIONE

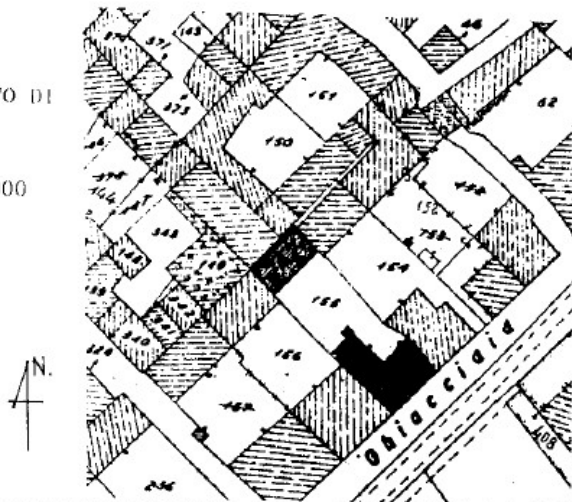
PIANO TERRENO



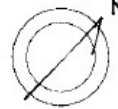
PRIMO PIANO / SOTTOTETTO



ESTRATTO DI
MAPPA
G. 18
c. 1/1000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 16/06/1992 - Data: 11/02/2025 - n. T378908 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesta: A4 (210x297)
data 11/8/12/91 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/02/2025 - Comune di BORGO D'ALE(B009) - < Foglio 18 - Particella 155 - Subalterno 2 >
VIA CRISTOFORO COLOMBO Interno 2 Piano 1-1

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
n° 204/2024

Studio Tecnico Buonaguro

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

2.3 ELABORATO PLANIMETRICO

Data presentazione: 16/06/1992 - Data: 17/02/2025 - n. T510572 - Richiedente: Telematico

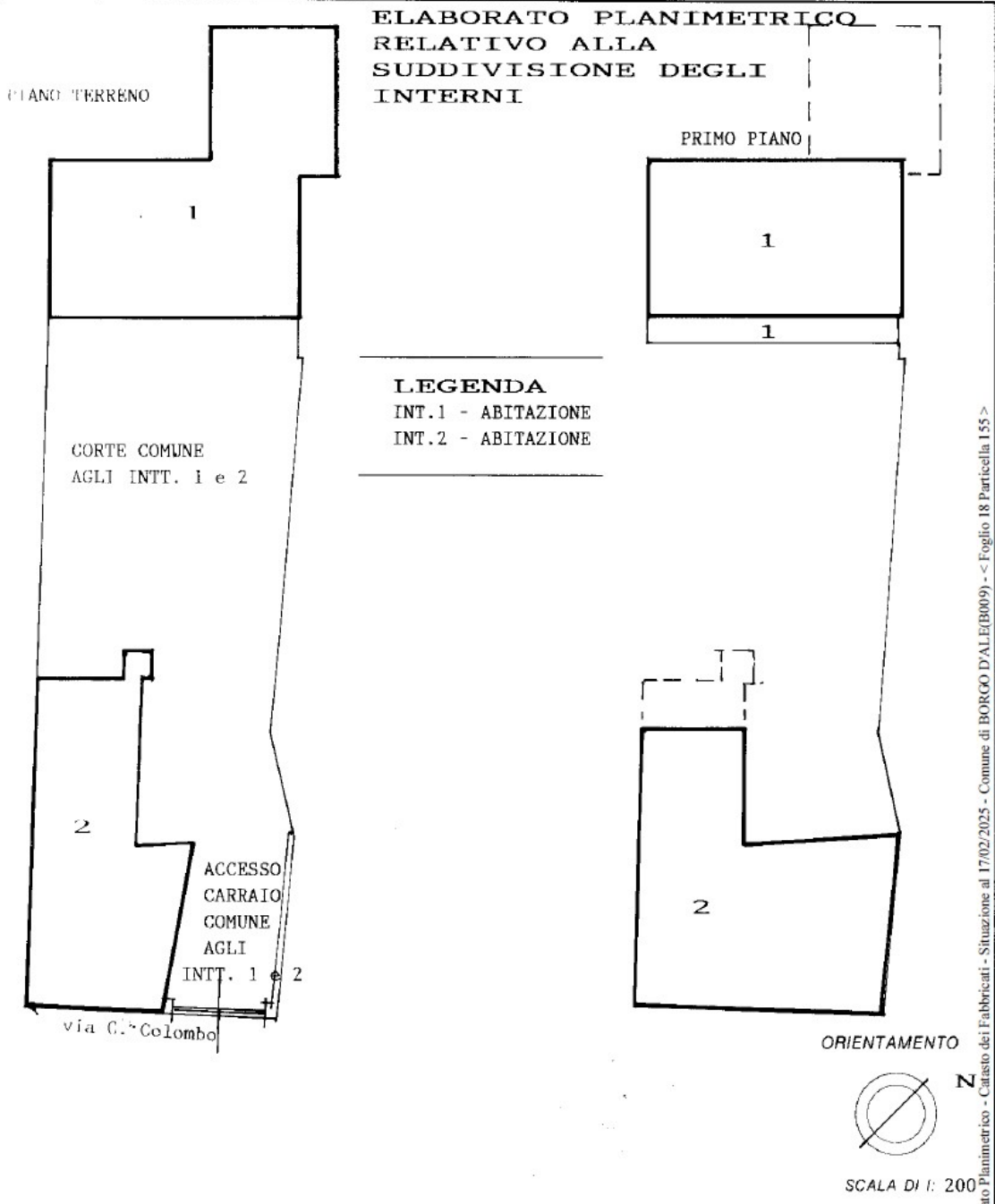


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
385

Comune di **BORGO D'ALE** via **CRISTOFORO COLOMBO** civ.



Ultima planimetria in atti

Completata dal **Ettore**

Data presentazione: 16/06/1992 - Data: 17/02/2025 - n. T510572 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampato: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

data 18/12/91 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/02/2025 - Comune di BORGO D'ALE(B009) - < Foglio 18 Particella 155 >



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
n° 204/2024

Degli impianti non è stata fornita certificazione di rispondenza e di conformità alla normativa, né lo scrivente ne ha controllato il corretto utilizzo in quanto esulante dall'incarico. I rilievi metrici effettuati all'interno dei locali corrispondono all'incirca² a quanto indicato in Planimetria Catastale e la superficie commerciale³ delle unità è pari a circa **mq 135,00** per l'alloggio di cui al corpo "1" e a circa **mq 75,00** per l'alloggio di cui al corpo "2".

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 socio illimitatamente responsabile Sig. ██████████ nato a Borgo D'Ale (VC) il 02/10/1950 in forza di Certificato di Denunciata Successione del 06/02/2004 rep. 8/655 dell'Ufficio del Registro, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Vercelli il 19/05/2004 ai nn. 5266/3407. Al momento del sopralluogo, gli immobili risultano **“occupati dal socio illimitatamente responsabile”**.

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. ██████████ per la quota di $\frac{1}{1}$ in forza di Certificato di Denunciata Successione del 06/02/2004 rep. 8/655 dell'Ufficio del Registro, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Vercelli il 19/05/2004 ai nn. 5266/3407 dalla madre Sig.ra ██████████ nata il 26/10/1927 a Borgo D'Ale (e deceduta il 07/08/2003). Si riscontra l'assenza

² Si ritiene che nella consistenza indicata nella Visura Catastale dell'alloggio del corpo di fabbrica "1" non sia inclusa la camera soppalco (presente solo nelle pratiche edilizie ma non nella Planimetria Catastale che non risulta essere mai stata aggiornata). Analogo discorso per la cantina del corpo di fabbrica "2" (per questa nulla si rileva nemmeno nelle pratiche edilizie, che non sono state reperite).

³ 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.

Si è fatto altresì riferimento anche all'allegato alla Legge 138/98 “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale degli

Studio Tecnico Buonaguro

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

dell'Accettazione dell'Eredità sui beni oggetto del presente lotto con conseguente mancanza della continuità delle trascrizioni (sebbene l'Accettazione sia stata eseguita su altri beni nel medesimo Comune non più della Procedura, ipoteticamente figurando – ma si rimanda al più prudente valore del legale della Procedura – Accettazione Tacita estesa a tutti gli immobili). Si evidenzia anche la nota del 22/10/2004 ai nn. 10549/6769 (che riporta tutti i mappali sebbene riferita ad un errore di altro LOTTO;

2. alla Sig.ra ██████████ gli immobili pervennero per la quota di $\frac{1}{2}$ in forza di Certificato di Denunciata Successione trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Vercelli il 23/11/1992 ai nn. 8721/6573 dalla madre Sig. ██████████ nata il 29/10/1904 a Borgo D'Ale (e deceduta il 06/07/1992). Si riscontra l'assenza dell'Accettazione dell'Eredità sui beni oggetto del presente lotto. Nulla è stato reperito per la restante quota di $\frac{1}{2}$ ed è ragionevole supporre che sia pervenuta per giusti titoli ante ventennio, rimanendo lo scrivente a disposizione della Curatela qualora necessitasse eseguire ulteriori accertamenti.

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;

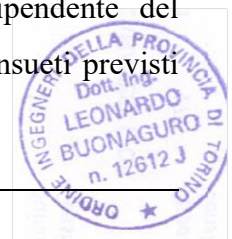
Lo scrivente premette che, alla data di redazione della presente, non risultano trascrizioni relative ad atti aventi ad oggetto procedimenti giudiziari, domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e/o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, etc.), fatto salvo quanto 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'assenza di un Regolamento di Condominio data la natura indipendente del complesso immobiliare. Pertanto, appare utile ricondursi ai divieti generali consueti previsti in materia di parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.

immobili a destinazione ordinaria”.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
██████████ n° 204/2024



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 competente Conservatoria dei RR. II di Vercelli, si provvede di seguito a relazionare i limiti e i vincoli esistenti sull'immobile oggetto di Procedura.

