

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE VI CIVILE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

“

n° 322/2025

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Teresa
FRANCIOSO

Curatore: Avv. Domenico Monteleone

Studio Tecnico Incaricato:
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

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

e-mail: leo.buonaguro@gmail.com

PEC:

leonardo.buonaguro@ingpec.eu



Via San Donato n. 29 in Torino

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 MARIA TERESA FRANCIOSO

PROCEDURA: LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE “ [REDACTED] ”

n. 467/2025

CURATORE: Avv. Domenico Monteleone

PERITO: Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Il sottoscritto Dott. Ing. Leonardo Buonaguro residente in Torino alla Via Madama Cristina n. 73 bis, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino con il n. 12612J ed iscritto nell’elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Torino, è stato nominato quale Perito Estimatore per la determinazione della stima dei beni immobili compendio della **Liquidazione Giudiziale [REDACTED]**. Dopo aver preso contatti con le parti, ha dato inizio alle operazioni di rito e si è recato in data 07/05/2026 – riferimento temporale al quale il presente elaborato fa riferimento non potendo lo scrivente venire al corrente di eventuali variazioni successive – presso gli immobili ubicati nel Comune di Torino alla Via San Donato n. 29. L’attività è proseguita anche nei giorni successivi per effettuare le previste indagini all’Ufficio Tecnico del Comune di Torino, il cui accesso agli atti è stato concesso il 09/05/2026, da cui sono emerse difformità edilizio/urbanistiche e 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 al fine di determinare la più opportuna valorizzazione del bene, anche in virtù dello stato di fatto e di manutenzione dei locali. A ciò, si è aggiunta l’acquisizione delle informazioni utili ed opportune con la conseguente predisposizione e stesura del presente Elaborato. Lo scrivente ha suddiviso l’elaborato peritale in una serie di capitoli con i consueti quesiti relativi alle stime immobiliari e alla descrizione degli immobili oltre all’analisi delle eventuali criticità connesse alla vendita in materia di conformità edilizia/urbanistica e catastale, dei vincoli e/o servitù, delle formalità pregiudizievoli, della ricerca del titolo di provenienza e della verifica della continuità delle trascrizioni, al fine di determinare il più opportuno valore di mercato del bene. Il bene costituisce il **LOTTO UNICO** che, nel prosieguo, verrà descritto ed analizzato ai fini del trasferimento dello stesso.



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
[REDACTED]

Studio Tecnico Buonaguro

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

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

1.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

Immobile in Torino – Via San Donato n. 29

la proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ in capo alla [REDACTED] di un magazzino sito all'interno del cortile del fabbricato in Torino alla Via San Donato con servizio esclusivo esterno distinto con la lettera "Z". Più in particolare con accesso dal civico n. 29:

- piano terra (1° ft.): un locale ad uso magazzino, distinto con il numero "9";
Coerenze: vano scala B, cortile, proprietà [REDACTED] o aventi causa a tre lati.

Sono compresi nella vendita tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine, nonché per ulteriori clausole riportate nel Regolamento di Condominio a Rogito Notaio Alberto Zamparelli in data 09/03/1977 rep. 71326/5959, registrato a Torino il 14/03/1977 al n. 10316 e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 18/03/1987 ai nn. 5643/4680.

DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano censiti all'Agenzia del Territorio di Torino – Sezione Nuovo Catasto Edilizio Urbano come segue:

Identificativi Catastali²: **Foglio 1178 (ex 174) – particella 332 (ex 874), sub 7 (ex 9)** (vedasi allegato – Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: C/2
- piano: T
- z.c.: 1
- classe: 4
- consistenza: 66,00 mq (ex 69,00 mq³)
- Rendita Catastale: € 299,96

¹ Lo scrivente rileva come non sia stata eseguita la voltura automatica della trascrizione del 27/02/2020 ai nn. 7451/5430 con la conseguenza che, catastalmente, il cespite appare ancora in capo alla vecchia denominazione societaria (ma con corretto codice fiscale).


