

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI**

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

“ [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ”

R. G. n° 59/2025

**Giudice Delegato: Dott.ssa Federica
LORENZATTI**

Curatore: Dott. Massimiliano Basilio

**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 Cavalier Autino n. 19, Brandizzo (TO)

RELAZIONE STIMA CESPITI IMMOBILIARI

TRIBUNALE CIVILE DI IVREA
Sezione Procedure Concorsuali

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA FEDERICA LORENZATTI

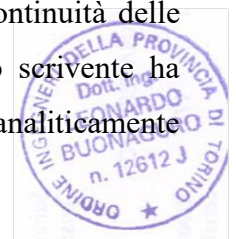
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: [REDACTED]

n. 59/2025

CURATORE: Dott. Massimiliano Basilio

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. Massimiliano Basilio 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 11/11/2025 – riferimento temporale al quale l'elaborato fa riferimento, non potendo lo scrivente venire a conoscenza di eventuali variazioni successive – presso l'immobile ubicato nel Comune di Brandizzo (TO) alla Via Cavalier Autino n. 19. L'attività è proseguita nella medesima giornata anche per effettuare le dovute indagini presso l'Archivio Edilizio del Comune di Brandizzo (TO) con un apposito accesso agli atti, 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 per determinare la più opportuna valorizzazione del bene, anche in virtù del suo stato di fatto e di manutenzione. Si è aggiunta l'acquisizione di tutte le altre informazioni utili ed opportune con la conseguente predisposizione e stesura della presente Relazione. Come da prassi consolidata, lo scrivente ha suddiviso l'elaborato peritale in una serie di capitoli con i consueti quesiti relativi alle stime immobiliari e alla descrizione degli immobili oltre all'analisi delle eventuali criticità connesse alla vendita in materia di conformità edilizia/urbanistica e catastale, dei vincoli e/o servitù, delle formalità pregiudizievoli, della ricerca del titolo di provenienza e della verifica della continuità delle trascrizioni. In considerazione della destinazione d'uso e dell'ubicazione, lo scrivente ha momentaneamente determinato un **LOTTO UNICO** che nel prosieguo verrà analiticamente descritto.



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

R.G. n° 59/2025

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

1.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

Immobili in Brandizzo (TO) – Via Cavalier Autino 19

la proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ in capo al Sig. [REDACTED] di una porzione immobiliare in un complesso edilizio composto da sette unità del tipo a schiera ubicato nel Comune di Brandizzo (TO) alla Via Cavalier Autino¹ elevato a due piani fuori terra oltre a piano interrato e piano sottotetto, insistente su terreno costituente il lotto “1.1” del piano per l’edilizia economica e popolare edificato sul mappale di terreno di cui al C.T. al Foglio 11 mappale 339 (già 333, ex 308/b) della complessiva superficie pari a mq 1501,00. Più precisamente il tutto formante un solo corpo (composto dalla villetta a schiera, dall’autorimessa privata e dal giardino di pertinenza) con scala interna di accesso ai piani superiori e inferiori e con ingresso pedonale dal civico n. 19 e carraio dal civico n. 21 (con sua rampa), distinto con la sigla “G2”:

- piano terreno (1° f.t.): un alloggio composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e portici oltre a giardino/area esclusiva di pertinenza su tre lati;
- piano primo (2° f.t.): un alloggio composto da due camere, spogliatoio, disimpegno, bagno e balconi;
- piano mansarda: un sottotetto allo stato grezzo non abitabile;
- piano seminterrato: un locale ad uso cantina, un ripostiglio e un piccolo vano sottoscala, il tutto con accesso all’adiacente box;
- piano seminterrato: un locale ad uso autorimessa privata avente accesso da propria rampa carraia;

Coerenze generali: mappali 309, 124, 121 del Foglio 11, Via Antonio Autino e villetta a schiera distinta con la sigla “F0”.

¹ In Visura Catastale è riportato l’erroneo indirizzo Via Alba snc.