Immobili in Borgo D'Ale (VC) – Via Cristoforo Colombo 16

1. **Trascrizione nn. 7523/6047 del 20.08.2024**

Atto Giudiziario del Tribunale di Torino del 22/07/2024 rep. 305/2024

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 02/10/1950 a Borgo D'Ale (VC), per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobili posti nel Comune di Borgo D'Ale (VC) e così censiti a N.C.E.U.:

Foglio 18, part. 155, sub. 1, catg. A/4, cons. 3,5 vani

Foglio 18, part. 155, sub. 2, catg. A/4, cons. 3,5 vani

2. **Iscrizione nn. 7657/719 del 22.09.2023**

Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Mariaconcetta Filippone del
14/09/2023 rep. 217929/9656



Studio Tecnico Buonaguro

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

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Volontaria

Derivante da: Costituzione di Ipoteca

Capitale: € 100.000,00

Totale: € 100.000,00

a favore: [REDACTED] nato il 27/09/1977 a Torino, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

contro: [REDACTED] nato il 02/10/1950 a Borgo D'Ale (VC), per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobili posti nel Comune di Borgo D'Ale (VC) e così censiti a N.C.E.U.:

Foglio 18, part. 155, sub. 1, catg. A/4, cons. 115,00 mq

Foglio 18, part. 155, sub. 2, catg. A/4, cons. 73,00 mq

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 è pari a € 35,00 in misura fissa. Il totale è, pertanto, pari 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

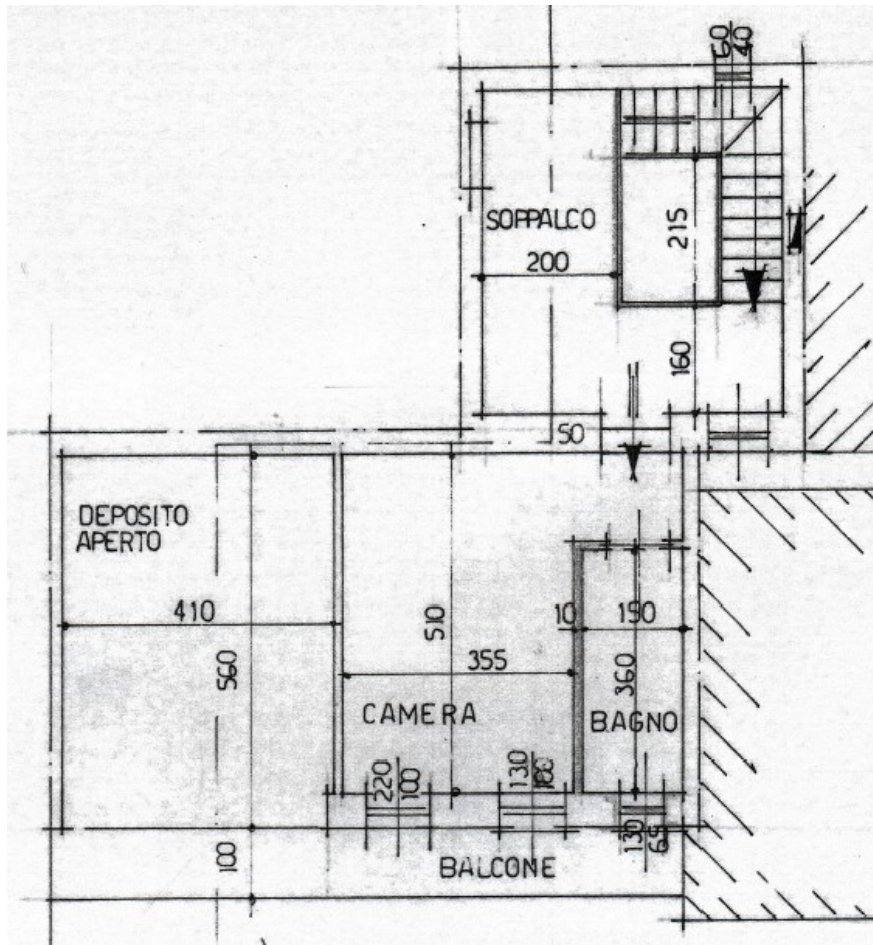
Da ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Borgo D'Ale (VC), risulta come l'edificio sia stato edificato prima del 1° settembre 1967. Sono stati reperiti i seguenti titoli autorizzativi relativi al corpo di fabbrica "I" nonostante sia stato eseguito apposito Accesso agli Atti su tutti gli intestatari della proprietà/dati catastali/indirizzo:

- Denuncia di Inizio Attività (DIA) prot. 2209 del 27/03/2009 per opere di "scrostatura e rifacimento intonaci interni ed esterni, adeguamento impianto elettrico, consolidamento



Studio Tecnico Buonaguro

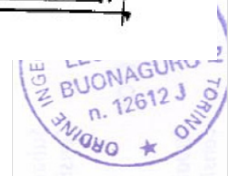
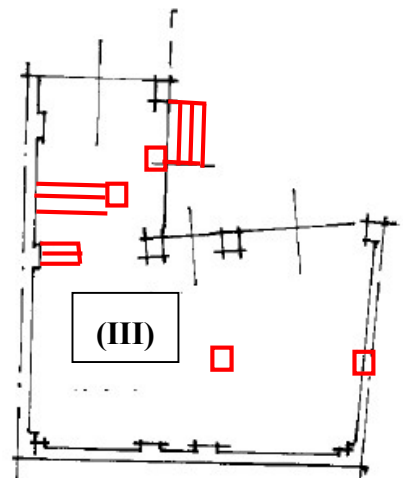
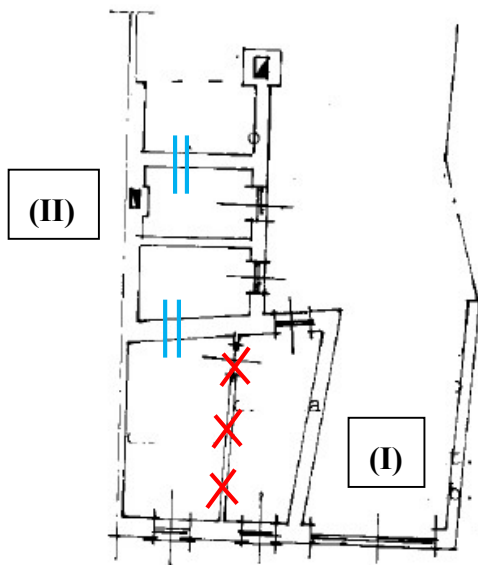
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico



Corretta rappresentazione del piano 1 del corpo di fabbrica "I"

PIANO TERRENO

PRIMO PIANO / SOTTOTETTO



Studio Tecnico Buonaguro

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

Per quanto concerne il corpo di fabbrica “2” si sono rilevate le seguenti difformità edilizie/urbanistiche/catastali con necessità di aggiornamento Planimetria (DOCFA):

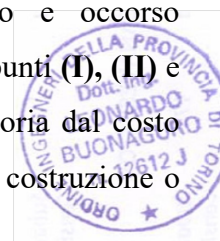
(I) i due locali sono attualmente fusi per mancanza del tramezzo di separazione e sono in pessimo stato di conservazione;

(II) vi è un accesso dal locale al bagno (senza infissi e in pessimo stato di conservazione) oltre alla creazione di una piccola scala in muratura a 5 gradini che conduce ad un locale cantina non rappresentato in Planimetria Catastale.

(III) sono stati inseriti nuovi pilatri oltre alla creazione di tre scalinate di muratura di accesso al piano sottotetto e ai suoi rialzi.

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;

Sulla base di quanto descritto ai precedenti paragrafi, raffrontando lo stato di fatto con gli allegati progettuali reperiti e le Planimetrie Catastali, si sono ravvisate una serie di difformità. 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 solo parzialmente sanabili in quanto gli interventi non 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. Le difformità prima descritte ai punti (I), (II) e (III) potranno essere sanate mediante la presentazione di una pratica di Sanatoria dal costo pari a circa € 4.000,00 oltre oneri di segreteria/sanzioni/eventuali contributi di costruzione o



Studio Tecnico Buonaguro

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

di urbanizzazione e/o altro anche non esplicitamente qui indicato. Infine, la presentazione della Planimetria Catastale aggiornata per i due corpi di fabbrica – all’esito delle precedenti pratiche da presentare – comporta un onere professionale pari a circa € 2.000,00. Lo scrivente ritiene che il costo complessivo per la sanabilità degli abusi, comprensivo degli oneri di cui sopra e delle spettanze per il professionista che verrà incaricato ed escludendo sanzioni, spese di segreteria/deposito/oneri e qualsivoglia altro onere qui non esplicitamente richiamato possa prudenzialmente essere stimato in circa € 6.000,00.

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 e/o non conforme a quanto qui indicato – l’aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dei luoghi in conformità alle disposizioni che il Comune vorrà impartire senza pregiudizi per la Procedura.

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;*

Non essendoci un Regolamento di Condominio non vi è null’altro da segnalare sul punto. Non sono stati rilevati importi di spese sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene oggetto della Perizia.

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

LOTTO 2-3-4

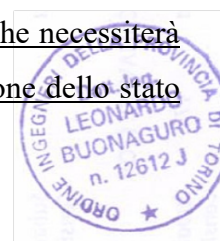
1.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

Immobili in Borgo D'Ale (VC) – Via Giacomo Matteotti 33

la piena proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ in capo al socio illimitatamente responsabile della Società oggetto di Procedura Sig. [REDACTED] di un immobile ubicato nel Comune di Borgo D'Ale (VC) alla Via Giacomo Matteotti angolo Via Teologo Germano composto da tre unità tra di loro indipendenti qui denominate di cui al LOTTO 2, 3 e 4. Più precisamente, con accesso dal cancello pedonale al civico n. 33 per il LOTTO 2 e 2-4 per i LOTTI 3 e 4:

- piano terreno (1° f.t.): 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;
Coerenze: proprietà [REDACTED], Via Matteotti, Via Teologo Germano e cortile comune;
- piano primo (2° f.t.): un alloggio composto da ingresso, soggiorno, camera, due disimpegni, tinello con angolo cottura, doppi balconi e servizi;
Coerenze: Via Matteotti, proprietà [REDACTED], cortile comune, altra proprietà oggetto di Procedura e Via Teologo Germano;
- piano primo (2° f.t.): un alloggio composto da ingresso, cucinino, soggiorno, camera, bagno e anti bagno oltre a terrazzo;
Coerenze: cortile comune, altra proprietà oggetto di Procedura, altra proprietà e Via Teologo Germano.

Lo scrivente sottolinea come, a seguito di sopralluogo, non si possa riscontrare un'effettiva corrispondenza tra lo stato di fatto e le rappresentazioni catastali. In particolare, a causa della graffatura dei mappali e delle pratiche edilizie presentate e protocollate in Comune, si è verificato un disallineamento tra i dati catastali dei beni e lo stato attuale cosa che necessiterà la presentazione di tre aggiornamenti catastali (DOCFA) a corretta raffigurazione dello stato dei luoghi, così come effettivamente già licenziato.



1.2 DATI CATASTALI

In questo paragrafo lo scrivente relaziona nel merito delle anomalie riscontrate in accordo con quanto sopra rilevato a confronto alle Planimetrie Catastali successivamente riportate (con discrepanze nelle effettive categorie catastali, piani e Rendite Catastali).

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano censiti al N.C.E.U. di Borgo D'Ale (VC):

Identificativi Catastali: Foglio 20 – particella 316, sub. 1 (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: C/1
- piano: T
- classe: 3
- consistenza: 25,00 mq
- Rendita Catastale: € 352,48

Tali dati catastali/Planimetria Catastale – in accordo a quanto prima riferito – non rappresentano lo stato dei luoghi ma solamente una porzione del vano ingresso del locale commerciale. Le altre parti dell'immobile sono impropriamente incluse nei successivi sub. 2 (graffato con 4) e 3.

Identificativi Catastali: Foglio 20 – particella 316 (graffata con 314), sub. 2 (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: A/4
- piano: T-1
- classe: 2
- consistenza: 3,5 vani
- Rendita Catastale: € 127,25

In questa identificazione catastale/Planimetria Catastale è erroneamente inclusa una stanza al piano primo – nello stato di fatto da includere nel sub. 4 – oltre ai locali da includere nel precedente subalterno. Si osserva come sia, altresì, raffigurato un androne che è l'attuale parte del vano ingresso oltre ad un locale cantina al piano terreno che non appare nemmeno più di titolarità in accordo sia con lo stato dei luoghi sia con le pratiche edilizie licenziate (proprietà Marchetti o aventi causa).



Identificativi Catastali: Foglio 20 – particella 316, sub. 3 (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: A/4
- piano: T
- classe: 3
- consistenza: 15,00 mq
- Rendita Catastale: € 10,07

Erroneamente la Planimetria Catastale del bene in esame è in duplicazione del precedente immobile graffato, con tutte le conseguenze nel caso in tema di corretta identificazione del bene.

