

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI
SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI**

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA [REDACTED]

R. G. E. n° 19/2025

Giudice Delegato: Dott. Daniele DAGNA

Curatore: Avv. Luca Ostengo

**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



Piazza Don Fassino n. 1, Poirino (TO)

**RELAZIONE STIMA CESPITI IMMOBILIARI
+ IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

TRIBUNALE CIVILE DI ASTI
Sezione Procedure Concorsuali

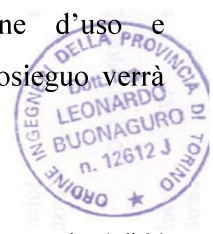
GIUDICE DELEGATO: DOTT. DANIELE DAGNA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA: ALBERTO COLETTA n. 19/2025

CURATORE: Avv. Luca Ostengo

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 Avv. Luca Ostengo quale Perito Estimatore per la determinazione della stima dei beni immobili e dell'impianto fotovoltaico compendio della **Liquidazione Controllata COLETTA ALBERTO**. Dopo aver preso contatti con le parti, ha dato inizio alle operazioni di rito e si è recato in data 03/12/2025 – 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 Poirino (TO) alla Piazza Don Fassino 1. L'attività è proseguita anche nei giorni successivi per effettuare le dovute indagini presso il Comune di Poirino (TO), il cui accesso agli atti è stato concesso in presenza nelle date del 02/12/2025 e 29/01/2026 e da cui sono emerse difformità edilizio/urbanistiche/catastali. Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le operazioni ritenute utili ed indispensabili allo scopo, eseguendo sopralluoghi, ricerche di mercato, comparazione con i valori dei beni della medesima zona e analisi delle caratteristiche intrinseche dell'immobile per determinare la più opportuna valorizzazione del bene, anche in virtù del suo stato di fatto e di manutenzione. Si è aggiunta l'acquisizione di tutte le altre informazioni utili ed opportune con la conseguente predisposizione e stesura della presente Relazione. Come da prassi consolidata, lo scrivente ha suddiviso l'elaborato peritale in una serie di capitoli con i consueti quesiti relativi alle stime immobiliari e alla descrizione degli immobili oltre all'analisi delle eventuali criticità connesse alla vendita in materia di conformità edilizia/urbanistica e catastale, dei vincoli e/o servitù, delle formalità pregiudizievoli, della ricerca del titolo di provenienza e della verifica della continuità delle trascrizioni. In considerazione della destinazione d'uso e dell'ubicazione, lo scrivente ha determinato un **LOTTO UNICO** che nel prosieguo verrà analiticamente descritto.



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 Poirino (TO) – Piazza Don Fassino 1

la proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ in capo al [REDACTED] di un compendio immobiliare terra-cielo ubicato nel Comune di Poirino (TO) alla Piazza Don Fassino (ex Frazione Favari n. 109) elevato a due piani fuori terra oltre a piano sottotetto allo stato grezzo – tutti comunicanti tra di loro tramite un vano di scala interno – il tutto insistente su un mappale di terreno quale Ente Urbano (cortile pertinenziale) distinto al N.C.T. al Foglio 60 mappale 162 della consistenza pari a 08 are e 88 centiare, oltre ad adiacente magazzino e a separato corpo di fabbrica costituito da due locali ad uso autorimessa privata e locale ad uso magazzino. Più precisamente, con accesso dal cancello carraio e pedonale al civico n. 1 a creare un sol corpo:

- piano terreno (1° f.t.): alloggio composto da ingresso su soggiorno, cucina, due camere e servizi, locale ripostiglio sottoscala, centrale termica esterna e porticato oltre a tre mappali di terreno oltre a cortile pertinenziale;
- piano primo (2° f.t.): alloggio composto da ampio disimpegno, quattro camere e servizi oltre a terrazzo;
- piano sottotetto: un ampio vano allo stato grezzo (solo parzialmente ispezionabile)
- piano terreno (1° f.t.): un vano ad uso magazzino;
- piano terreno (1° f.t.): un corpo di fabbrica composto da due box oltre a magazzino

Coerenze: mappali 26, 159, 253, 254, 266, 239, 171 e 135 tutti del Foglio 60.