1.2 DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano censiti al N.C.E.U. di Brandizzo (TO):

Identificativi Catastali²: **Foglio 11 – particella 339, sub. 19 (graffato con sub. 7 e sub. 20)**

(Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: A/2
- piano: S1-T-1-2
- z.c.: -
- classe: 2
- consistenza: 7,0 vani
- R.C: € 686,89

Identificativi Catastali¹: **Foglio 11 – particella 339, sub. 27 (ex sub. 3-5-7³)** (Vedasi Visura

Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: C/6
- piano: T
- z.c.: -
- classe: 2
- consistenza: 33,00 mq
- R.C: € 131,23

² Costituzione del 09/06/2003, Pratica n. 576103 in atti dal 09/06/2003 (n. 3604.1/2003).

³ Variazione del 26/09/2023, Pratica n. TO0251294 in atti dal 27/09/2023 (n. 251294.1/2023): Diversa distribuzione degli spazi interni-



1.3 PLANIMETRIE CATASTALI

Data: 07/11/2025 - n. T61849 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Torino		Dichiarazione protocollo n. 000576103 del 09/06/2003	
		Planimetria di u.i.u. in Comune di Brandizzo Via Alba civ.	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 11 Particella: 339 Subalterno: 7		Compilata da: Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Torino N. 3723	
Scheda n. 1	Scala 1:200		

PIANO INTERRATO H = 2.50 m

PIANO TERRA H = 2.70 m

GIARDINO AREA ESCLUSIVA SUB. 4 Mq 42

Ultima planimetria in atti

Data: 07/11/2025 - n. T61849 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

frazionamento e fusione.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/11/2025 - Comune di BRANDIZZO(B121) - < Foglio 11 - Particella 339 - Subalterno 20 > - Uiu gratuita VIA ALBA Piano S1-T - 1-2

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

R.G. n° 59/2025

Data: 07/11/2025 - n. T61849 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Torino	Dichiarazione protocollata n. 000576103 del 09/06/2003	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Brandizzo Via Alba civ.	
Scheda n. 2 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione:	
	Foglio: 11	Iscritto all'albo: Ingegneri
	Particella: 339	Prov. Torino N. 3723
Subalterno: 7		

PIANO PRIMO H = 2.70 m



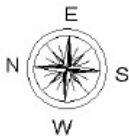
PIANO SOTTOTETTO Hm = 1.99 m



Ultima planimetria in atti

Data: 07/11/2025 - n. T61849 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

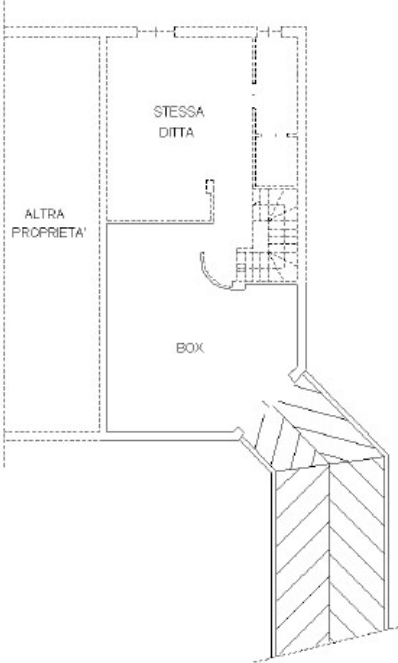


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/11/2025 - Comune di BRANDIZZO(B121) - < Foglio 11 - Particella 339 - Subalterno 20 > - Uiu grafiata
VIA ALBA Piano S1-T-1-2

Studio Tecnico Buonaguro

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

Data: 07/11/2025 - n. T61850 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Torino	Dichiarazione protocollo n. 000576103 del 09/06/2003	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Brandizzo Via Alba civ.	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 11 Particella: 339 Subalterno: 27	Compilata da: Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Torino N. 3723
	PIANO INTERRATO H = 2.50 m  Ultima planimetria in atti Data: 07/11/2025 - n. T61850 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)	

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

R.G. n° 59/2025

QUESITO 2: una sommaria descrizione dei beni;

2.1 UBICAZIONE

Il compendio oggetto della Procedura in epigrafe è ubicato in una zona periferica del Comune di Brandizzo (TO), comune di circa 9.000 abitanti. Esso è ubicato nella parte nord-orientale della Provincia di Torino nella seconda cintura dell'area metropolitana ai piedi delle colline del Po e a circa 19 km di distanza dal capoluogo. 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 Cavalier Autino 19 a Brandizzo (TO), rispetto al centro città