Identificativi Catastali: Foglio 20 – particella 316, sub. 4 (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: A/4
- piano: 1
- classe: 2
- consistenza: 4,0 vani
- Rendita Catastale: € 145,43

In questa identificazione catastale/Planimetria Catastale è mancante il vano incluso erroneamente nell'immobile graffato nel sub. 3 (la cui Planimetria Catastale è in duplicazione del sub. 2).

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

2.1 UBICAZIONE

Il compendio oggetto della Procedura in epigrafe è ubicato in una zona centrale (B1) del Comune di Borgo D'Ale (VC). Il comune di circa 2.000,00 abitanti è situato lungo l'ex strada statale 593 a nord-ovest del capoluogo di Regione. Agli immobili si accede dalla strada pubblica che conduce ai cancelli pedonali ad apertura manuale che conducono ai LOTTI in esame del compendio immobiliare. La zona del comparto di ubicazione è caratterizzata da elevata concentrazione residenziale fin dall'inizio del secolo scorso.

Studio Tecnico Buonaguro

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

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

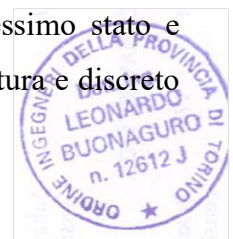


Ubicazione immobile, Via Matteotti angolo Via Germano in Borgo D'Ale (VC), rispetto al centro città

Oggetto della presente Relazione è **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** al piano terreno (1° f.t.) di cui al LOTTO 2, **un alloggio composto da ingresso, soggiorno, camera, due disimpegni, tinello con angolo cottura, doppi balconi e servizi** al piano primo (2° f.t.) di cui al LOTTO 3 e da **un alloggio composto da ingresso, cucinino, soggiorno, camera, bagno e anti bagno oltre a terrazzo** al piano primo (2° f.t.) di cui al LOTTO 4.

Le principali finiture dell'unità commerciale (LOTTO 2) possono così descriversi:

- il pavimento è stato realizzato in piastrelle di ceramica monocottura di vario tipo di discreta scarsa fattura e scarso stato di conservazione;
- le pareti di tali locali sono parzialmente intonacate e si presentano in pessimo stato e parzialmente rivestimenti di piastrelle di ceramica monocottura di discreta fattura e discreto stato di conservazione;



Studio Tecnico Buonaguro

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

- gli infissi esterni sono stati realizzati in alluminio anodizzato e vetro scamera sul fronte di Via Matteotti;



LOTTO 2 – ingresso



LOTTO 2 – locale 1



LOTTO 2 – locale 2



LOTTO 2 – locale 3

L'immobile è asservito dei seguenti impianti tecnici:

- impianto elettrico: n.p.;
- impianto idrico: n.p.;
- impianto di riscaldamento e ACS: n.p.;

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.



Studio Tecnico Buonaguro

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

I rilievi metrici effettuati all'interno dei locali corrispondono all'incirca⁴ a quanto indicato sulle Planimetrie Catastali e la superficie commerciale⁵ delle unità immobiliari di cui al LOTTO 2 è pari a circa mq **123,00**.

Le principali finiture dell'unità abitativa (LOTTO 3) possono così descriversi:

- il pavimento è realizzato con piastrelle in ceramica monocottura di tipologia varia di buona fattura e discreto stato di conservazione;
- le pareti di tale alloggio risultano intonacate con idropittura e si presentano in discreto stato di conservazione;
- gli infissi interni sono stati realizzati in legno e vetro di buona fattura e discreto stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono in legno e vetro di buona fattura e discreto stato di conservazione;
- i sanitari, lavabo, bidet e doccia sono realizzati in ceramica di buona fattura e discreto stato di conservazione;



LOTTO 3 – soggiorno



LOTTO 3 – camera

⁴ Si ritiene che nella consistenza indicata nella Visura Catastale non sia inclusa la camera soppalco (presente solo nelle pratiche edilizie ma non nella Planimetria Catastale che non risulta essere mai stata aggiornata).

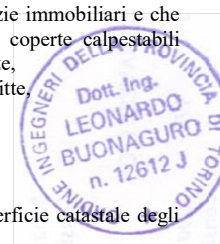
⁵ Per il calcolo della cosiddetta superficie commerciale si sono utilizzati i consueti parametri che sono anche inclusi nella definizione a livello nazionale dalla norma UNI EN 15733/2011 che stabilisce ed uniforma i requisiti dei servizi offerti alle agenzie immobiliari e che così recita “ per il calcolo 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.

Si è fatto altresì riferimento anche all'allegato alla Legge 138/98 “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale degli

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

n° 204/2024



Studio Tecnico Buonaguro

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

L'immobile è asservito dei seguenti impianti tecnici:

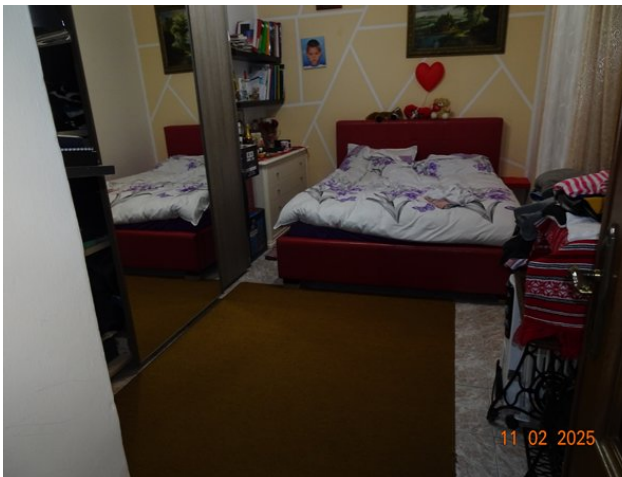
- impianto elettrico: realizzato sottotraccia apparentemente funzionante;
- impianto idrico: realizzato sottotraccia apparentemente funzionante;
- impianto di riscaldamento e ACS: dichiarato a gas e camino;



LOTTO 3 – angolo cottura



LOTTO 3 – bagno



LOTTO 4 – camera



LOTTO 4 – soggiorno

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'incirca⁴ a quanto indicato sulle Planimetrie Catastali e la superficie commerciale⁵ delle unità immobiliari di cui al LOTTO 3 è pari a circa **mq 76,00**.

immobili a destinazione ordinaria”.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
n° 204/2024



pagina 24 di 64

Studio Tecnico Buonaguro

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

Le principali finiture dell'unità abitativa (LOTTO 4) possono così descriversi:

- il pavimento è realizzato con piastrelle in ceramica monocottura di tipologia varia di buona fattura e discreto stato di conservazione;
- le pareti di tale alloggio risultano intonacate con idropittura e si presentano in discreto stato di conservazione;
- gli infissi interni sono stati realizzati in legno e vetro di discreta fattura e discreto stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono in legno e vetro di discreta fattura e discreto stato di conservazione;
- i sanitari, lavabo, bidet e vasca sono realizzati in ceramica di buona fattura e discreto stato di conservazione;



LOTTO 4 – bagno



LOTTO 4 – terrazzo

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: dichiarato a gas e camino;

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'incirca⁴ a quanto indicato sulle Planimetrie Catastali e la superficie commerciale⁵ delle unità immobiliari di cui al LOTTO 3 è pari a circa **mq 65,00**.



Studio Tecnico Buonaguro

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

Data presentazione: 28/05/1943 - Data: 11/02/2025 - n. T378913 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1939, N. 427)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Borgo d'Ale Via Corso Matteotti
Catasto di Vercelli
Religata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Vercelli

Lire 20

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal Geom. [] (di servizio)

Espresso all'Albo de Geometri
della Provincia di Vercelli

DATA: _____

Firma: _____

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
Legge 11 agosto 1939, n. 1589 (art. 1)
attuata con D.L. 9 aprile 1943, n. 514
del Ministero delle Finanze
COMUNE di Borgo d'Ale

Tallicorno di riscontro
DELLA
SCHEDE NUMERO
1
459/63
N° 0324307

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 28/05/1943 - Data: 11/02/2025 - n. T378913 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/02/2025 - Comune di BORGIO D'ALE (B009) - < Foglio 20 - Particella 316 - Subalterno 2 - > - Uff. graf. Catasto
VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 33 Piano T - 1

Studio Tecnico Buonaguro

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

Data presentazione: 21/12/1963 - Data: 11/02/2025 - n. T379047 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

MODELLO
T. 311



MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

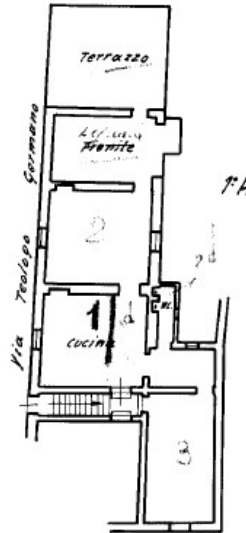
Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1939, N. 652)

Località dell'immobile situato nel Comune di Borgo d'Ale Via Corso Matteotti

Regata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Vercelli



CORRIDO MATTEOTTI

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal Geom. _____

AGENZIA REGIONALE DELLA
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
Legge 11/08/1939, n. 1020
art. 1, n. 11, 8 aprile 1945, n. 114
COMUNE
Tallone di riscatto
DELLA
SCHEDE NUMERO
L
454/63
N° 0324309

Iscritto all'Albo de Geometri
della Provincia di Vercelli

DATA _____
Firma: _____

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 21/12/1963 - Data: 11/02/2025 - n. T379047 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/02/2025 - Comune di BORGIO D'ALE(B009) - < Foglio 20 - Particella 316 - Subalterno 4 >
VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 33 Piano I

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

n° 204/2024

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;

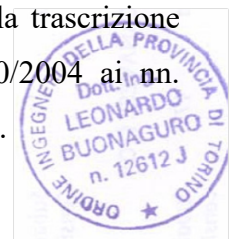
3.1 STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il possesso della proprietà dei beni risulta in capo – per la quota di $\frac{1}{1}$ – al socio illimitatamente responsabile Sig. [REDACTED] nato a Borgo D'Ale (VC) il 02/10/1950 in forza di Certificato di Denunciata Successione del 06/02/2004 rep. 8/655 dell'Ufficio del Registro, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Vercelli il 19/05/2004 ai nn. 5266/3407. Al momento del sopralluogo, gli immobili risultano **“occupati dal socio illimitatamente responsabile”** fatta eccezione per il LOTTO 4 che è occupato da soggetti non aventi titolo opponibile alla Procedura (vedasi allegato Agenzia delle Entrate che riporta soltanto un contratto di locazione per dei terreni in capo al socio illimitatamente responsabile). La proprietà non è riuscita a fornire alcuna informazione utile.

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 Certificato di Denunciata Successione del 06/02/2004 rep. 8/655 dell'Ufficio del Registro, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Vercelli il 19/05/2004 ai nn. 5266/3407 dalla madre Sig.ra [REDACTED] nata il 26/10/1927 a Borgo D'Ale (e deceduta il 07/08/2003). Si riscontra l'assenza dell'Accettazione dell'Eredità sui beni oggetto del presente lotto con conseguente mancanza della continuità delle trascrizioni (sebbene l'Accettazione sia stata eseguita su altri beni nel medesimo Comune non più nella disponibilità della Procedura, ipoteticamente figurando – ma si rimanda al più prudente valore del legale della Procedura – una Accettazione Tacita estesa a tutti gli immobili ancora in titolarità). Per il sub. 4, dato il refuso contenuto nella trascrizione che erroneamente indica il Foglio 18 al posto del corretto Foglio 20, è stata corretta la nota con la trascrizione presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Vercelli del 22/10/2004 ai nn. 10549/6769 (che riporta, comunque, tutti i mappali dei LOTTI in esame).