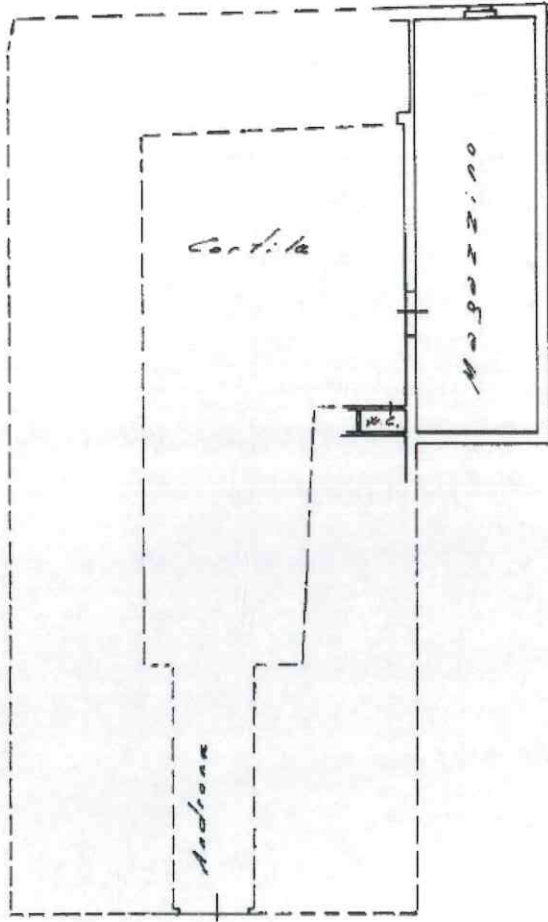
² Variazione del 27/05/2013, Pratica n. TO0200293 in atti dal 27/05/2013 (n. 86467/2013): bonifica identificativo catastale.

³ Variazione del 20/12/1988 in atti dal 03/02/1997 (n. 10813/1988): esatta rappresentazione grafica-istanza 1857/89.



PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 20/12/1988 - Data: 24/04/2026 - n. T95760 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

1580 MODULARIO P. 119 - FORM. 407 3	 MINISTERO D'LE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU) LIRE 250
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>TORINO</u> via <u>S. DONATO</u> civ. <u>29</u>		
<p>Pianta Piano Terra (P.T.) N. 3,50 mt.</p>  <p style="text-align: right;">ORIENTAMENTO</p> <p style="text-align: right;">SCALA DI 1:200</p>		
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata da: <u>Acemato</u> (Titolo, cognome e nome) <u>Viotti Giuseppe</u> della provincia di <u>Torino</u> data <u>29/12/88</u> Firma <u>Gu</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO 20/10813 V

Foglio 01
 Catasto Fabbricati - Situazione al 24/04/2026 - Comune di TORINO (L.219) - < Foglio 1178 - Particella 332 - Subalterno 7 >
 VIA S. DONATO n. 29 Piano I