All'immobile si accede dalla strada pubblica tramite un cancelletto pedonale in ferro ed uno carraio sempre in ferro, che conduce alla rampa di accesso al piano interrato ove è ubicato il locale autorimessa privata, ad apertura elettronica presumibilmente funzionante. La zona del comparto di ubicazione è caratterizzata da elevata concentrazione residenziale fin dalla metà del secolo scorso con l'inserimento di fabbricati di più recente edificazione come quello compendio della Procedura. Oggetto della presente Relazione è ***una villetta a schiera composta da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e portici oltre a giardino/area esclusiva di pertinenza su tre lati*** al piano terreno (1° f.t.), ***due camere, spogliatoio, disimpegno, bagno***

e balconi al piano primo (2° f.t.), *un sottotetto allo stato grezzo non abitabile* al piano mansarda, *un locale ad uso cantina, un ripostiglio e un piccolo vano sottoscala oltre a un locale ad uso autorimessa privata* al piano seminterrato. La palazzina presenta le caratteristiche costruttive tipiche degli immobili realizzati nei primi anni '00 con strutture portanti in c.a. e elementi portanti in latero cemento, avente tetto a falda con copertura in tegole.



Soggiorno



Cucina



Camera da letto



Camera da letto

Le principali finiture dell'unità abitativa possono così descriversi:

- la porta di ingresso è blindata in legno a un'anta;
- il pavimento dell'alloggio è realizzato con varie tipologie di piastrelle, in ceramica monocottura di discreta fattura e discreto stato di conservazione;
- il rivestimento dei bagni è realizzato con 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 interni sono realizzati in legno tamburato di buona fattura e buono stato di conservazione;
- le pareti risultano intonacate e tinteggiate con idropittura e si presentano in discreto stato di conservazione con segni di infiltrazioni e di umidità di risalita;
- i sanitari, wc, bidet, lavabo, doccia e vasca sono in ceramica di buona fattura e buono stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono realizzati in legno e vetro camera di buona fattura e buono stato di conservazione;
- l'altezza media dei locali al piano terreno e primo è di circa 2.70 mt; l'altezza media dei locali al piano seminterrato è di circa 2.50 mt mentre quella del piano sottotetto non abitabile è circa 2.00 mt media.



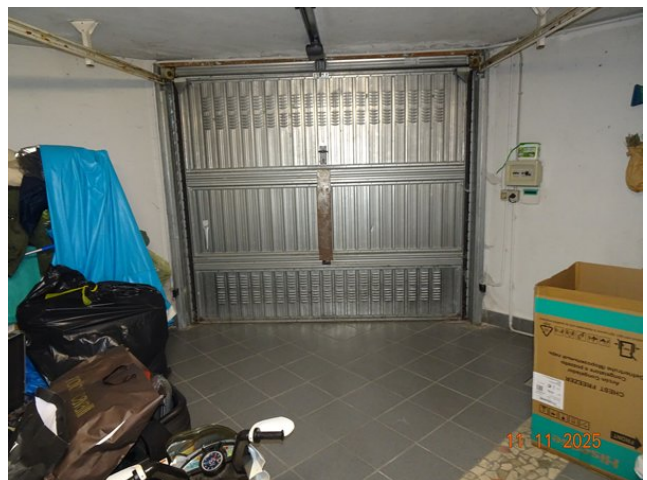
Bagno



Sottotetto non abitabile



Cantina



Box



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

R.G. n° 59/2025



Box



Giardino di pertinenza esclusivo

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: autonomo;
- impianto citofonico: realizzato sottotraccia, apparentemente funzionante;

Degli impianti suddetti, in sede di sopralluogo, non è stata fornita alcuna certificazione di rispondenza e di conformità alla normativa vigente in materia (*legge n. 46/90 e successivo regolamento di attuazione D.P.R. n. 447/1991*), né lo scrivente ne ha controllato il corretto utilizzo in quanto non previsto dall'incarico affidatogli. I rilievi metrici effettuati all'interno dei locali corrispondono a quanto indicato sulle planimetrie catastali e la superficie commerciale è dettagliata nella tabella ad evasione del quesito 10.