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 l'assenza di un Regolamento di Condominio data la natura indipendente del complesso immobiliare. Pertanto, appare utile ricondursi ai divieti generali consueti previsti in materia di parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.

4.2 VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DEGLI STESSI

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

4.3 VINCOLI CONNESSI 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 Vercelli, si provvede di seguito a relazionare i limiti e i vincoli esistenti sull'immobile oggetto di Procedura.

Immobili in Borgo D'Ale (VC) – Via Giacomo Matteotti 33

1. *Trascrizione nn. 7523/6047 del 20.08.2024*

Atto Giudiziario del Tribunale di Torino del 22/07/2024 rep. 305/2024

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 02/10/1950 a Borgo D'Ale (VC), per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobili posti nel Comune di Borgo D'Ale (VC) e così censiti a N.C.E.U.:

Foglio 20, part. 316, sub. 1, catg. C/1, cons. 25,00 mq

Foglio 20, part. 316, sub. 2, catg. A/4, cons. 3,5 vani

Foglio 20, part. 316, sub. 3, catg. C/3, cons. 15,00 mq

Foglio 20, part. 316, sub. 4, catg. A/4, cons. 4,0 vani

2. *Iscrizione nn. 7657/719 del 22.09.2023*

Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Mariaconcetta Filippone del 14/09/2023 rep. 217929/9656

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Volontaria

Derivante da: Costituzione di Ipoteca

Capitale: € 100.000,00

Totale: € 100.000,00

a favore: [REDACTED] nato il 27/09/1977 a Torino, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;



contro: [REDACTED] nato il 02/10/1950 a Borgo D'Ale (VC), per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobili posti nel Comune di Borgo D'Ale (VC) e così censiti a N.C.E.U.:

Foglio 20, part. 316, sub. 1, catg. C/1, cons. 25,00 mq

Foglio 20, part. 316 (graffata con 314), sub. 2, catg. A/4, cons. 84,00 mq

Foglio 20, part. 316, sub. 3, catg. C/3, cons. 15,00 mq

Foglio 20, part. 316, sub. 4, catg. A/4, cons. 124,00 mq

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 è pari a € 35,00 in misura fissa. Il totale è, pertanto, pari 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 Borgo D'Ale (VC), risulta come l'edificio sia stato edificato prima del 1° settembre 1967. Sono stati reperiti i seguenti titoli autorizzativi, che consentono di comprendere quelli che sono gli attuali lotti non potendo in alcun modo fare riferimento alle obsolete Planimetrie Catastali, relativi all'Accesso agli Atti condotto su tutti gli intestatari della proprietà/dati catastali/indirizzo:

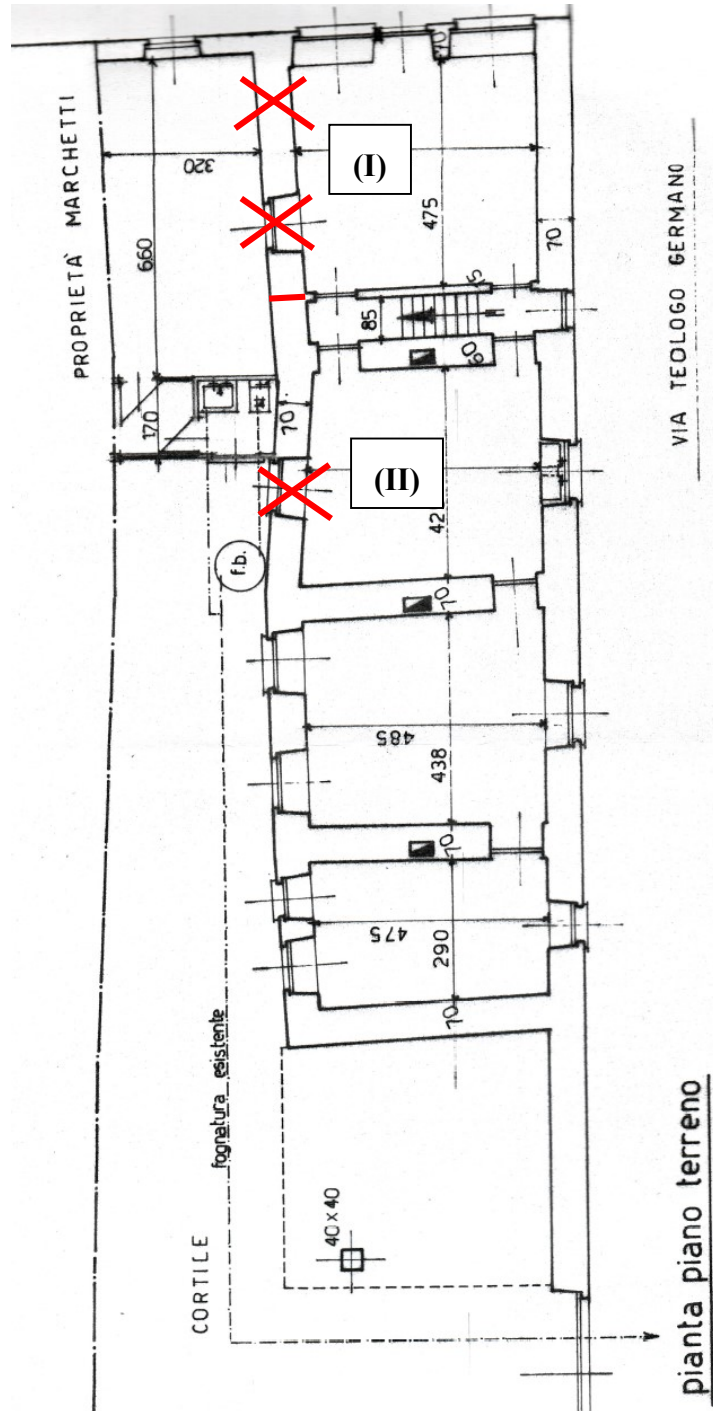
▪ **LOTTO 2:** Autorizzazione Edilizia n. 12 del 07/06/1985 a seguito di domanda presentata il 21/03/1985 prot. 1321 per la "rifacimento intonaco su facciata in Via Matteotti, sostituzione porta ingresso su Via Matteotti, scrostatura e rifacimento intonaco locali interni al piano terreno, demolizione e rifacimento pavimenti nel secondo vano da Corso Matteotti e chiusura dell'androne pedonale da Corso Matteotti per ricavare un servizio igienico e relativo anti



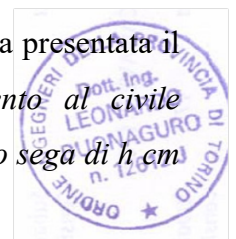
Studio Tecnico Buonaguro

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

bagno con allacciamento alla fossa biologica ed alla fognatura comunale in Via Teologo Germano” con allegati elaborati progettuali a firma Geom. ██████████.



- **LOTTO 2:** Autorizzazione Edilizia n. 54 del 15/10/1991 a seguito di domanda presentata il 10/09/1991 prot. 4477 per la “manutenzione di fabbricato con rifacimento al civile dell’intonaco facciate esterne, formazione in zoccolo in pietra in serizzo a piano sega di h cm



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
██████████ n° 204/2024

Studio Tecnico Buonaguro

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

70 e soprastante bordo di cm 2, tinteggiatura delle facciate esterne e relativi infissi-serramenti” con allegati elaborati progettuali a firma Geom. [REDACTED].

Lo stato di fatto dell'alloggio non corrisponde minimamente alle Planimetrie Catastali – al punto che non si è nemmeno in grado di attribuire al LOTTO il suo corretto identificativo catastale – e nemmeno all'ultimo elaborato grafico presentato e protocollato in Comune, con conseguente difformità edilizia/urbanistica e catastale.

Più in particolare:

(I) è assente il tramezzo di separazione tra i due locali prospicienti il fronte strada che, allo stato, appaiono tra di loro fusi;

(II) non si rileva l'apertura sul lato cortile.

▪ LOTTO 3 e 4: Autorizzazione Edilizia n. 59 del 22/03/1993 a seguito di domanda presentata il 18/11/1992 prot. 5577 per le “opere di restauro, risanamento igienico conservativo e modifiche interne al 1° piano di esistente edificio a civile abitazione” con allegati elaborati progettuali a firma Geom. [REDACTED];

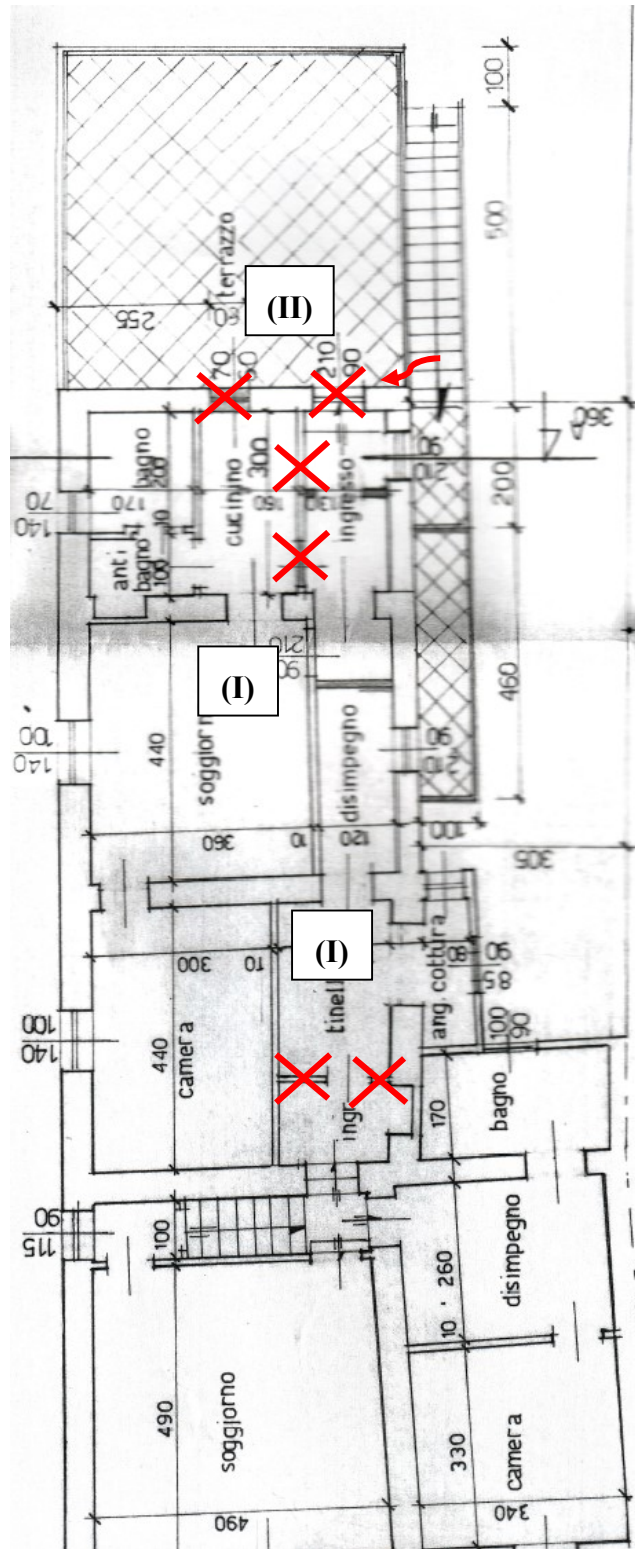
▪ Autorizzazione Edilizia n. 2 del 08/03/1995 a seguito di domanda presentata il 28/11/1994 prot. 6103 per le “modeste varianti alla Concessione Edilizia n. 47/94 in data 12/10/1994 consistenti in apertura di una porta ed una finestra nell'autorimessa al piano terra, apertura di una finestra nel locale cucinino, ampliamento balcone e limitate modifiche interne di aperture e divisori” con allegati elaborati progettuali a firma Geom. [REDACTED]. Lo scrivente sottolinea come in Archivio Edilizio non sia stata reperita la Concessione Edilizia n. 47/94 citata nella Variante (il che non rileva in quanto nella pratica vi è l'elaborato progettuale a modifica dell'originario titolo)

Lo stato di fatto dell'alloggio non corrisponde minimamente alle Planimetrie Catastali – al punto che non si è nemmeno in grado di attribuire al LOTTO il suo corretto identificativo catastale – e nemmeno all'ultimo elaborato grafico presentato e protocollato in Comune, con conseguente difformità edilizia/urbanistica e catastale.