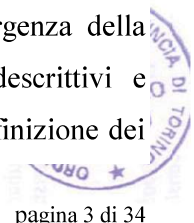
Fin da ora lo scrivente evidenzia una serie di criticità, rimanendo a disposizione dell'incaricato Notaio per eventuali ulteriori approfondimenti:

1) il mappale 237 risulta censito come ente urbano (quindi, non è espressamente di titolarità catastale) in quanto porzione di suolo non più avente natura agricola e privo di autonoma capacità edificatoria. La sua individuazione catastale è riconducibile a pregresse operazioni di frazionamento e non riveste funzione autonoma né incide sulla titolarità, sull'accesso o sulla funzionalità dell'immobile, che avviene tramite il mappale 229, correttamente intestato e destinato a stradina privata (al quale eventualmente può essere accorpato per pulizia

catastale). Tale particella appare, comunque, fusa nello stato dei luoghi con il tratto di accesso al cortile pertinenziale ed è, altresì, indicata nella DIA n. 1333 per “*arretramento cancello carraio*” con prot. 3931 del 11/03/2009;

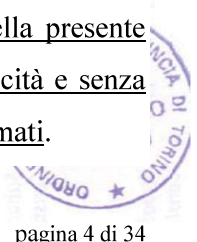
2) il mappale 171 risulta oggetto di titolarità giuridica come da successione e accettazione di eredità regolarmente trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (trascrizioni del 29/09/1997 ai nn. 29700/21430 e del 12/04/2013 ai nn. 12827/9576). La mancata autonoma evidenza dello stesso nelle risultanze catastali è riconducibile a pregresse operazioni di accorpamento o soppressione catastale, verosimilmente intervenute in occasione della sistemazione dell’accesso al cortile, nell’ambito delle quali la porzione ha perso ogni autonomia funzionale e rappresentativa. Tale circostanza non assume carattere sostanziale, atteso che il Catasto ha finalità esclusivamente fiscali e descrittive e non costituisce prova della proprietà o dei diritti reali, i quali trovano invece fondamento nei titoli validamente trascritti. Il mappale 171 risulta, infatti, ricompreso nello stato dei luoghi e nella rappresentazione urbanistico-edilizia dell’accesso al cortile, come riscontrabile anche nella pratica edilizia relativa alla realizzazione del cancello di accesso (DIA n. 1333 prot. 3931 del 11/03/2009), senza soluzione di continuità funzionale rispetto al sedime viario e al resede di pertinenza del compendio immobiliare. Sotto il profilo estimativo, la porzione in oggetto è priva di autonomia edificatoria, reddituale o funzionale e svolge esclusivamente funzione di servizio all’accesso, con la conseguenza che la difformità riscontrata ha natura meramente formale e catastale e non incide sulla disponibilità, sulla piena commerciabilità né sulla determinazione del valore di mercato del bene, ferma restando la facoltà, in sede di trasferimento, di procedere a un eventuale allineamento catastale a fini di maggiore chiarezza;

3) i mappali 235 e 236 risultano, sulla base delle visure ipotecarie e catastali, intestati alla proprietà oggetto di valutazione; tuttavia, a seguito di riscontro dello stato dei luoghi e dell’esame della documentazione urbanistico-edilizia, tali porzioni non risultano materialmente individuabili all’interno del compendio, apparendo invece ricomprese nella disponibilità di fatto della proprietà confinante. La divergenza rilevata tra la titolarità formale e la situazione materiale è verosimilmente riconducibile a pregresse sistemazioni dei confini e/o a operazioni storiche di frazionamento non pienamente allineate allo stato attuale, senza che dagli atti esaminati emerga univoca ricostruzione delle modalità di insorgenza della difformità. La presente rilevazione viene pertanto formulata ai soli fini descrittivi e ricognitivi, ferma restando ogni valutazione di natura giuridica in ordine alla definizione dei



diritti, che esula dall'incarico peritale. Ai fini della determinazione del valore di stima, tenuto conto della divergenza riscontrata tra la titolarità formale dei mappali 235 e 236 e la loro effettiva indisponibilità materiale, con apparente inclusione degli stessi nella proprietà confinante, si è ritenuto opportuno adottare un criterio valutativo prudenziale, escludendo tali porzioni dalla superficie utile considerata ai fini estimativi. Tale scelta è motivata dall'assenza di univoca corrispondenza tra la situazione giuridica e lo stato di fatto, nonché dalla potenziale alea connessa a una futura definizione dei confini o dei diritti reali, circostanza che potrebbe incidere sulla piena disponibilità delle aree. Ne consegue che il valore attribuito al compendio immobiliare è stato determinato considerando esclusivamente le porzioni effettivamente individuabili, utilizzabili e coerenti con la rappresentazione urbanistico-edilizia e con lo stato dei luoghi, mentre i mappali 235 e 236 sono stati esclusi dalla valorizzazione, senza attribuzione di valore autonomo né incidenza positiva sul risultato estimativo complessivo. La presente impostazione, adottata in via cautelativa, consente di rappresentare il valore del bene in condizioni di mercato realistiche e trasferibili, senza sovrastime e senza pregiudizio per la successiva fase di alienazione.