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 al Sig. Pasqua Domenico Claudio nato il 30/10/1970 a Chivasso (TO) per la quota di proprietà di $\frac{1}{1}$ in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Turbil Parato Anna del 15/10/2009 rep. 40651/7390, debitamente registrato a Chivasso (TO) il 23/10/2009 al n. 2121 serie 1T e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 26/10/2009 ai nn. 46048/29351. Al momento del sopralluogo, il compendio immobiliare risulta **"occupato"** dai congiunti del proprietario.



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. Il compendio immobiliare è pervenuto al Sig. [REDACTED] nato il 30/10/1970 a Chivasso (TO) per la quota di proprietà di $\frac{1}{1}$ in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Turbil Parato Anna del 15/10/2009 rep. 40651/7390, debitamente registrato a Chivasso (TO) il 23/10/2009 al n. 2121 serie 1T e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 26/10/2009 ai nn. 46048/29351 dai Sig.ri [REDACTED] nato il 22/07/1969 a Torino e [REDACTED] nata il 07/06/1972 a Chivasso (TO);
2. Ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] il compendio è pervenuto in forza di Atto di Assegnazione a Rogito Notaio Stefano Bertani del 26/07/2005 rep. 100008/11623, registrato a Rivarolo Canavese (TO) il 03/08/2005 al n. 1083 serie 1T e trascritto alla competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 03/08/2005 ai nn. 40370/25910.

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 soggetto in Liquidazione Controllata 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 stante la natura autonoma ed



indipendente del compendio immobiliare e, pertanto, si rimanda ai divieti generali consueti richiamati nonché alle disposizioni previste in materia di parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.

4.2 VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI

Per la valutazione dell'attitudine edificatoria lo scrivente ha analizzato le pratiche edilizie e – salvo ulteriori e più approfonditi studi di fattibilità esulanti dall'incarico ricevuto – non appaiono residue attitudini edificatorie del bene complessivo.

4.3 VINCOLI CONNESI CON IL CARATTERE STORICO-ARTISTICO

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

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

5.1 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dall'analisi dei documenti reperiti presso la competente Conservatoria dei RR. II di Torino 2, si provvede di seguito a relazionare i limiti e i vincoli esistenti sull'immobile oggetto di Procedura.

Immobili in Brandizzo (TO) – Via Cavalier Autino 19

1. Trascrizione nn. 50859/37586 del 18.11.2025

Atto Giudiziario del Tribunale di Ivrea del 30/10/2025 rep. 96/2025

Specie: Atto Giudiziario

Descrizione: Sentenza Dichiarativa dell'Apertura della Liquidazione Giudiziale

a favore:

[REDACTED]

[REDACTED] nonché del socio illimitatamente responsabile

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

contro:

[REDACTED] nato il 30/10/1970 a Chivasso (TO),

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

Immobili posti nel Comune di Brandizzo (TO) e così censiti a N.C.E.U.:

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

R.G. n° 59/2025



Foglio 11, part. 339, sub. 19 (graffato con 7 e 20), catg. A/2, cons. 7,0 vani

Foglio 11, part. 339, sub. 27, catg. C/6, cons. 33,00 mq

2. Iscrizione nn. 45969/7960 del 15.10.2021

Altro Atto dell' [REDACTED] del
14/10/2021 rep. 8653/11021

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

Derivante da: Ruolo e Avviso di Accertamento Esecutivo

Capitale: € 772.109,09

Totale: € 1.544.218,18

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

contro: [REDACTED] nato il 30/10/1970 a Chivasso (TO),
per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobili posti nel Comune di Brandizzo (TO) e così censiti a N.C.E.U.:

Foglio 11, part. 339, sub. 19 (graffato con 7 e 20), catg. A/2, cons. 7,0 vani

Foglio 11, part. 339, sub. 27, catg. C/6, cons. 33,00 mq

3. Trascrizione nn. 44046/30934 del 30.10.2019

Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario di Ivrea del 09/09/2019 rep. 4590

Specie: Ipoteca Volontaria

Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare

Descrizione: Verbale di Pignoramento Immobili

a favore: [REDACTED], per diritto di proprietà per la
quota di $\frac{1}{2}$;

contro: [REDACTED] nato il 30/10/1970 a Chivasso (TO),
per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobili posti nel Comune di Brandizzo (TO) e così censiti a N.C.E.U.:

Foglio 11, part. 339, sub. 7, catg. A/2, cons. 7,0 vani

Foglio 11, part. 339, sub. 19, catg. A/2, cons. 7,0 vani

Foglio 11, part. 339, sub. 20, catg. A/2, cons. 7,0 vani

Foglio 11, part. 339, sub. 27, catg. C/6, cons. 33,00 mq

***La formalità è stata trascritta come se vi fossero tre identificativi catastali per l'alloggio al
posto del corretto graffato unico.***



4. Iscrizione nn. 46049/9428 del 26.10.2009

Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Turbil Parato Anna del 15/10/2009 rep.
40652/7391

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Volontaria

Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Capitale: € 175.000,00

Totale: € 350.000,00

Durata: 25 anni

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

contro: [REDACTED] nato il 30/10/1970 a Chivasso (TO),
per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

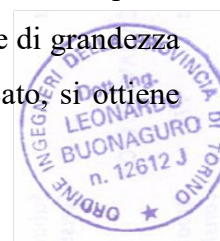
Immobili posti nel Comune di Brandizzo (TO) e così censiti a N.C.E.U.:

Foglio 11, part. 339, sub. 19 (graffato con 7 e 20), catg. A/2, cons. 7,0 vani

Foglio 11, part. 339, sub. 27, catg. C/6, cons. 33,00 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. Per l'Ipoteca Volontaria l'importo è di € 35,00 in misura fissa per le sole imposte. Per le altre formalità pregiudizievoli il costo è composto dall'imposta ipotecaria nella misura dello 0,5% calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti ai sensi della tariffa allegata al DPR 31/10/1990, n. 347; dalla tassa ipotecaria di € 35,00 ai sensi della tabella allegata al DPR 31/10/1990, n. 347 e dal Bollo di € 59,00. Non è, pertanto, conoscibile il valore esatto di cancellazione delle ipoteche in quanto non è preliminarmente pronosticabile il valore di realizzo derivante dalla cessione del bene (sebbene considerato l'importo delle stesse si possa ragionevolmente supporre di eseguire il calcolo sul valore di stima dell'immobile, cosa che condurrebbe quantomeno all'imposta minima garantita per complessivi € 294,00 per ciascuna formalità). Come ordine di grandezza per le sole imposte ed escluse le spettanze del Professionista che verrà incaricato, si ottiene circa € 917,00.



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 Brandizzo (TO) nonché dalla lettura dell'Atto di Compravendita, risulta come l'edificio sia stato edificato dopo il 1° settembre 1967. Nell'Atto di Compravendita si segnala l'esistenza di ulteriori dettagli in merito ai seguenti titoli autorizzativi che sono stati recuperati dallo scrivente:

▪ Concessione per l'Edificabilità n. 77/99 del 21/09/2000 prot. 4780 per "costruzione di fabbricato di civile abitazione (n. 7 villette a schiera) – PEEP Rn4 – Lotto 1.1 nel Comune di Brandizzo (TO) al Foglio 11 mappale 308a" con denuncia di inizio lavori il 29/01/2001 e allegati progettuali a firma [REDACTED] e [REDACTED]

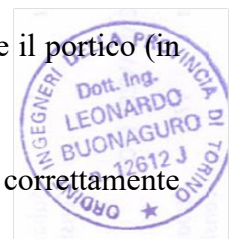
[REDACTED] All'interno della pratica si evidenzia (i) la presenza del vincolo alla non abitabilità continua dei piani sottotetto a Rogito Notaio Alberto Morano e (ii) la richiesta di agibilità che appare, tuttavia, non perfezionata per mancanza della documentazione integrativa richiesta;

▪ Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 79/03 del 21/05/2003 prot. 5297 per "variante alla Concessione Edilizia n. 77/99 – Lotto 1.1. per diversa distribuzione degli spazi interni" e allegati progettuali a firma [REDACTED] e [REDACTED].