Studio Tecnico Buonaguro

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



Più in particolare:

- (I) assenza spallate tra ingresso e tinello LOTTO 3 e tra cucinino e ingresso LOTTO 4;
- (II) chiusura accessi terrazzo da ingresso/cucinino e creazione accesso dalla rampa LOTTO 4.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
n° 204/2024



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;

Sulla base di quanto descritto ai precedenti paragrafi, raffrontando lo stato di fatto con gli allegati progettuali reperiti e le Planimetrie Catastali, si sono ravvisate una serie di difformità. 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 solo parzialmente sanabili in quanto gli interventi non 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. Le difformità prima descritte ai punti (I) e (II) rispettivamente del LOTTO 2, 3 e 4 potranno essere sanate mediante la presentazione di una pratica di Sanatoria dal costo pari a circa € 1.500,00 per il LOTTO 2 e 2.500,00 per i LOTTI 3 e 4 oltre oneri di segreteria/sanzioni/eventuali contributi di costruzione o di urbanizzazione e/o altro anche non esplicitamente qui indicato. Infine, la presentazione della Planimetria Catastale aggiornata con corretta indicazione degli identificativi catastali – all'esito delle precedenti pratiche da presentare – comporta un onere professionale pari a circa € 1.000,00 per il LOTTO 2 e € 2.000,00 per i LOTTI 3 (maggiorato per difficoltà) e 4. Lo scrivente ritiene che il costo complessivo per la sanabilità degli abusi, comprensivo degli oneri di cui sopra e delle spettanze per il professionista che verrà incaricato ed escludendo sanzioni, spese di segreteria/deposito/oneri e qualsivoglia altro onere qui non esplicitamente richiamato possa prudenzialmente essere stimato in circa € 2.500,00 per il LOTTO 2, € 4.500,00 per il LOTTO 3 e € 4.500,00 per il LOTTO 4. Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura e spese

Studio Tecnico Buonaguro

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

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 e/o non conforme a quanto qui indicato – l'aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dei luoghi in conformità alle disposizioni che il Comune vorrà impartire senza pregiudizi per la Procedura.

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

Non essendoci un Regolamento di Condominio non vi è null'altro da segnalare sul punto.

9.2 IMPORTO SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Nulla da segnalare.

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

LOTTO 5

1.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

Immobili in Borgo D'Ale (VC) – Via Emondo De Amicis 1/3

la piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in capo ai soci illimitatamente responsabili della Società oggetto di Procedura Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] di una porzione di immobile ubicato nel Comune di Borgo D'Ale (VC) – entrostante al Foglio 18 mappale 91 – alla Via Edmondo De Amicis con accesso dai civici 1-3-5:

- piano terreno (1° f.t.): locale autorimessa privata;
Coerenze: locale autorimessa privata al sub. 5, Via Edmondo De Amicis, locale autorimessa privata al sub. 7 e cortile comune.

1.2 DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano censiti al N.C.E.U. di Borgo D'Ale (VC):

Identificativi Catastali: **Foglio 18 – particella 377, sub. 6 (ex sub. 2⁶)** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: C/6 (ex C/7¹)
- piano: T
- classe: 2 (ex 1⁷)
- consistenza: 14,00 mq (ex 50,00 mq¹)
- Rendita Catastale: € 25,31

⁶ Variazione del 17/09/1999 in atti dal 17/09/1999 (n. A04501.1/1999): divisione e diversa distribuzione degli spazi interni.

⁷ Variazione del 17/09/1999 in atti dal 17/09/1000 (n. 4501.1/1999): rettifica classamento DOCFA D.M. 701/94.



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

2.1 UBICAZIONE

Il compendio oggetto della Procedura in epigrafe è ubicato in una zona centrale (B1) del Comune di Borgo D'Ale (VC). Il comune di circa 2.000,00 abitanti è situato lungo l'ex strada statale 593 a nord-ovest del capoluogo di Regione. All'immobile si accede dalla strada pubblica che conduce ad un cancello pedonale e carraio in ferro ad apertura manuale che conduce all'area di manovra ove è ubicato il basso fabbricato che ospita le autorimesse private. La zona del comparto di ubicazione è caratterizzata da elevata concentrazione residenziale 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 De Amicis n. 1/3 a Borgo D'Ale (VC), rispetto al centro città

Oggetto della presente Relazione è **un locale ad uso autorimessa privata** al piano terreno (1° f.t.).



Studio Tecnico Buonaguro

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

Le principali finiture dell'unità abitativa possono così descriversi:

- il pavimento del locale autorimessa privata è costituito da battuto di cemento di discreta fattura e discreto stato di conservazione;
- le pareti risultano intonacate e si presentano in scarso stato;
- gli infissi esterni sono composti da una porta basculante in acciaio ad apertura manuale di buona fattura e discreto stato di conservazione;



Locale autorimessa privata



Interno locale autorimessa privata

L'immobile è asservito dei seguenti impianti tecnici:

- impianto elettrico: n.p.;
- impianto idrico: n.p.;
- impianto di riscaldamento e ACS: n.p.;

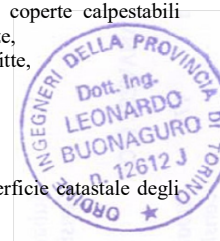
Non sono presenti dotazioni impiantistiche. I rilievi metrici effettuati all'interno dei locali corrispondono all'incirca⁸ a quanto indicato sulle Planimetrie Catastali e la superficie commerciale⁹ delle unità immobiliari è pari a circa **mq 18,00**.

⁸ Si ritiene che nella consistenza indicata nella Visura Catastale non sia inclusa la camera soppalco (presente solo nelle pratiche edilizie ma non nella Planimetria Catastale che non risulta essere mai stata aggiornata).

⁹ 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.

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".


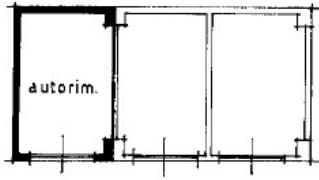
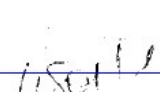


Studio Tecnico Buonaguro

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

2.2 PLANIMETRIE CATASTALI

Data presentazione: 16/09/1999 - Data: 11/02/2025 - n. T378911 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

		MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU)
Comune di BORGO D'ALE		via E. DE AMICIS	LIBR 200 civ. 1 - 3
PIANO TERRENO			
H = 2.40			
VIA E. DE AMICIS			
			
			Inquadro 01 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/02/2025 - Comune di BORGO D'ALE (B009) - < Foglio 18 - Particella 377 - Subalterno 6 > VIA EDMONDO DE AMICIS n. 12 Piano 1
Divisione di NC <input type="checkbox"/>		Compilata dal GEOMETRA	RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultima planimetria in atti <input checked="" type="checkbox"/>		<input type="text"/>	
Data presentazione: 16/09/1999 Data: 11/02/2025		Richiedente: BNGLRD87L25L219D	
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampato: A4(210x297)		data: 10/7/09/99 Firma: 	

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
n° 204/2024

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 complessiva di $\frac{1}{1}$ – ai soci illimitatamente responsabili Sig.ri [REDACTED] nato a Borgo D'Ale (VC) il 02/10/1950 e [REDACTED] nata e Pieve di Cadore (BL) il 15/08/1952 in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Lucio Longo del 21/02/2000 rep. 13526/1242, registrato a Vercelli 09/03/2000 al n. 410 serie 1V e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Vercelli il 06/03/2000 ai nn. 1983/1517. Al momento del sopralluogo, gli immobili risultano “occupati dal socio illimitatamente responsabile”.

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 ai Sig. [REDACTED] e [REDACTED] per la quota complessiva di $\frac{1}{1}$ in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Lucio Longo del 21/02/2000 rep. 13526/1242, registrato a Vercelli 09/03/2000 al n. 410 serie 1V e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Vercelli il 06/03/2000 ai nn. 1983/1517 dalla Sig.ra [REDACTED] nata il 07/03/1952 ad Aosta;
2. alla Sig.ra [REDACTED] gli immobili pervennero per Atto di Divisione a Rogito Notaio Alabiso del 17/12/1991 rep. 250041/1463, registrato a Vercelli il 02/01/1992 al n. 19/IV e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Vercelli il 03/01/1992 ai nn. 129/100.

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 l'assenza di un Regolamento di Condominio data la natura indipendente del complesso immobiliare. Pertanto, appare utile ricondursi ai divieti generali consueti previsti in materia di parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.

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 competente Conservatoria dei RR. II di Vercelli, si provvede di seguito a relazionare i limiti e i vincoli esistenti sull'immobile oggetto di Procedura.

Immobili in Borgo D'Ale (VC) – Via Cristoforo Colombo 16

1. *Trascrizione nn. 7523/6047 del 20.08.2024*

Atto Giudiziario del Tribunale di Torino del 22/07/2024 rep. 305/2024

Specie: Atto Giudiziario

Descrizione: Sentenza Dichiarativa dell'Apertura della Liquidazione Giudiziale



a favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED],

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

contro: [REDACTED] nato il 02/10/1950 a Borgo D'Ale (VC), per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobile posto nel Comune di Borgo D'Ale (VC) e così censito a N.C.E.U.:
Foglio 18, part. 377, sub. 6, catg. C/6, cons. 14,00 mq

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. Lo scrivente sottolinea come il prezzo di cancellazione sia determinato dalla competente Conservatoria 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 Borgo D'Ale (VC), risulta come l'edificio sia stato edificato prima del 1° settembre 1967. È stato reperito un unico titolo autorizzativo a eseguito di apposito Accesso agli Atti:

- Autorizzazione Edilizia n. 08/92 in data 09/06/1992 a seguito di domanda presentata il 30/03/1992 per la "sistemazione dell'attuale tettoia ad uso autorimessa in un unico locale, quale accessorio di pertinenza ad edificio esistente, con la formazione di singoli box, senza alterazione dell'attuale volume e superficie" con allegati elaborati progettuali a firma Geom. [REDACTED].