Riassumendo, l'esponente Perito segnala come, pur risultando i mappali 237, 171, 235 e 236 formalmente intestati alla parte fallita sotto il profilo ipotecario e catastale, gli stessi presentano differenti criticità di natura rappresentativa e materiale. Il mappale 237 risulta censito come ente urbano privo di autonoma funzione e riconducibile a pregresse sistemazioni catastali dell'area di accesso; il mappale 171, sebbene oggetto di parziale titolarità giuridica come da atti successivi trascritti, non risulta autonomamente individuabile nelle risultanze catastali, risultando assorbito funzionalmente nel sedime dell'accesso al cortile; i mappali 235 e 236, pur formalmente intestati, non risultano riscontrabili nello stato dei luoghi né nella documentazione urbanistico-edilizia e appaiono materialmente ricompresi nella disponibilità di fatto della proprietà confinante. Tali circostanze, rilevate ai soli fini descrittivi e ricognitivi, non incidono sulla legittimità urbanistica del compendio né sulla titolarità formale risultante dagli atti, ma introducono elementi di incertezza sotto il profilo della concreta disponibilità di alcune porzioni; pertanto, in sede di stima le valutazioni sono state condotte con criterio prudenziale e, in sede di alienazione, si ritiene opportuno porre in vendita il lotto limitatamente alle porzioni effettivamente individuabili e utilizzabili (pur se nella presente trattazione vengono analizzati tutti i mappali), con espressa menzione delle criticità e senza prestazione di garanzie in ordine all'estensione materiale dei mappali sopra richiamati.



1.2 DATI CATASTALI

Identificativi Catastali¹: **Foglio 60 – particella 182, sub. 2** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: A/7
- piano: T-1
- classe: 2
- consistenza: 10,0 vani
- Rendita Catastale: € 1.057,45

Identificativi Catastali¹: **Foglio 60 – particella 182, sub. 5 (ex sub. 3²)** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: C/2 (ex C/6²)
- piano: T
- classe: U (ex 3²)
- consistenza: 28,00 mq (ex 24,00 mq²)
- Rendita Catastale: € 53,50 (ex € 116,51²)

Identificativi Catastali¹: **Foglio 60 – particella 182, sub. 6** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: C/6
- piano: T
- classe: 3 (ex 2³)
- consistenza: 17,00 mq
- Rendita Catastale: € 82,53 (ex € 70,24³)

Identificativi Catastali¹: **Foglio 60 – particella 182, sub. 7** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: C/6
- piano: T
- classe: 3 (ex 2³)
- consistenza: 12,00 mq

¹ Costituzione del 21/09/1993 in atti dal 31/08/2000 (n. 10169.1/1993).

² Variazione della destinazione del 21/03/2005, Pratica n. TO0122797 (n. 20460.1/2005) in atti dal 21/03/2005: da rimessa a magazzino.

³ Unità afferenti edificate su aree di corte del 21/03/2005, Pratica n. TO0122820 (n. 1618.1/2005) in atti dal 21/03/2005.



- Rendita Catastale: € 58,26 (ex € 49,58³)

Identificativi Catastali¹: **Foglio 60 – particella 182, sub. 8³** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: C/2
- piano: T
- classe: U
- consistenza: 6,00 mq
- Rendita Catastale: € 11,47

Identificativi Catastali: **Foglio 60 – particella 229 (ex 81⁴)** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno seminativo
- consistenza: 41 centiare (ex 01 are e 35 centiare⁴ ex 04 are e 60 centiare⁵)
- Reddito Dominicale: € 0,36 (ex £ 2.295,00⁴ ex £ 7.820,00⁵)
- Reddito Agrario: € 0,23 (ex £ 1.485,00⁴ ex £ 5.060,00⁵)

Identificativi Catastali: **Foglio 60 – particella 235 (ex 192⁴ ex 142⁶)** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno seminativo
- consistenza: 07 cent. (12 centiare⁴ ex 03 are e 09 cent.⁷ ex 04 are e 08 cent.⁶)
- Reddito Dominicale: € 0,06 (ex £ 204,00⁴ ex £ 5.253,00⁷ ex £ 6.936,00⁶)
- Reddito Agrario: € 0,04 (ex £ 132,00⁴ ex £ 3.399,00⁶ ex £ 4.488,00⁶)

Identificativi Catastali: **Foglio 60 – particella 236 (ex 192⁴ ex 142⁶)** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno seminativo
- consistenza: 05 cent. (ex 12 cent.⁴ ex 03 are e 09 centiare⁷ ex 04 are 08 cent.⁶)
- Reddito Dominicale: € 0,04 (ex £ 204,00⁴ ex £ 132,00⁶)
- Reddito Agrario: € 0,03 (ex £ 5.253,00⁴ ex £ 3.399,00⁶)

⁴ Frazionamento del 05/12/2001, Pratica n. 683360 (n. 64191.1/2001) in atti dal 05/12/2001.

⁵ Frazionamento del 03/08/1977 in atti dal 20/11/1982 (n. 34282).

⁶ Frazionamento del 03/08/1977 in atti dal 20/11/1982 (n. 45482).

⁷ Frazionamento del 18/05/1994 in atti dal 18/05/1994 (n. 799.1/1994).