Lo stato di fatto dell'immobile non corrisponde alle Planimetrie Catastali né all'ultimo elaborato grafico progettuale, con conseguente difformità edilizia/urbanistica e catastale. In particolare, utilizzando gli ultimi aggiornamenti catastali, lo scrivente così relaziona le principali difformità che sono state riscontrate all'esito del sopralluogo con riguardo ai singoli subalterni:

(I) Realizzazione di una seconda scalinata esterna tra il giardino/area esclusiva e il portico (in aggiunta a quella che conduce alla cucina) e pilastro leggermente spostato;

(II) Presenza di un muretto basso tra il locale cucina e il soggiorno, così come correttamente

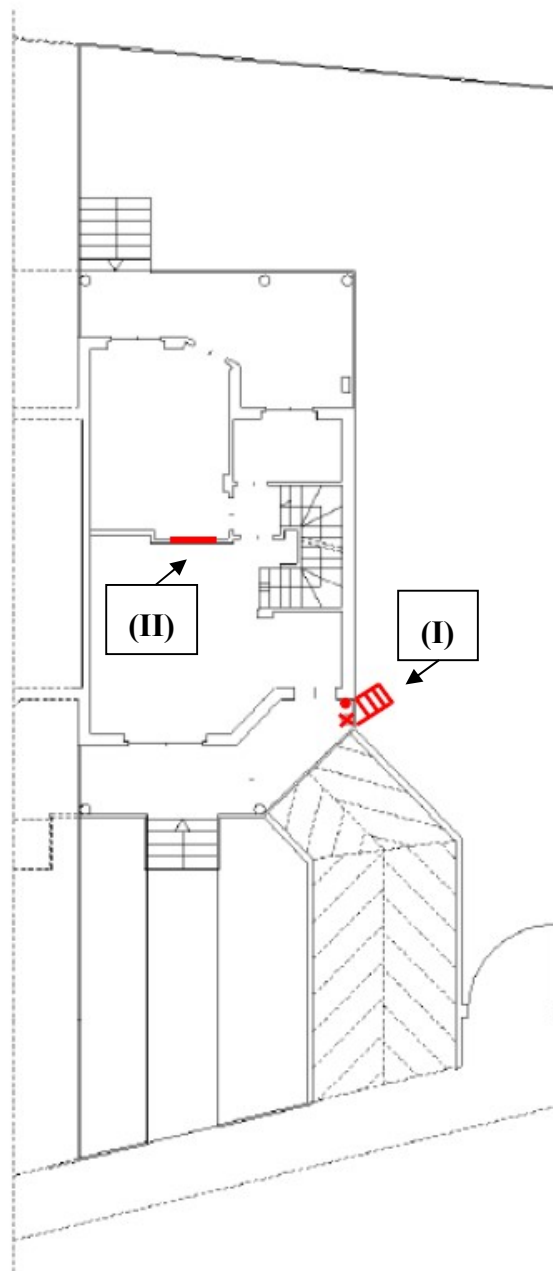


disegnato nell'elaborato grafico progettuale ma non nella Planimetria Catastale);

(III) Realizzazione di un locale ripostiglio nel sottoscala al piano interrato;