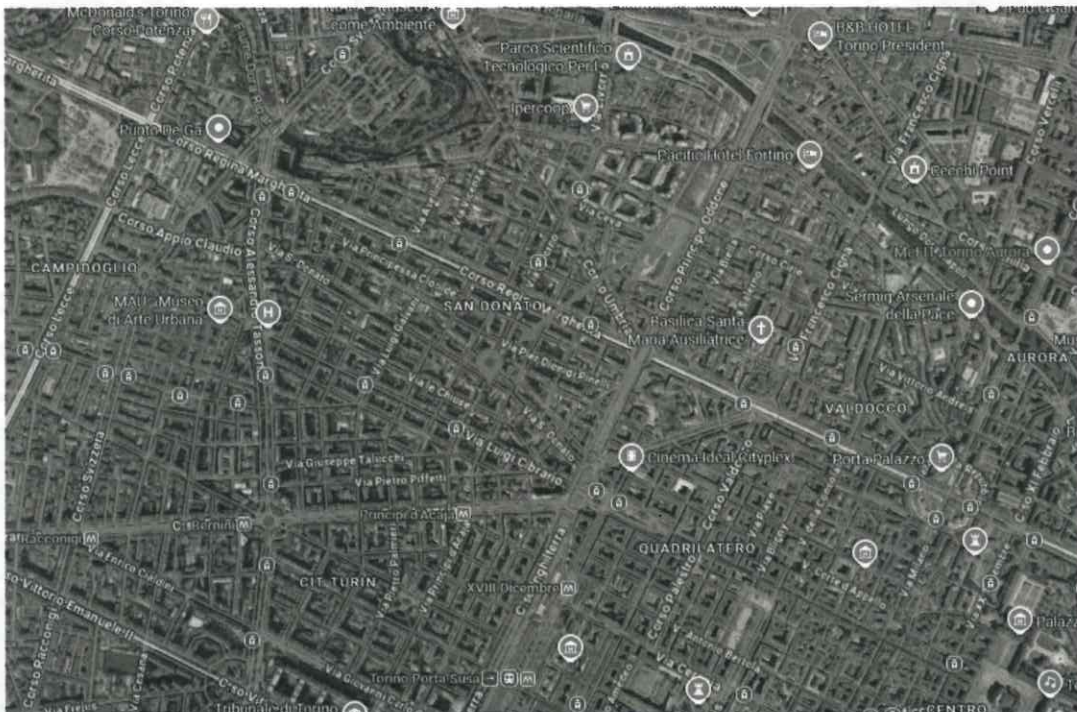
Studio Tecnico Buonaguro

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

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

UBICAZIONE LOTTO

L'unità oggetto della Procedura in epigrafe è ubicata in una zona semi centrale del Comune di Torino, in prossimità di Piazza Statuto, in un quartiere comunemente denominato "San Donato" facente parte della IV Circoscrizione (*San Donato – Campidoglio - Parella*). La zona è delimitata a nord dal tratto della Dora Riparia fra Corso Potenza e Corso Svizzera, dal sottopasso Carlo Donat-Cattin e da Corso Mortara; ad est da Corso Principe Oddone; ad ovest da Corso Potenza-Corso Lecce e a sud da Corso Francia. 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.



Immobilie di Via San Donato 29 rispetto al centro città

Al compendio immobiliare si accede direttamente dal civico 29 di Via San Donato tramite un portone in legno che serve anche altre u.i. in uso a terzi. La zona del comparto di ubicazione è caratterizzata da elevata concentrazione prevalentemente residenziale/commerciale fin dalla metà del secolo scorso con inserimento di fabbricati di più recente edificazione. È provvista di una rete di infrastrutture commerciali, di servizi primari e secondari nelle vicinanze ed è ben



Studio Tecnico Buonaguro

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

collegata alla viabilità ordinaria ed autostradale. Oggetto della presente Relazione è **un locale ad uso magazzino** posto al piano terreno (1° f.t.) all'interno del cortile condominiale. L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione e di manutenzione compatibile con l'epoca di costruzione.

Le principali finiture dell'unità abitativa possono così descriversi:

- l'accesso al locale avviene dal cortile comune tramite una porta munita di serranda in ferro avvolgibile di scarsa fattura e scarso stato di conservazione;
- il pavimento del locale è realizzato con piastrelle in graniglia di marmo di discreta fattura e scarso stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice con griglie in ferro anti intrusione di scarsa fattura e scarso stato di conservazione;
- le pareti risultano intonacate e tinteggiate e si presentano in scarso stato di conservazione;
- l'altezza media dei locali al piano 1° è circa 3.50 mt;



Accesso immobile dal civico 29 di Via San Donato



Cortile comune



Interno locale



Pavimento locale

Studio Tecnico Buonaguro

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



Vista struttura in ferro piano soppalco



Scala di accesso al piano soppalco



Vista locale soppalco



Vista locale soppalco

L'immobile è asservito dei seguenti impianti tecnici:

- impianto elettrico: realizzato con tubazioni a vista, apparentemente funzionante;
- impianto idrico: n.p.;
- impianto di riscaldamento e ACS: n. p.;
- impianto citofonico: n.p.;

Degli impianti suddetti, in sede di sopralluogo, non è stata fornita alcuna certificazione di rispondenza e di conformità alla normativa vigente in materia in quanto assenti (*legge n. 46/90 e successivo regolamento di attuazione D.P.R. n. 447/1991*) né lo scrivente ne ha controllato il corretto utilizzo. I rilievi metrici effettuati all'interno dei locali corrispondono a quanto indicato sulla planimetria catastale e la superficie commerciale catastale dell'unità immobiliare è pari a circa **67,00 mq.**



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

3.1 STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il possesso della proprietà del bene risulta in capo per la quota di $\frac{1}{1}$ alla Società oggetto di Liquidazione Giudiziale in forza di Atto per Trasformazione di Società a Rogito Notaio Merzari Giulia del 12/02/2020 rep. 977/834, registrato a Torino 2 il 1202/2020 al n. 6457 serie 1T e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 27/02/2020 ai nn. 7451/5430. Al momento del sopralluogo, l'immobile appare "libero" e nella disponibilità della Procedura.