Studio Tecnico Buonaguro

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

1.3 PLANIMETRIE CATASTALI

Data presentazione: 21/09/1993 - Data: 29/10/2025 - n. T11607 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

15368
MODULARIO
F. rig. rend. 487

64

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

Planimetria di u.i.u. in Comune di POIRINO via FRAZ. NE. FAVAR. civ. 109

PIANO TERRENO
H = 3,00 m 300

CORTILE
STESSA DITTA

CAMERA BAGNO CAMERA
SOGGIORNO CUCINA
G.T. R.P.
PORTICO

PIANO PRIMO
H = 3,00 m 300

CORTILE
STESSA DITTA

CAMERA BAGNO CAMERA
CAMERA DISIMP. CAMERA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐
Ultimo censimento in vigore ☐
Data presentazione: 21/09/1993 - Data: 29/10/2025
Totale schede: 50 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
n. 182 sub. 2

Compilata dal GEOM. ULIANIC SERGIO
(Titolo, cognome e nome)
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della provincia di TORINO n. 5844
data 09/93 Firma [firma]

RISERVATO ALL'UFFICIO

010169-21SET93

Stampa di: PIAZZA DON FASSINO n. 1 Piano T-1
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/10/2025 - Comune di POIRINO(G777) - < Foglio 60 - Particella 182 - Subalterno 2 >

PROVINCIA DI TORINO
30 GIUGNO 2025

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:
R.G. n° 19/2025

Studio Tecnico Buonaguro

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

Data: 29/10/2025 - n. T11608 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Torino	Dichiarazione protocollo n. TO0122797 del 21/03/2005	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Poirino	
	Piazza Don Fassino	civ. 1
Identificativi Catastali:	Compilata da: Gillio Renato	
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri	
Foglio: 60	Prov. Torino	
Particella: 182	N. 6470	
Subalterno: 5		

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANOTERRENO H=3.00mt.



Ultima planimetria in atti

Data: 29/10/2025 - n. T11608 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/10/2025 - Comune di POIRINO(G777) - < Foglio 60 - Particella 182 - Subalterno 5 >
PIAZZA DON FASSINO n. 1 Piano T

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:
R.G. n° 19/2025

Studio Tecnico Buonaguro

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

Data: 29/10/2025 - n. T11609 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Torino	Dichiarazione protocollo n. TO0122820 del 21/03/2005	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Poirino Piazza Don Fassino civ. 1	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione: Foglio: 60 Particella: 182 Subalterno: 6	Gillio Renato Iscritto all'albo: Geometri Prov. Torino N. 6470

PIANO TERRENO H = 2,20 mt.

Ultima planimetria in atti

Data: 29/10/2025 - n. T11609 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/10/2025 - Comune di POIRINO(G777) - < Foglio 60 - Particella 182 - Subalterno 6 >
PIAZZA DON FASSINO n. 1 Piano T

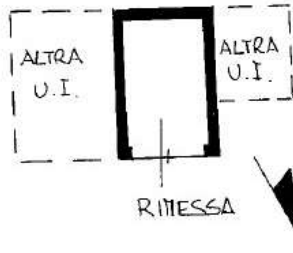
Studio Tecnico Buonaguro

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

Data: 29/10/2025 - n. T11610 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Torino	Dichiarazione protocollo n. TO0122820 del 21/03/2005	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Poirino	
	Piazza Don Fassino	civ. 1
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione:	Gillio Renato
	Foglio: 60	Iscritto all'albo:
	Particella: 182	Geometri
	Subalterno: 7	Prov. Torino N. 6470

PIANO TERRENO H=2.20 mt.



Ultima planimetria in atti

Data: 29/10/2025 - n. T11610 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/10/2025 - Comune di POIRINO(G777) - < Foglio 60 - Particella 182 - Subalterno 7 >
PIAZZA DON FASSINO n. 1 Piano T

Studio Tecnico Buonaguro

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

Data: 29/10/2025 - n. T11611 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Torino	Dichiarazione protocollo n. TO0122820 del 21/03/2005	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Poirino Piazza Don Fassino civ. 1	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Gillio Renato
	Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
	Foglio: 60	Prov. Torino
	Particella: 182	N. 6470
	Subalterno: 8	

PIANO TERRENO H=2,20mt.