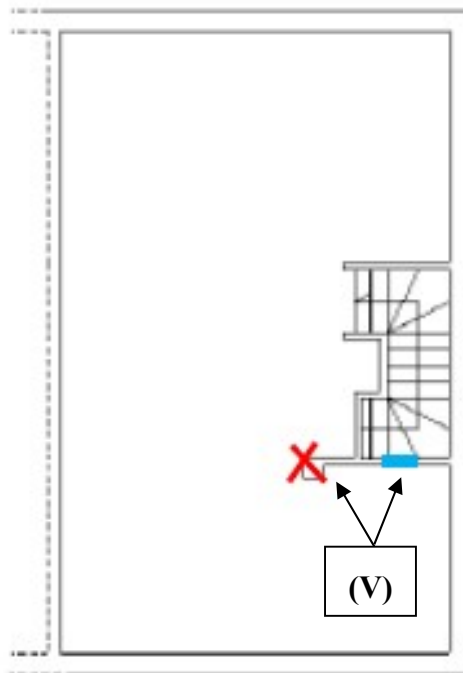
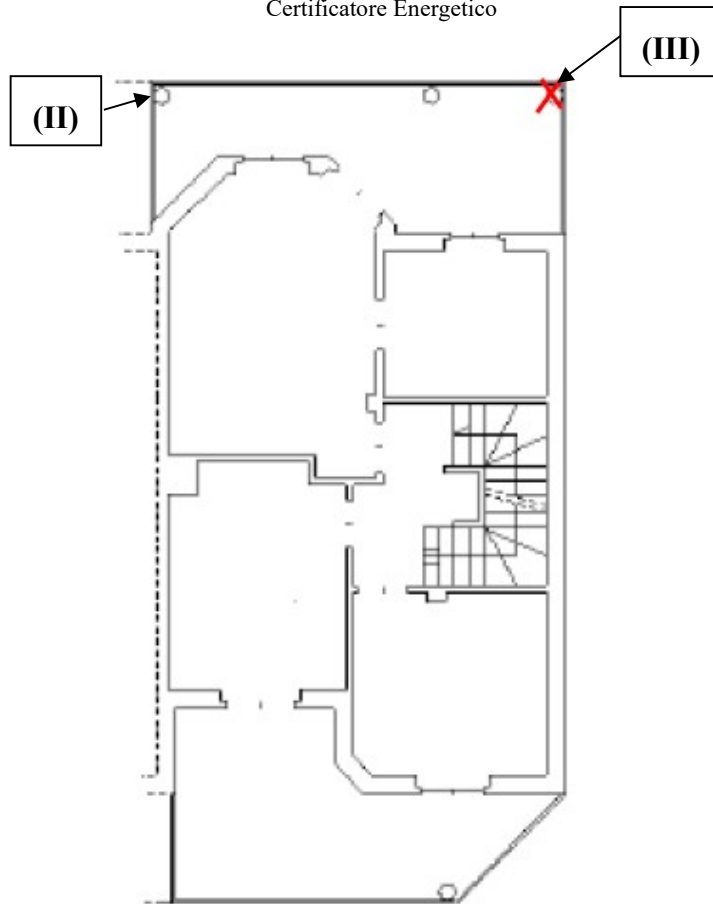
(IV) Mancata rappresentazione di un pilastro nel balcone al piano primo (lato spogliatoio) effettivamente presente nello stato dei luoghi e nella Planimetria Catastale ma non nell'elaborato grafico progettuale; analoga lieve difformità per altro pilastro del tutto assente nello stato dei luoghi ma disegnato in Catasto e in Comune;

(V) Errata rappresentazione di un pilastro nel sottotetto non abitabile e di una finestra sul vano scala.



Studio Tecnico Buonaguro

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



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

R.G. n° 59/2025

6.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.R.G.C. del Comune di Brandizzo (TO), l'immobile ove è ubicata le perizianda unità, ricade nell'Area PEEP Rn4. Per tutti i dettagli del caso e l'analisi delle relative NTA si rimanda integralmente al Piano Regolatore Generale Comunale consultabile sulla homepage del Comune di Brandizzo (TO).

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

Le opere abusive descritte nel precedente capitolo, così come comunicato dai competenti Uffici e in accordo con l'art. 36 del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380, risultano parzialmente sanabili in quanto gli interventi risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento presunto della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. L'istanza di condono consentirebbe, invece, di sanare le opere in contrasto con le norme urbanistiche sottraendosi ai provvedimenti sanzionatori, a seguito di autodenuncia: si tratta, però, di un provvedimento limitato nel tempo e occorso esclusivamente nel 1985, nel 1994 e nel 2003. In via cautelativa, lo scrivente detraerà dal valore dei beni le pratiche edilizie e catastali per sanare le difformità sebbene si ritiene come, da un punto di vista di conformità edilizia, sia economicamente più vantaggioso riportarsi semplicemente allo stato licenziato. Le difformità potranno essere sanate presentando opportuna pratica con un costo presumibile per il Professionista pari a circa € 2.500,00 oltre oneri di legge ed eventuali sanzioni/oneri/diritti da pagare e qui non preventivabili. I connessi aggiornamenti catastali per la presentazione dei DOCFA ammontano a circa € 1.500,00 oltre oneri di legge e diritti di deposito. Si ritiene, in via cautelativa, di apportare una detrazione pari a € 2.000,00 anche per le eventuali integrazioni che potranno essere richieste all'aggiudicatario per l'ottenimento dell'agibilità (qualora il Notaio rogante la richiedesse). Il

totale stimato è, pertanto, pari a circa € **6.000,00** oltre agli oneri di legge, sanzioni/diritti/spese di deposito/ogni altra voce qui non espressamente 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 Procedura 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 è stata rilevata la presenza di un Regolamento di Condominio e, pertanto, nulla da relazionare sul punto.