3.2. CRONISTORIA DEL VENTENNIO

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

1. Gli immobili sono pervenuti per la quota $\frac{1}{2}$ alla Società oggetto di Liquidazione Giudiziale in forza di Atto per Trasformazione di Società a Rogito Notaio Merzari Giulia del 12/02/2020 rep. 977/834, registrato a Torino 2 il 1202/2020 al n. 6457 serie 1T e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 27/02/2020 ai nn. 7451/5430 dalla [REDACTED] sede in Torino;
2. Alla [REDACTED] – pur rilevando lo scrivente come non si rinveniva il passaggio dalla S.A.S. a tale denominazione – l'immobile pervenne in forza di Atto per Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale a Rogito Notaio Boggio Carlo del 10/12/1997 rep. 72702, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 19/12/1997 ai nn. 30828/20184 dalla [REDACTED] con sede in Torino con contestuale cambio di sede legale (sempre in Torino) di cui alla trascrizione del 19/12/1997 ai nn. 30827/20183;
3. Alla [REDACTED] – anche in tal caso sembrerebbero mancare passaggi ipotecari per denominazione/forma della società – il cespite pervenne in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Alberto Zamparelli del 21/12/1988 rep. [REDACTED]



Studio Tecnico Buonaguro

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

228493/26319, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 04/01/1989 ai nn. 478/349 dal Sig. [REDACTED]
[REDACTED]

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

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

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

Dagli accertamenti eseguiti nonché dalla lettura della documentazione reperita, lo scrivente segnala la presenza del Regolamento di Condominio a Rogito Notaio Alberto Zamparelli in data 09/03/1977 rep. 71326/5959, registrato a Torino il 14/03/1977 al n. 10316 e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 18/03/1987 ai nn. 5643/4680 e che regola i rapporti tra le parti al quale integralmente si rimanda per ogni puntuale valutazione e dettaglio oltre ai divieti consueti richiamati nel documento nonché le disposizioni previste in materia di parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.

VINCOLI 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.



Studio Tecnico Buonaguro

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

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Immobili in Torino – Via San Donato n. 29

1. Iscrizione nn. 7412/52847 del 19.12.2023

Atto Giudiziario Giudice di Pace di Torino del 26/04/2023 rep. 4070

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 4.996,06

Totale: € 8.000,00

a favore: [redacted] sede in Torino, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

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

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

Foglio 1178, part. 332, sub. 7, catg. C/2, piano T, cons. 66 mq

2. Iscrizione nn. 5062/33779 del 05.08.2024

Atto Giudiziario Giudice di Pace di Torino del 04/05/2023 rep. 4286/2023

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 7.943,56

Totale: € 16.726,00

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

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

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

Foglio 1178, part. 332, sub. 7, catg. C/2, piano T,



Studio Tecnico Buonaguro

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

3. Iscrizione nn. 5663/37464 del 20.09.2024

Altro Atto Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma del 18/09/2024 rep. 11762/11024

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

Derivante da: Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo

Capitale: € 61.654,09

Totale: € 123.308,18

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

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

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

Foglio 1178, part. 332, sub. 7, catg. C/2, piano T, cons. 66 mq

La formalità grava anche su altri immobili non oggetto di Procedura di cui al Foglio 1178, part. 70, sub. 1.