Ultima planimetria in atti

Data: 29/10/2025 - n. T11611 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/10/2025 - Comune di POIRINO(G777) - < Foglio 60 - Particella 182 - Subalterno 8 >
PIAZZA DON FASSINO n. 1 Piano T

1.4 MAPPE CATASTALI



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

2.1 UBICAZIONE

Il compendio oggetto della Procedura in epigrafe è ubicato nella frazione di Favari in zona suburbana (E1) a ovest del Comune di Poirino, paese di circa 10000,00 abitanti situato a sud-est di Torino ai confini con la provincia di Cuneo e Asti. All'immobile si accede dalla strada pubblica che conduce al cortile pertinenziale tramite una stradina di accesso con cancello ad apertura elettronica presumibilmente funzionante. 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, Pizza Don Fassino 1 a Poirino (TO), rispetto al centro città

Oggetto della presente Relazione è ***un compendio immobiliare formante un sol corpo composto da un alloggio composto da ingresso su soggiorno, cucina, due camere e servizi, locale ripostiglio sottoscala, centrale termica esterna e porticato oltre a tre mappali di terreno oltre a cortile pertinenziale*** al piano terreno (1° f.t.), ***un alloggio composto da ampio disimpegno, quattro camere e servizi oltre a terrazzo*** al piano primo (2° f.t.), ***un piano sottotetto grezzo non accatastato, un vano ad uso magazzino*** al piano terreno (1° f.t.) e ***un corpo di fabbrica composto da due locali ad uso autorimessa privata oltre a locale ad uso magazzino*** al piano terreno (1° f.t.). Le unità con destinazione d'uso magazzino/box e, in generale, il piano primo si trovano in scarso stato di manutenzione mentre il piano terreno appare in discreto stato ed adatto all'uso convenuto.

Le principali finiture dell'unità abitativa possono così descriversi:

- il pavimento dell'alloggio è realizzato con piastrelle di ceramica monocottura di discreta fattura e discreto stato di conservazione mentre nelle camere è presente un parquet di discreta fattura e discreto stato di conservazione;
- le pareti dell'alloggio risultano intonacate e si presentano in discreto/scarso stato a seconda dei locali con segni di umidità/infiltrazioni;



Studio Tecnico Buonaguro

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

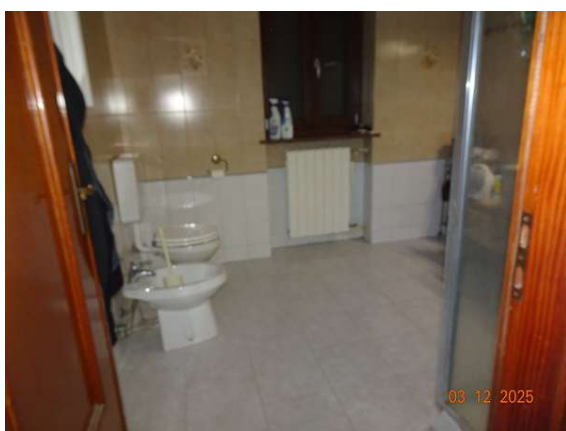
- gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato di discreta fattura e discreto stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono in legno e vetro camera di buona fattura e buono stato di conservazione;
- i sanitari, lavabo, bidet e doccia sono realizzati in ceramica di discreta fattura e discreto stato di conservazione;



Soggiorno – piano T



Cucina – piano T



Bagno – piano T



Camera – piano T

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: stufa e termosifoni;

Degli impianti, in sede di sopralluogo, non è stata fornita alcuna certificazione di rispondenza e di conformità alla normativa vigente in materia, né lo scrivente ne ha controllato il corretto



utilizzo in quanto esulante dall'incarico ricevuto. I rilievi metrici effettuati all'interno dei locali corrispondono all'incirca a quanto indicato sulle Planimetrie Catastali e la superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari a circa **mq 256,00** per l'alloggio, a circa **mq 25,00** per il magazzino, a circa **mq 17,00** per l'autorimessa privata al sub. 6, a circa **mq 12,00** per l'autorimessa privata al sub. 7 e a circa **mq 6,00** per il magazzino.



Disimpegno – piano I



Camera – piano I



Magazzino – piano T



Corpo di fabbrica distaccato – piano T

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 Sig. [REDACTED] nato a Torino il 05/08/1974 in forza (i) di Certificato di Denunciata Successione del