9.2 IMPORTO SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Nulla da relazionare sul punto.

9.3 IMPORTO SPESE PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

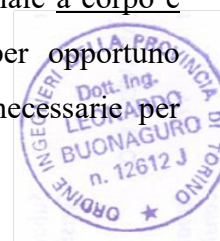
Non sono stati rilevati importi di spese sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene oggetto della Perizia.

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

L'unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime è l'osservazione delle esperienze concrete di mercato. La comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base della metodologia estimativa allo scopo di individuare in che misura gli operatori economici ordinari prevedrebbero il dato ipotetico valore e di motivare logicamente il giudizio di stima come probabile conseguenza di cause conosciute offerte dall'esperienza attraverso la comparazione usata come metodo induttivo. Gli elementi che intervengono (e che in quanto tali verranno presi in considerazione) nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili che dovranno essere valutati sono:

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

Prescindendo dalle superate definizioni di metodi empirici, si può considerare come ottimale il metodo estimativo basato sulla comparazione. Il procedimento che si userà è quello diretto o sintetico; questo procedimento si risolve nella formazione di una scala dei prezzi e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con il bene maggiori analogie allo scopo di determinare il valore. Di queste due successive operazioni la prima è essenzialmente obiettiva, essendo basata sulla rilevazione di concrete esperienze di mercato, mentre la seconda è l'atto di sintesi dell'estimatore. Lo scrivente ha acquisito, attraverso indagini emero grafiche ed attraverso indagini direttamente esperite nella zona interessata e negli immediati circondari, i parametri medi da porre a base del calcolo della stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura dell'intero insediamento. Sulla base delle informazioni assunte e attraverso l'analisi degli elementi acquisiti e fattori incidenti, adottando le stime sintetiche in base alla superficie e sulla base della propria esperienza, lo scrivente ha individuato, in via prudenziale a corpo e per stima sintetica comparativa, il seguente valore di mercato (vedasi, per opportuno confronto, anche l'allegato fotografico, i provvedimenti edilizi e le spese necessarie per sanare le difformità riscontrate):



Immobili in Brandizzo (TO) – Via Cavalier Autino 19

All'immobile, 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), si attribuiscono i seguenti valori:

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie convenzionale mq</i>	<i>Coefficiente %</i>	<i>Superficie Commerciale mq</i>
- alloggio piano T	56,75	100,00	56,75
- balconi piano T	30,00	35,00	10,50
- alloggio piano 1	56,75	100,00	56,75
- balconi piano 1	30,00	35,00	10,50
- cantine piano S1	45,00	25,00	11,50
- sottotetto	62,00	45,00	28,00
- autorimessa piano S1	33,00	a corpo	a corpo
TOTALE	~ 313,50		~ 174,00

Valutazione⁶ del lotto

Riepilogo valutazione mercato alloggio⁷: mq 174,00 x 900,00 €/mq ≈ € 157.000,00

Riepilogo valutazione di mercato box: mq 33,00 a corpo ≈ € 12.000,00

Detrazione per difformità edilizie/urbanistiche/catastali/lavori edilizia ≈ -€ 6.000,00

Valutazione totale del LOTTO UNICO ≈ € 160.000,00

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.

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 compendio immobiliare 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

€ 160.000,00

(cento sessanta mila/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/CDU, anche ove non evidenziati nella Perizia. Né la Procedura e/o il Curatore e/o il perito e/o loro consulenti e/o ausiliari potranno in alcun modo essere ritenuti responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni riportate nella Perizia dell'Immobile.

⁷ Nella valutazione si intende già compreso il giardino quale area esclusiva per complessivi mq 175,00.



Studio Tecnico Buonaguro

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

Il sottoscritto C.T.U. ritiene, con la presente Relazione, che si compone di n. 23 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, 15 gennaio 2026

II CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Allegati:

- 1) Fotografie Illustrative;
- 2) Visure Catastali;
- 3) Planimetrie Catastali;
- 4) Visure Ipotecarie;
- 5) Atto di Compravendita;
- 6) Documentazione Edilizia.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

R.G. n° 59/2025



pagina 23 di 23