4. Iscrizione nn. 3122/17716 del 24.04.2025

Richiesta Esattoriale Soris S.P.A. di Torino del 18/03/2025 rep. 741/2024

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

Derivante da: Ingiunzione Fiscale

Capitale: € 59.835,39

Totale: € 119.670,78

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

contro: [REDACTED] sede in Torino, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

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

Foglio 1178, part. 332, sub. 7, catg. C/2, cons. 66 mq

5. Trascrizione nn. 25392/18971 del 04.06.2026

Atto Giudiziario del Tribunale di Torino del 19/11/2025 rep. 467/2025

Specie: Atto Giudiziario

Descrizione: Sentenza di Apertura di Liquidazione Giudiziale

a favore: Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale [REDACTED]



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

contro: [REDACTED], con sede in Torino, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

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

Foglio 1178, part. 332, sub. 7, catg. C/2, cons. 66 mq

ONERI PER CANCELLAZIONI FORMALITA'

Le formalità di cui sopra colpiscono i beni ricaduti nella Procedura e, pertanto, saranno oggetto di restrizione dei beni a cura della Procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. L'importo relativo alla cancellazione della trascrizione della Sentenza di Liquidazione Giudiziale è pari a € 294,00 in misura fissa per le sole imposte. Per le altre formalità pregiudizievoli il costo è composto dall'imposta ipotecaria nella misura dello 0,5% calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti ai sensi della tariffa allegata al DRP 31/10/1990, n. 347; dalla tassa ipotecaria di € 35,00 ai sensi della tabella allegata al DPR 31/10/1990, n. 347 e dal Bollo di € 59,00. Non è, pertanto, conoscibile il valore esatto di cancellazione delle ipoteche in quanto non è preliminarmente pronosticabile il valore di realizzo derivante dalla cessione del bene sebbene, considerato l'importo delle ipoteche e il valore di stima del cespite immobiliare, si potrebbe ragionevolmente supporre di eseguire il calcolo quantomeno sul valore di imposta minima dovuta (in maniera tale da fornire un ordine di grandezza eventualmente da perfezionare dopo la vendita). Fatte tali premesse, il totale complessivo ammonterebbe, pertanto, a circa € 1.479,00 per le sole imposte a cui sommare gli oneri del Professionista incaricato. Lo scrivente sottolinea come il corretto prezzo di cancellazione sia determinato esclusivamente dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e solo dopo che è noto il prezzo di vendita, non pronosticabile in questa prima istanza.

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

REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino nonché dalla lettura dell'Atto di Compravendita, risulta come l'edificio sia stato edificato in data anteriore al 1°



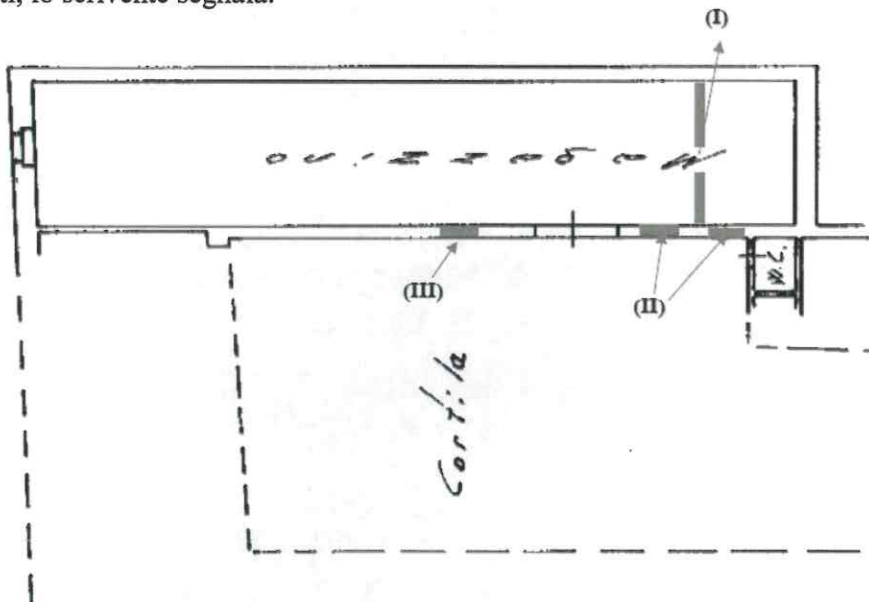
Studio Tecnico Buonaguro

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

settembre 1967. Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino hanno evidenziato come l'immobile sia stato oggetto dei seguenti titoli autorizzativi;

- Autorizzazione edilizia n. 60 prot. 1846-1-60 del 14/05/1846 per costruzione di una "casa" con allegati elaborati grafici progettuali;
- Permesso di Costruire n. 71 del 08/01/1929 per "nuova costruzione e sopraelevazione" con allegati elaborati grafici progettuali;
- Condonò prot. 611/55709 n. 5914 del 24/10/1986 per "modifiche aperture esterne lato cortile e ampliamento latrina (pratica incompleta)".