Lo stato di fatto del locale autorimessa privata corrisponde alla Planimetria Catastale del 16/06/1992 n. T378906 all'ultimo elaborato grafico presentato e protocollato in Comune, con conseguente conformità edilizia/urbanistica/catastale.



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;*

Nulla da rilevare per il paragrafo in oggetto in considerazione del fatto che l'immobile, all'esito del sopralluogo e della valutazione della documentazione reperita, risulta conforme.

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

Non essendoci un Regolamento di Condominio non vi è null'altro da segnalare sul punto.

9.2 IMPORTO SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Nulla da segnalare.

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

LOTTO 6

1.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

Immobili in Borgo D'Ale (VC)¹⁰

la piena proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ in capo ai soci illimitatamente responsabili della Società oggetto di Procedura Sig. ██████████ e Sig.ra ██████████ (alcuni in comproprietà altri in capo al solo soggetto ██████████, come risulta dalle Visure Catastali allegate alla presente) di una serie di mappali di terreno non edificabili tra loro non contigui. Più precisamente:

- n. 11 mappali di terreno;
Coerenze mappale 252: strada, mappali 248, 249, 251, 254 e 697 del Foglio 5;
Coerenze mappale 342: strada, mappali 698, 340, e 343 del Foglio 5;
Coerenze mappale 154: strada, mappali 156, 155, 152, 570 e 46 del Foglio 6;
Coerenze mappale 517: strada, mappali 516 e 540 del Foglio 6;
Coerenze mappale 78: strada, mappali 77, 75, 82 e 79 del Foglio 8;
Coerenze mappale 358: strada, mappali 359 e 570 del Foglio 10;
Coerenze mappale 588: mappali 420, 436, 435, 563, 591, 586 e 587 del Foglio 10;
Coerenze mappale 152: mappali 151, 476, 91, 438, 403, 437 e 92 del Foglio 21;
Coerenze mappale 614: mappali 120, strada, 448, 649 e 183 del Foglio 21;
Coerenze mappale 278: mappali 198, 430, 197, 364, 275 e 274 del Foglio 22;
Coerenze mappale 401: strada, mappali 193, 279 e 277 del Foglio 22;

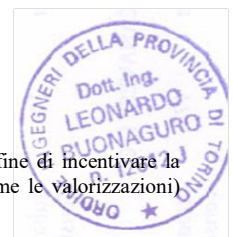
1.2 DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano censiti al N.C.E.U. di Borgo D'Ale (VC):

Identificativi Catastali: Foglio 5 – particella 252 (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

¹⁰ Lo scrivente ha ritenuto di creare un unico LOTTO – sebbene non si tratti di mappali di terreno contigui – al fine di incentivare la possibile platea di acquirenti. Si rimane, comunque, a disposizione della Curatela nella rimodulazione dei lotti (ferme le valorizzazioni) qualora dovessero pervenire manifestazioni d'interesse differenti.



Studio Tecnico Buonaguro

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

- categoria: terreno bosco ceduo
- classe: 2
- consistenza: 00 are e 59 centiare
- Reddito Agrario: € 0,09
- Reddito Dominicale: € 0,02

Identificativi Catastali: Foglio 5 – particella 342 (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno bosco ceduo
- classe: 2
- consistenza: 18 are e 30 centiare
- Reddito Agrario: € 2,84
- Reddito Dominicale: € 0,76

Identificativi Catastali: Foglio 6 – particella 154 (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno bosco ceduo
- classe: 3
- consistenza: 44 are e 80 centiare
- Reddito Agrario: € 5,78
- Reddito Dominicale: € 1,62

Identificativi Catastali: Foglio 6 – particella 517 (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno bosco ceduo
- classe: 3
- consistenza: 13 are e 90 centiare
- Reddito Agrario: € 1,79
- Reddito Dominicale: € 0,50



Studio Tecnico Buonaguro

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

Identificativi Catastali: Foglio 8 – particella 78 (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno bosco ceduo
- classe: 3
- consistenza: 18 are e 00 centiare
- Reddito Agrario: € 2,32
- Reddito Dominicale: € 0,65

Identificativi Catastali: Foglio 10 – particella 358 (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno bosco ceduo
- classe: 3
- consistenza: 13 are e 10 centiare
- Reddito Agrario: € 1,69
- Reddito Dominicale: € 0,47

Identificativi Catastali: Foglio 10 – particella 588 (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno vigneto
- classe: 2
- consistenza: 19 are e 91 centiare
- Reddito Agrario: € 7,71
- Reddito Dominicale: € 4,63

Identificativi Catastali: Foglio 21 – particella 152 (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno seminativo irriguo
- classe: 2
- consistenza: 29 are e 50 centiare
- Reddito Agrario: € 25,14
- Reddito Dominicale: € 19,81



Studio Tecnico Buonaguro

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

Identificativi Catastali: Foglio 21 – particella 614 (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno seminativo irriguo
- classe: 1
- consistenza: 32 are e 30 centiare
- Reddito Agrario: € 32,53
- Reddito Dominicale: € 23,35

Identificativi Catastali: Foglio 22 – particella 278 (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno bosco ceduo
- classe: 1
- consistenza: 04 are e 13 centiare
- Reddito Agrario: € 0,75
- Reddito Dominicale: € 0,19

Identificativi Catastali: Foglio 22 – particella 401 (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno bosco ceduo
- classe: 1
- consistenza: 00 are e 72 centiare
- Reddito Agrario: € 0,13
- Reddito Dominicale: € 0,03



Studio Tecnico Buonaguro

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

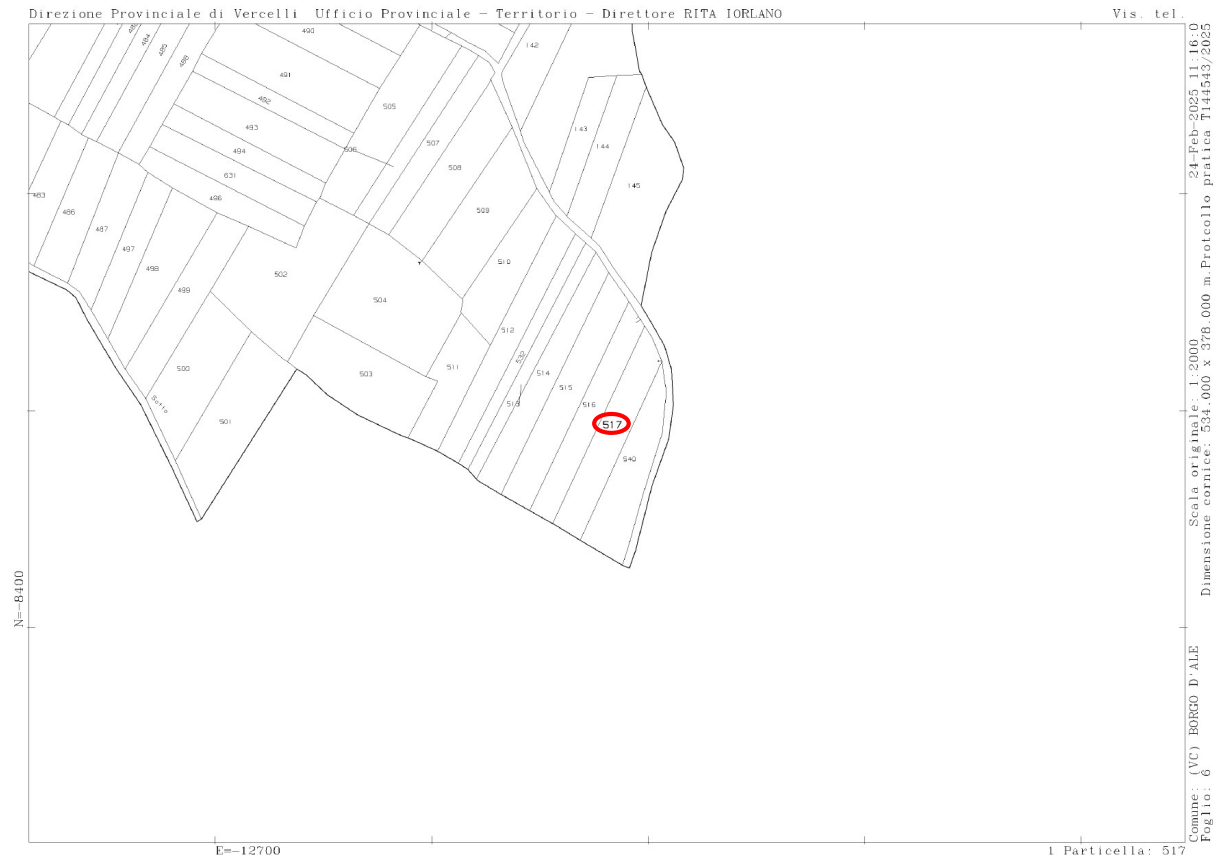
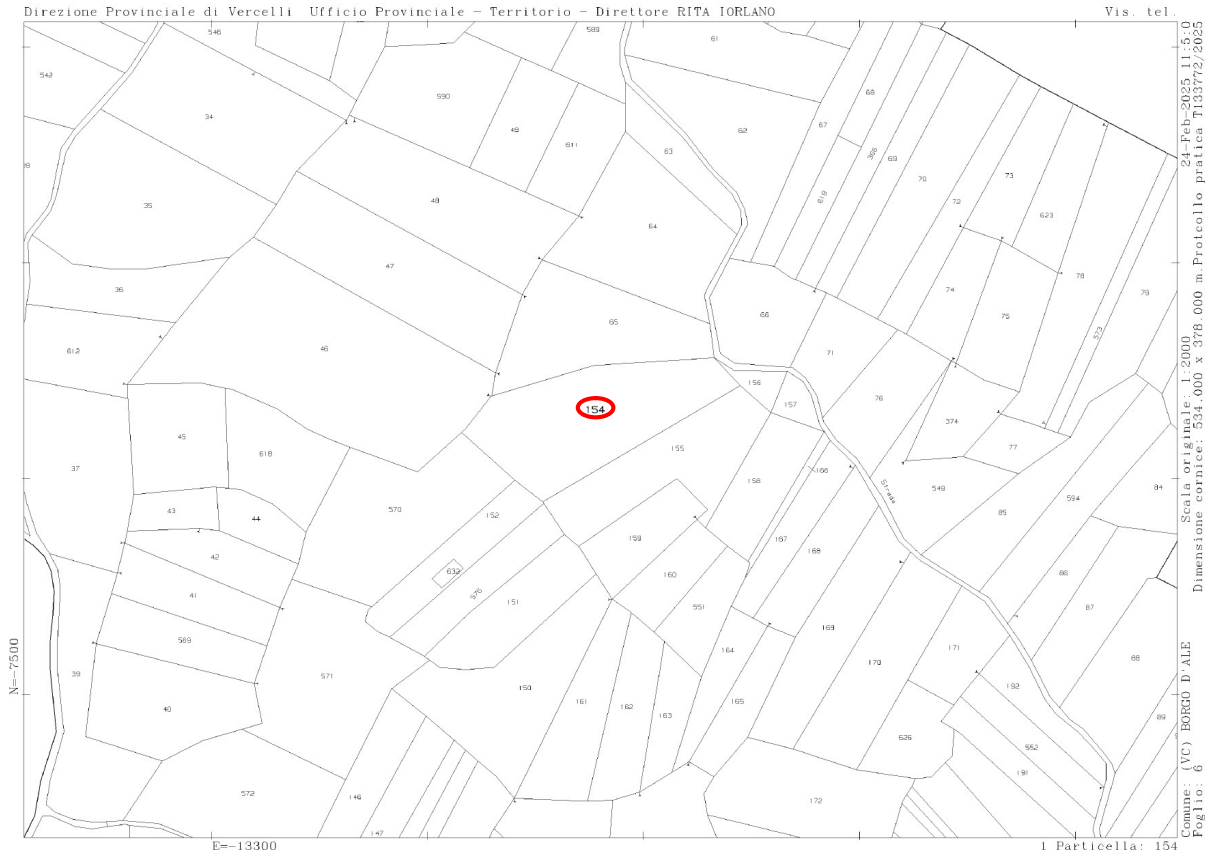
1.3 MAPPE CATASTALI