20/03/2019 rep. 38058/88888/19 debitamente trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 03/04/2019 ai nn. 13107/9140 e (ii) Certificato di Denunciata Successione del 27/11/1993 rep. 68/373 debitamente trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 29/09/1997 ai nn. 29700/21430. Al momento del sopralluogo, gli immobili risultano “liberi” 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 al [REDACTED] per la quota di $\frac{2}{3}$ relativamente ai sub. 2, 5, 6, 7 e 8; per la quota di $\frac{1}{4}$ per la particella 229 e per la quota di $\frac{3}{4}$ per le particelle 235 e 236 in forza di Certificato di Denunciata Successione del 20/03/2019 rep. 38058/88888/19 debitamente trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 03/04/2019 ai nn. 13107/9140 dalla [REDACTED]. Si riscontra la presenza dell'Accettazione dell'Eredità sui beni oggetto del presente lotto con conseguente continuità delle trascrizioni così come confermato dalla trascrizione del 07/06/2019 ai nn. 23585/16572;
2. Gli immobili sono pervenuti al [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{3}$ – come indicato nelle Visure Catastali storiche per “*rettifica di intestazione all'attualità del 05/06/1993 volume 373 n. 68 registrato in data 27/11/1993 – successione di [REDACTED] – Pratica n. TO0496494 in atti dal 09/10/2012*” contrariamente alle quote nelle visure ipotecarie (cui si rimanda per il dettaglio) – relativamente ai sub. 2, 5, 6, 7 e 8 e per la quota di $\frac{1}{4}$ per le particelle 235 e 236 (ex part. 142) in forza di Certificato di Denunciata Successione del 11/04/2013 rep. 2053 debitamente trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 29/09/1997 ai nn. 29700/21430 dal padre [REDACTED]. Si riscontra la presenza dell'Accettazione dell'Eredità sui beni oggetto del presente lotto con conseguente continuità delle trascrizioni così come confermato dalla trascrizione del 12/04/2013 ai nn. 12827/9576. In tali documenti viene trasferito anche il mappale 171 per la quota di $\frac{1}{2}$; l'altro $\frac{1}{2}$ appare già di titolarità della [REDACTED] per Atto a Rogito Notaio Paolo Novarese del 30/11/1989 rep. 50082/27333 con



cui i coniugi acquisivano le ragioni di comproprietà. Le ricerche ipo-catastali telematiche successive non consentono di comprendere le ragioni per cui tale ultima quota parte non sia stata inserita nelle trascrizioni della Successione/Accettazione di Eredità. Ci si rimette al più prudente parere giuridico del Notaio Rogante pur sottolineando come sia le pratiche edilizie sia lo stato dei luoghi comprovino l'effettiva usabilità di tali porzioni costituenti la strada di accesso al cortile pertinenziale del cespite immobiliare.

3. Gli immobili pervennero ai genitori per titoli ante ventennio.

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 autonoma del compendio immobiliare e, pertanto, appare utile riferirsi ai divieti generali consueti nonché le 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

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



4.3 VINCOLI CONNESI CON IL CARATTERE STORICO-ARTISTICO

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

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

5.1 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Immobili in Poirino (TO) – Piazza Don Fassino 1

1. Trascrizione nn. 57414/42510 del 23.12.2025

Atto Giudiziario del Tribunale di Asti del 24/09/2025 rep. 29/2025

Specie: Atto Giudiziario

Descrizione: Sentenza Dichiarativa dell'Apertura Liquidazione Controllata

a favore: Massa dei Creditori della Liquidazione Controllata di Alberto Coletta, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

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

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

Foglio 60, part. 182, sub. 2, catg. A/7, cons. 10,0 vani, piano T-1

Foglio 60, part. 182, sub. 5, catg. C/2, cons. 28,00 mq, piano T

Foglio 60, part. 182, sub. 6, catg. C/6, cons. 17,00 mq, piano T

Foglio 60, part. 182, sub. 7, catg. C/6, cons. 12,00 mq, piano T

Foglio 60, part. 182, sub. 8, catg. C/2, cons. 6,00 mq, piano T

Foglio 60, part. 229, catg. terreno, cons. 41 are e 00 centiare

Foglio 60, part. 235, catg. terreno, cons. 00 are e 5 centiare

Foglio 60, part. 236, catg. terreno, cons. 005 are e 5 centiare

2. Iscrizione nn. 8724/1245 del 02.03.2023

Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Naddeo Gabriele del 27/02/2023 rep.

19176/16269

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Volontaria



Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Capitale: € 120.000,00

Totale: € 240.000,00

Durata: 25 anni

a favore:

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

contro:

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

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

Foglio 60, part. 182, sub. 2, catg. A/7, cons. 10,0 vani, piano T-1

Foglio 60, part. 182, sub. 5, catg. C/2, cons. 28,00 mq, piano T

Foglio 60, part. 182, sub. 6, catg. C/6, cons. 17,00 mq, piano T

Foglio 60, part. 182, sub. 7, catg. C/6, cons. 12,00 mq, piano T

Foglio 60, part. 182, sub. 8, catg. C/2, cons. 6,00 mq, piano T

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 prevede un costo in misura fissa pari a € 35,00 per le sole imposte. Il totale ammonta, pertanto, pari a € 329,00 per le sole imposte. Lo scrivente sottolinea come il prezzo di cancellazione sia determinato 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;

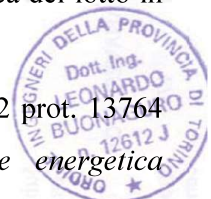
6.1 REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Poirino (TO), risulta come l'edificio sia stato edificato dopo il 1° settembre 1967. Sono stati reperiti i seguenti titoli