Lo stato di fatto dell'immobile non corrisponde alla Planimetria Catastale del 20/12/1988 né all'ultima pratica edilizia (essendo incompleta) con conseguente difformità edilizia/urbanistica e catastale. Più in particolare e facendo riferimento all'ultima Planimetria in atti, lo scrivente segnala:



(I) la realizzazione di una parte divisoria in cartongesso per la creazione di altro locale facente sempre parte della superficie complessiva;

(II) la mancata rappresentazione di due finestre poste alla destra della porta di ingresso;

(III) la mancata rappresentazione di una finestra posta alla sinistra della porta di ingresso;

(IV) la realizzazione di un soppalco con struttura metallica, accessibile mediante scala in ferro, avente estensione pressoché pari all'intera superficie del vano sottostante, con



Studio Tecnico Buonaguro

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

un'altezza media tra il piano di calpestio in legno e il soffitto di circa mt 2,00. Dalle verifiche eseguite presso gli atti comunali non sono emersi titoli edilizi idonei ad assentire la realizzazione di tale opera e, pertanto, se ne deve prevedere la demolizione.



Vista esterna con le finestre



Parete divisoria in cartongesso

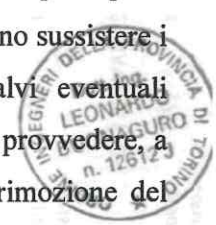


Scala di accesso al soppalco



Locale soppalco

L'esatta quantificazione degli oneri concessori per perfezionare il condono non è allo stato determinabile, essendo subordinata alla determinazione del costo di costruzione mediante computo metrico estimativo asseverato che esula dall'incarico ricevuto. Per quanto concerne la realizzazione del soppalco, si rileva che le caratteristiche dimensionali dello stesso appaiono eccedere i limiti previsti dal vigente Regolamento Edilizio del Comune di Torino per interventi analoghi, con particolare riferimento alla superficie rispetto al vano principale. Alla luce di quanto sopra esposto, allo stato delle verifiche eseguite, non sembrano sussistere i presupposti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'opera, fatti salvi eventuali ulteriori accertamenti e determinazioni in capo all'aggiudicatario il quale dovrà provvedere, a propria cura e spese, al ripristino dello stato legittimo dei luoghi mediante rimozione del



Studio Tecnico Buonaguro

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

soppalco e ripristino della configurazione antecedente dell'immobile, come desumibile dalla documentazione catastale e dagli atti edilizi disponibili.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.R.G.C. del Comune di Torino, l'immobile ove è ubicata le perizianda unità, nell'Area Normativa indicata nelle tavole allegate alle pratiche edilizie. Si rimanda, comunque, alle rispettive NTA consultando il PRGC ritraibile dalla homepage del Comune di Torino.

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

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 parzialmente sanabili in quanto gli interventi risultano in parte conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento presunto della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Sulla base di quanto descritto ai precedenti paragrafi, raffrontando lo stato di fatto con gli allegati progettuali reperiti e le Planimetrie Catastali, lo scrivente ritiene prudentiale detrarre dalla stima del cespite immobiliare un valore pari a circa € 2.500,00 oltre oneri di legge comprensivo dei soli oneri professionali per il perfezionamento della pratica edilizia e del DOCFA ed escluse sanzioni/diritti di deposito/segreteria e ogni altra spesa anche qui non esplicitamente citata (in via puramente indicativa ed in nessun modo vincolante per lo scrivente può essere preventivato quantomeno il pagamento della sanzione minima di € 516,00 che qui viene, pertanto, aggiunta a scopo prudentiale). Per il soppalco con la scala si ritiene di poter stimare una cifra pari a circa € 1.000,00 per la demolizione/smaltimento/conferimento in discarica. Pertanto, si detrae la cifra pari a circa €



Studio Tecnico Buonaguro

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

4.000,00 oltre oneri di legge comprensivo dei soli oneri professionali ed escluse sanzioni/diritti di deposito/segreteria e ogni altra spesa anche qui non esplicitamente citata. Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili della presente Relazione da parte dei competenti Uffici Pubblici. Gli importi sopra riportati debbono intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per la scrivente e con tutte le riserve del caso, fermo restando che – in caso di diniego o provvedimento amministrativo contrario – l'aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dei luoghi in conformità alle disposizioni che il Comune vorrà impartire.