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
n° 204/2024

Studio Tecnico Buonaguro

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



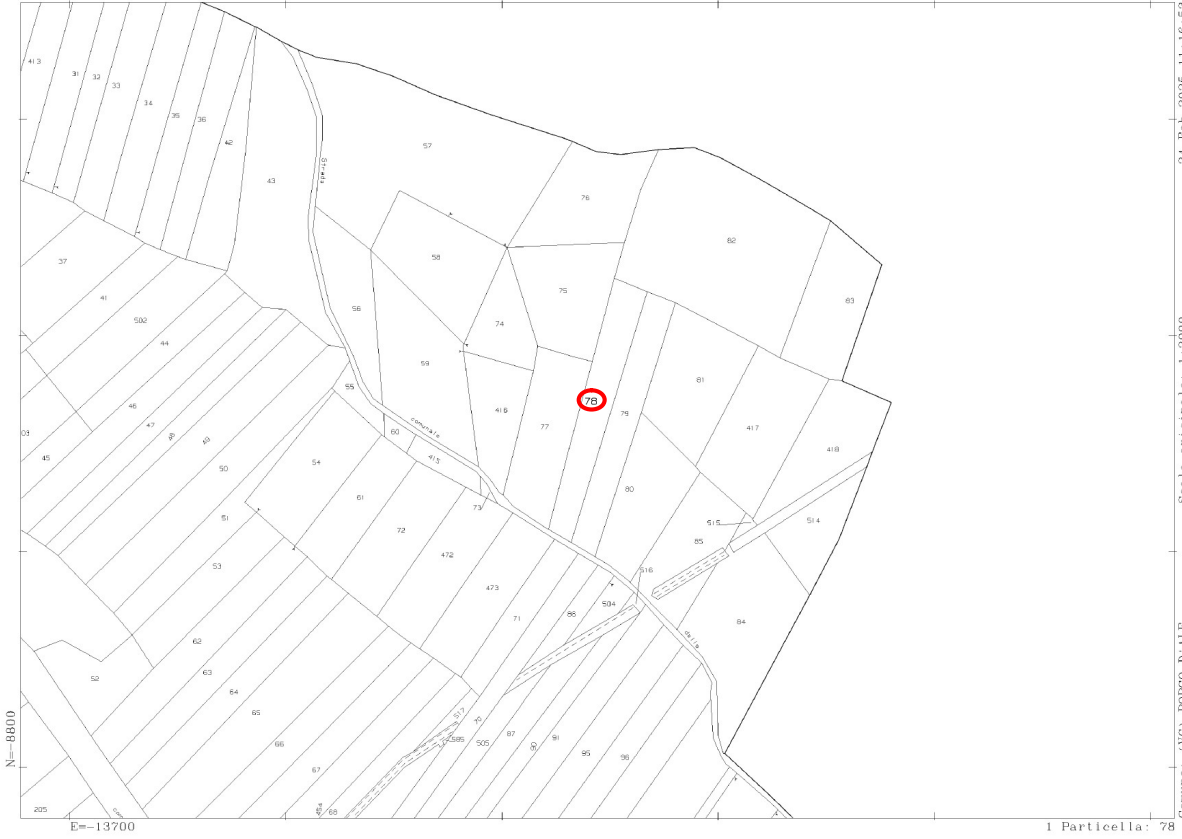
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
n° 204/2024

Studio Tecnico Buonaguro

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

Direzione Provinciale di Vercelli Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore RITA IORLANO

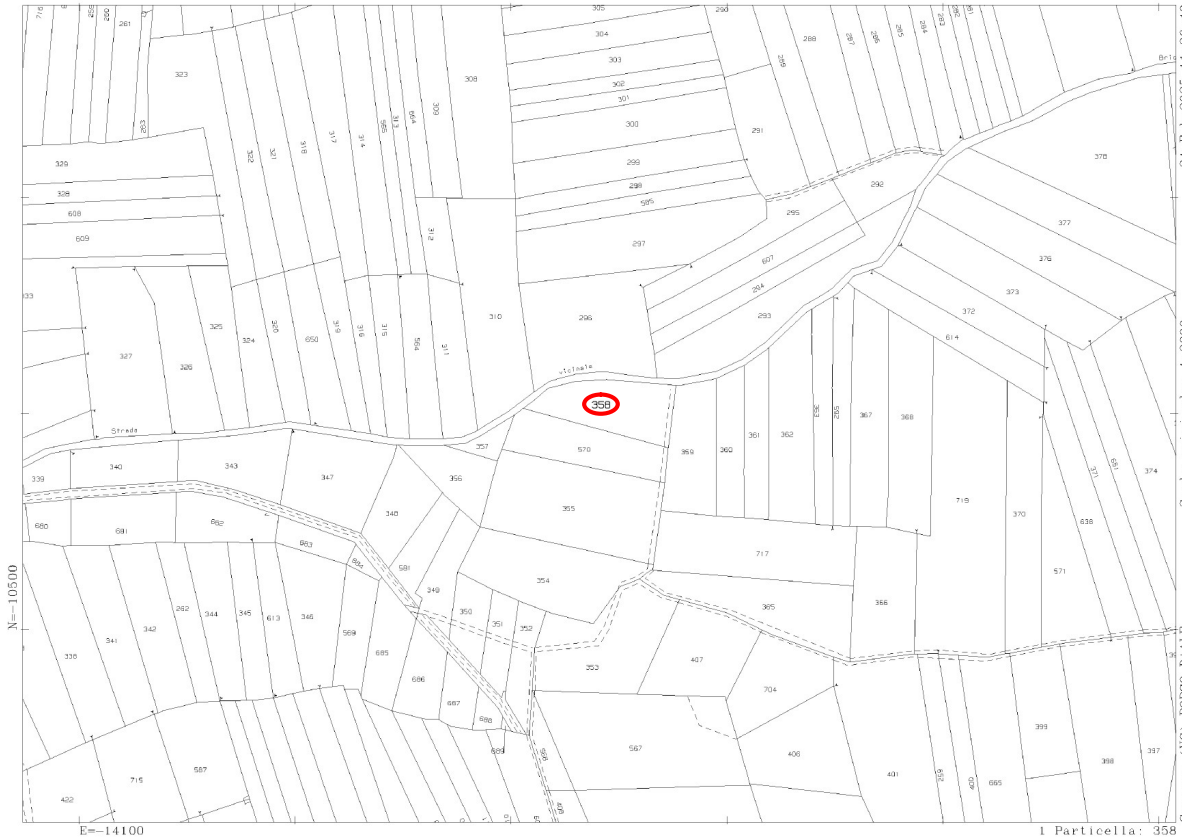
Vis. tel.



Comune: (VC) BORGO D'ALE
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T145375/2025
Foglio: 8

Direzione Provinciale di Vercelli Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore RITA IORLANO

Vis. tel.



Comune: (VC) BORGO D'ALE
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T164435/2025
Foglio: 10



Studio Tecnico Buonaguro

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



Studio Tecnico Buonaguro

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

Direzione Provinciale di Vercelli Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore RITA IORLANO

Vis. tel.

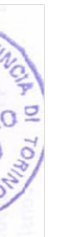


Direzione Provinciale di Vercelli Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore RITA IORLANO

Vis. tel.



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
n° 204/2024



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;

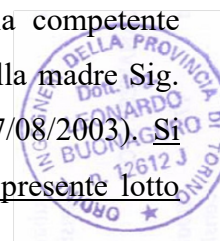
3.1 STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il possesso della proprietà dei beni risulta in capo – per la quota di $\frac{1}{1}$ per i mappali 154, 517, 358 e 614 – al socio illimitatamente responsabile Sig. ██████████ nato a Borgo D'Ale (VC) il 02/10/1950 in forza di Certificato di Successione del 06/02/2004 rep. 8/655 dell'Ufficio del Registro, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Vercelli il 19/05/2004 ai nn. 5266/3407 (poi corretto per errore su altro LOTTO con la nota di trascrizione del 22/10/2004 ai nn. 10549/6769). In forza dei medesimi titoli per la quota di $\frac{1}{2}$ (essendo le altre quota parte di titolarità di soggetti non interessati dalla presente Procedura) per i mappali 252, 342, 78, 588, 152, 278 e 401. Il possesso della proprietà del bene di cui al mappale 152 del Foglio 21 risulta in capo – per la quota di $\frac{1}{1}$ – ad entrambi i soci illimitatamente responsabili Sig. ██████████ e ██████████ nata a Pieve di Cadore (BL) il 15/08/1952 in forza di Scrittura Privata Autenticata a Rogito Notaio Mariani Chiara del 04/02/1998 rep. 66, registrato a Santhià (TO) il 18/02/1998 al n. 65 e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Vercelli il 02/03/1998 ai nn. 1426/1169. Al momento del sopralluogo, gli immobili risultano **“occupati dai soci illimitatamente responsabili”** fatta eccezione per il Foglio 21, particella 614 che è occupato dal Sig. ██████████ (vedasi allegato Agenzia delle Entrate e Contratto di Locazione cumulativa, difficoltosamente reperito dallo scrivente dato che la proprietà non è riuscita a fornire alcuna informazione utile).

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. ██████████ per la quota di $\frac{1}{1}$ per i mappali 154, 517, 358 e 614 in forza di Certificato di Successione del 06/02/2004 rep. 8/655 dell'Ufficio del Registro, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Vercelli il 19/05/2004 ai nn. 5266/3407 dalla madre Sig. Francesca Bario nata il 26/10/1927 a Borgo D'Ale (e deceduta il 07/08/2003). Si riscontra l'assenza dell'Accettazione dell'Eredità sui beni oggetto del presente lotto



Studio Tecnico Buonaguro

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

con conseguente mancanza della continuità delle trascrizioni (sebbene l'Accettazione sia stata eseguita su altri beni nel medesimo Comune non più nella disponibilità della Procedura, ipoteticamente figurando – ma si rimanda al più prudente valore del legale della Procedura – una Accettazione Tacita estesa a tutti gli immobili ancora in titolarità). Si segnala, altresì, una correzione per altro LOTTO con la nota di trascrizione presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Vercelli del 22/10/2004 ai nn. 10549/6769 (che riporta, comunque, tutti i mappali in esame). Analogo titolo e considerazione valgono per i mappali in proprietà di $\frac{1}{2}$ per i mappali 252, 342, 78, 588, 152, 278 e 401 (le altre quota parte non sono in possesso di soggetti rientranti nella Procedura in oggetto);

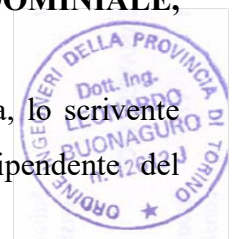
2. Gli immobili sono pervenuti al Sig. [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno per totale $\frac{1}{1}$ per il mappale 152 del Foglio 21 in forza di Scrittura Privata Autenticata a Rogito Notaio Mariani Chiara del 04/02/1998 rep. 66, registrato a Santhià (TO) il 18/02/1998 al n. 65 e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Vercelli il 02/03/1998 ai nn. 1426/1169 dalla Sig.ra [REDACTED] nata a Borgo D'Ale (VC) il 22/02/1935.