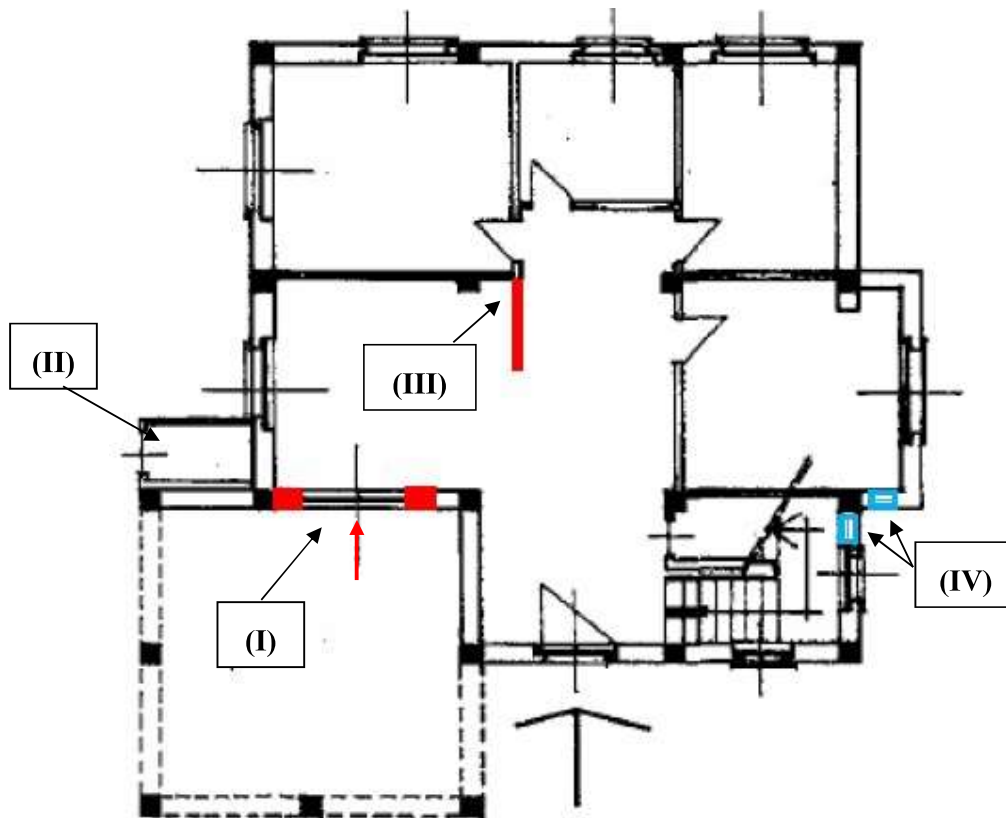
autorizzativi a seguito di apposito Accesso agli Atti su tutti gli intestatari della proprietà/dati catastali/indirizzo:

- Licenza Edilizia n. 1416 del 18/05/1977 per “*nuova costruzione casa di civile abitazione in frazione Favari*” con denuncia di inizio lavori il 27/05/1977, fine lavori il 05/09/1983 e annessi elaborati grafici progettuali;
- Licenza Edilizia in Variante n. 1714 del 22/01/1977 per “*variante alla Licenza Edilizia n. 1416 del 18/05/1977 al Catasto Foglio 60 mappali 140-141-142*” con annessi elaborati grafici progettuali;
- Licenza Edilizia in Variante n. 1563 del 23/07/1977 per “*ampliamento di edificio urbano per l'autorimessa e soprastante terrazzo scoperto in Frazione Favari 109 al Catasto Foglio 60 mappali 81/parte e 140/a*” con annessi elaborati grafici progettuali;
- Licenza Edilizia prot. 5817 del 24/05/1986 per “*nuova costruzione di un basso fabbricato ad uso ricovero automobile in Frazione Favari 109 al Catasto Foglio 60 mappali 140-141-142*” con annessi elaborati grafici progettuali a firma Geom. Guerrino Coletta;
- Autorizzazione di Abitabilità n. 645 del 26/09/1988;
- Licenza Edilizia n. 3575 del 17/03/1990 per “*tratto di recinzione in Frazione Favari 109 al Catasto Foglio 60 mappali 171*” con inizio lavori il 26/03/1990, fine lavori il 03/04/1990 e annessi elaborati grafici progettuali a firma Geom. Oddenino Filippo;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 584/C del 30/11/2005 per “*costruzione di basso fabbricato ad uso tettoia-rimessa (mq 84,59 – anno 1970 – tipologia 3.5)*” con annessi elaborati grafici progettuali a firma Geom. Coletta Guerrino;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 1333 prot. 3931 del 11/03/2009 per “*arretramento cancello ed esecuzione di parti di recinzione*” con annessi elaborati grafici progettuali a firma Arch. Domenico Liotti: tale pratica mette in luce l'effettivo stato dei luoghi in tema di lotto immobile e appezzamenti di terreno da alienare. A conferma di ciò sono state acquisite, per completezza d'incarico, anche le pratiche delle proprietà confinanti (vedasi il PdC n. 96/11 del 18/07/2011 in variante rispetto al PdC n. 61/10 del 14/02/2010 e PdC 71/09 del 06/10/2009) che raffigurano le recinzioni delle proprietà in continuità alla pratica del lotto in esame e conformità rispetto allo stato di fatto;
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Superbonus (CILAS) n. 107/2022 del 05/10/2022 per “*efficientamento energetico mediante riqualificazione energetica*”