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

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

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

L'importo delle spese fisse di gestione o di manutenzione condominiali è così distinto:

Spese di gestione annue immobile circa: € 970,00

Spese di riscaldamento annue immobile circa: € 00,00

9.2 IMPORTO SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

L'importo delle spese condominiali ordinarie e/o straordinarie già deliberate, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Spese di gestione ordinarie circa: € 1.940,00

Spese di gestione straordinarie insolute: € 156,00



9.3 IMPORTO SPESE PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

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

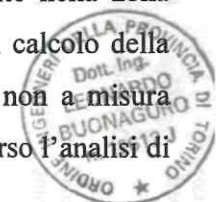
VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

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

Gli elementi intervenenti nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili sono:

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

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



Studio Tecnico Buonaguro

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

tutti gli elementi acquisiti e dei fattori incidenti, adottando le stime sintetiche in base alla superficie e sulla base della propria esperienza personale, lo scrivente ha individuato i parametri unitari prudenziali ai quali rapportare la superficie commerciale totale delle unità oggetto di Procedura. Fermo restando quanto sopra indicato, agli immobili oggetto di Perizia viene attribuito, in via prudenziale, a corpo e per stima sintetica comparativa, il seguente valore di mercato:

Immobile in Torino – Via San Donato 29

All'immobile oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relativo, sulla base delle Superfici Commerciali⁴ (desunte dal sopralluogo e confrontate sia con le scale presenti sugli elaborati grafici progettuali sia con la Planimetria Catastale, mediante l'utilizzo di uno scalimetro⁵) e in visto tutto quanto sopra analizzato e descritto si attribuiscono i seguenti valori di stima arrotondati per difetto:

Descrizione	Superficie convenzionale mq	Coefficiente %	Superficie Commerciale mq
<u>- magazzino</u>	67,00	100,00	67,00
TOTALE	~ 67,00		~67,00

Valutazione⁶ del lotto

Riepilogo valutazione di mercato magazzino: mq 67,00 x 250,00 €/mq ≈ € 16.500,00

Decurtazione per difformità edilizia/urbanistica/catastale: ≈ -€ 4.000,00

⁴ 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.

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 (ex UNI 10750.2005) che stabilisce ed uniforma i requisiti dei servizi offerti alle agenzie immobiliari e che così recita " per il calcolo della superficie commerciale [...] bisogna considerare a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali ; b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) le quote percentuali delle superfici di pertinenza (cantine, posti auto scoperti, e coperti, soffitte, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

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

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

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

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

⁶ Fonte: indicatori del mercato immobiliare (FIMAI, FIAIP, Borsino Immobiliare, ecc.), operatori di zona, Camera di Commercio di Torino, Catasto di Torino, Agenzia del Territorio.



Studio Tecnico Buonaguro

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

La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi salvo più esatti confini e dati catastali, delle norme e disposizioni contenute nel Regolamento di Condominio, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono qui integralmente trascritti. E, pertanto, con opportuno arrotondamento il più probabile valore di mercato del magazzino sopra descritto, in ipotesi di immobile libero da vincoli locativi, e quindi immediatamente disponibile per l'aggiudicatario viene determinato con opportuno arrotondamento in:

LOTTO UNICO – QUOTA 1/1

€ 12.500,00

(dodicimila e cinquecento/00)

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. 19 pagine dattiloscritte oltre agli allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill. Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento in merito. Quanto evidenziato nel presente elaborato peritale fa riferimento esclusivo alla data del sopralluogo citato in premessa, non potendo lo scrivente venire a conoscenza di eventuali variazioni successive.



Studio Tecnico Buonaguro

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

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

Torino, 05 giugno 2026

II CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

[REDACTED]