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 l'assenza di un Regolamento di Condominio data la natura indipendente del



complesso immobiliare. Pertanto, appare utile ricondursi ai divieti generali consueti previsti in materia di parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.

4.2 VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI

Si invia alla lettura del CDU in allegato.

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 Vercelli, si provvede di seguito a relazionare i limiti e i vincoli esistenti sull'immobile oggetto di Procedura.

Immobili in Borgo D'Ale (VC)

1. *Trascrizione nn. 7523/6047 del 20.08.2024*

Atto Giudiziario del Tribunale di Torino del 22/07/2024 rep. 305/2024

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 02/10/1950 a Borgo D'Ale (VC), per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ per i mappali 154, 517, 358 e 614 e di $\frac{1}{2}$ per i mappali 252, 342, 78, 588, 152, 278, 401 e 21;

[REDACTED] nata a Pieve di Cadore (BL) il 15/08/1952, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ per il mappale 21;

Immobili posti nel Comune di Borgo D'Ale (VC) e così censiti a N.C.T.:

Foglio 5, part. 252, cons. 00 are 59 centiare

Studio Tecnico Buonaguro

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

Foglio 5, part. 342, cons. 18 are e 30 centiare
Foglio 6, part. 154, cons. 44 are 80 centiare
Foglio 6, part. 517, cons. 13 are e 80 centiare
Foglio 10, part. 358, cons. 13 are 10 centiare
Foglio 21, part. 614, cons. 32 are e 30 centiare
Foglio 8, part. 78, cons. 00 are 18 centiare
Foglio 10, part. 588, cons. 19 are e 91 centiare
Foglio 22, part. 278, cons. 04 are e 13 centiare
Foglio 22, part. 401, cons. 00 are e 72 centiare
Foglio 21, part. 152, cons. 29 are e 50 centiare

Si riscontra un mero refuso materiale nell'indicazione delle quote di alcuni mappali, che non inficia il valore né la futura cancellazione.

2. ***Iscrizione nn. 7657/719 del 22.09.2023***

Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Mariaconcetta Filippone del
14/09/2023 rep. 217929/9656

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Volontaria

Derivante da: Costituzione di Ipoteca

Capitale: € 100.000,00

Totale: € 100.000,00

a favore: [REDACTED] nato il 27/09/1977 a Torino, per diritto di
proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

contro: [REDACTED] nato il 02/10/1950 a Borgo D'Ale (VC), per diritto
di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobili posti nel Comune di Borgo D'Ale (VC) e così censiti a N.C.T:

Foglio 6, part. 154, cons. 44 are 80 centiare

Foglio 6, part. 517, cons. 13 are e 80 centiare

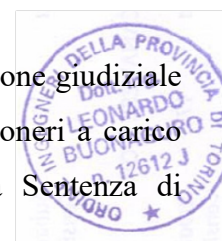
Foglio 10, part. 358, cons. 13 are 10 centiare

Foglio 21, part. 614, cons. 32 are e 30 centiare

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:
[REDACTED] n° 204/2024



Studio Tecnico Buonaguro

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

Liquidazione Giudiziale è di € 294,00 in misura fissa per ciascuna formalità. La cancellazione dell'Ipoteca Volontaria è pari a € 35,00 in misura fissa. Il totale è, pertanto, pari 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

Si allega il Certificato di Destinazione urbanistica (CDU) invitando i potenziali acquirenti ad una attenta lettura e valutazione:



COMUNE di BORGO d'ALE

(Provincia di Vercelli)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i.
(Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Imposta di bollo assolta in modo virtuale ai sensi dell'articolo 15 del D.P.R. 642/1972 e del DM 14/06/2014

Identificativo n. **01211215611333**
del **17.02.2025**

Vista la richiesta in data 18.02.2025 prot. n. 1598, dell'Ing. BUONAGURO LEONARDO, residente a Torino in via Madama Cristina n. 73 bis, di certificazione urbanistica delle aree site nel territorio di questo Comune e contraddistinte in catasto al **Fg. 5 n. 252, 342; Fg. 6 n. 154, 517; Fg. 8 n. 78; Fg. 10 n. 358, 588; Fg. 21 n. 152, 614; Fg. 22 n. 278, 401;**

Viste le normative urbanistiche:

- Variante strutturale al Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione della Giunta Regionale in data 9 ottobre 2006, n. 12-3985 e pubblicato sul B.U.R. n. 42 del 19.10.2006
- Variante Parziale n. 1, approvata con deliberazione del C.C. n. 36 in data 26/09/2007;
- Variante Parziale n. 2, approvata con deliberazione del C.C. n. 47 in data 22/12/2008;
- Variante Parziale n. 3, approvata con deliberazione del C.C. n. 35 in data 29/11/2010;
- Variante Parziale n. 4, approvata con deliberazione del C.C. n. 04 in data 04/04/2016;

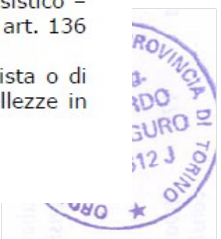
ATTESTA

- Che le aree censite a catasto di questo Comune al **Fg. 5 n. 252, 342; Fg. 6 n. 154, 517; Fg. 8 n. 78; Fg. 10 n. 358, 588; Fg. 21 n. 152, 614; Fg. 22 n. 278, 401** si trovano nello Strumento Urbanistico vigente, nella seguente situazione urbanistica: **"AREE DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA"**
- I mappali Fg. 5 n. 252, 342; Fg. 6 n. 154, 517 sono vincolati alle norme di tutela Paesistico - Ambientale in quanto inclusi nel vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., art. 136 comma 1 lettera:
 - d) le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze in riferimento al D.M. 01/08/1985 "Galassino";

Allegati: estratto N.T.A. del vigente P.R.G.C. art. 46

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

n° 204/2024

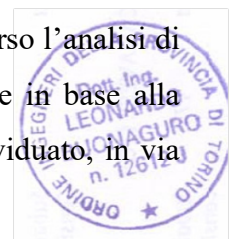


QUESITO 10: *la determinazione del valore di mercato di ciascun bene immobile caduto nella Liquidazione Giudiziale, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;*

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 e 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 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, in via



Studio Tecnico Buonaguro

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

prudenziale a corpo e per stima sintetica comparativa, il seguente valore di mercato (vedasi, per opportuno confronto, anche l'allegato fotografico allegato agli atti, i provvedimenti edilizi e le spese necessarie per sanare le difformità riscontrate):

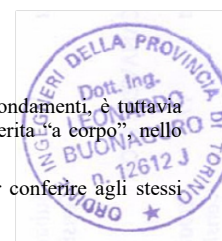
Immobili in Borgo D'Ale (VC)

Agli immobili oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relativo, sulla base delle Superfici Commerciali¹¹ (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:

Descrizione	Superficie convenzionale mq	Coefficiente %	Superficie Commerciale mq
LOTTO 1¹²			
- <u>alloggio piano T-1 – "1"</u>	131,50	100,00	131,50
- <u>alloggio piano T – "2"</u>	50,00	100,00	50,00
- <u>sottotetto piano 1 – "2"</u>	90,00	25,00	22,50
- <u>balcone piano 1 – "1"</u>	10,00	35,00	3,50
- <u>cantina piano S1 – "2"</u>	10,00	25,00	2,50
LOTTO 2			
- <u>locale commerciale</u>	123,00	100,00	123,00
LOTTO 3			
- <u>alloggio</u>	73,20	100,00	73,20
- <u>balconi</u>	8,00	35,00	2,80
LOTTO 4			
- <u>alloggio</u>	52,40	100,00	52,40
- <u>balcone/terrazzo</u>	36,00	35,00	12,60
LOTTO 5			
- <u>terreni</u>	19.525,00	100,00	19.525,00

¹¹ 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.

¹² Il cortile comune viene già compreso nella valutazione in quanto necessario per gli accessi agli immobili e per conferire agli stessi maggiore versatilità.



Studio Tecnico Buonaguro

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

Valutazione¹³ dei LOTTI:

Valutazione di mercato alloggio "1": mq 135,00 x 300,00 €/mq	≈	€	40.000,00
Valutazione di mercato alloggio "2": mq 75,00 x 100,00 €/mq	≈	€	7.500,00
Decurtazione per difformità edilizie/urbanistiche/catastali – <u>LOTTO 1</u>	≈	-€	6.000,00
Valutazione di mercato locale commerciale: mq 123,00 x 200,00 €/mq	≈	€	24.500,00
Decurtazione per difformità edilizie/urbanistiche/catastali – <u>LOTTO 2</u>	≈	-€	2.500,00
Valutazione di mercato alloggio: mq 76,00 x 500,00 €/mq	≈	€	38.000,00
Decurtazione per difformità edilizie/urbanistiche/catastali – <u>LOTTO 3</u>	≈	-€	4.500,00
Valutazione di mercato alloggio: mq 65,00 x 500,00 €/mq	≈	€	34.000,00
Decurtazione per difformità edilizie/urbanistiche/catastali – <u>LOTTO 4</u>	≈	-€	4.500,00
Valutazione di mercato box: mq 18,00 a corpo – <u>LOTTO 5</u>	≈	€	7.000,00
Valutazione di mercato dei terreni ¹⁴ – <u>LOTTO 6</u>	≈	€	19.000,00

N.	DESTINAZIONE USO	VALORE [€]
1	VILLETTA	41.500,00
2	LABORATORIO COMMERCIALE	22.000,00
3	ALLOGGIO	33.500,00
4	ALLOGGIO (*)	28.000,00 ¹⁵
5	BOX	7.000,00
6	TERRENI	19.000,00 ¹⁶
TOTALE		151.000,00

La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, comprensivi di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti 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 da Codice Civile, 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 dei beni di compendio della Procedura in oggetto viene determinato come sopra.

¹³ Fonte: indicatori del mercato immobiliare (FIMAI, FIAIP, Borsino Immobiliare, ecc.), operatori di zona, Camera di Commercio di Torino, Catasto di Torino, Agenzia del Territorio.

¹⁴ Si precisa come la valutazione sia stata eseguita sulla scorta dei valori OMI medi dei terreni in funzione della categoria catastale riportata nelle Visure Catastali. Inoltre e per ovviare al fatto che è stato creato un LOTTO UNICO nonostante i mappali di terreno non siano tra di loro attigui, lo scrivente ha abbattuto la stima di un congruo coefficiente pari a circa il 20% per maggiore prudenzialità.

¹⁵ Tale bene risulta essere occupato con titolo non opponibile alla Procedura, vedasi paragrafo di riferimento.



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. 64 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, 10 febbraio 2025

IL 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) Regolamento di Condominio;
- 7) Planimetrie allegate al Regolamento;
- 8) Documentazione Edilizia;
- 9) CDU.

¹⁶ Il terreno di cui al Foglio 21, particella 614 è locato.