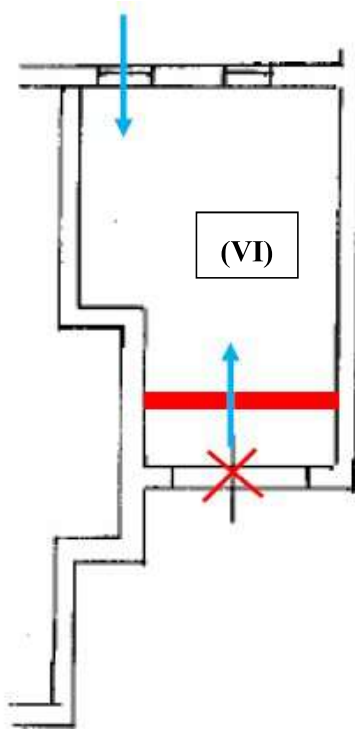


attraverso intervento sull'involucro edilizio e l'impiantistica". Dall'Accesso Atti in Comune risulta la diffida ad iniziare i lavori con comunicazione prot. 13522 del 29/09/2022 per integrazioni non inviate mentre la proprietà ha inviato il progetto completo con i lavori Ecobonus riferendo come "i lavori sono tutti terminati ad eccezione del ripristino delle tinteggiature del primo piano, danneggiate da infiltrazioni di acqua piovana dovute allo smontaggio parziale delle tegole per permettere il montaggio dei pannelli fotovoltaici e del solare termico" ma che gli stessi "non sono chiusi e la proprietà non ha ancora ricevuto le attestazioni relative all'avanzamento della classe energetica dell'edificio".

Lo stato di fatto del compendio immobiliare non corrisponde alle Planimetrie Catastali né agli elaborati grafico progettuali, con conseguente difformità edilizia/urbanistica/catastale. In particolare, l'esponente Perito propone il seguente schema non vincolante a partire dalle Planimetrie Catastali per illustrare le principali criticità:

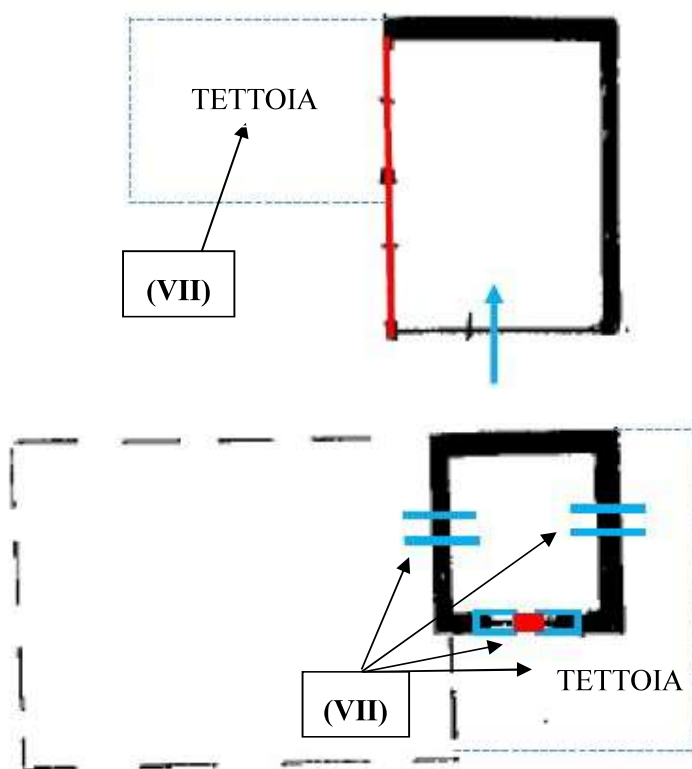


- (I) Porta finestra di accesso dal porticato e non finestra come disegnato (con grandezza inferiore);
- (II) Realizzazione locale centrale termica non riportato nella documentazione edilizia ma presente nella Planimetria Catastale;
- (III) Realizzazione di un muretto con altezza inferiore a mt 1,00;
- (IV) Realizzazione di una finestra in cucina e di una finestra di piccole dimensioni nel locale ripostiglio sottoscala;
- (V) Il sottotetto allo stato grezzo non è stato rappresentato nelle Planimetrie Catastali né appare accatastato (il che non rappresenta una difformità se mantiene il suo stato di locale sgombero);
- (VI) Il magazzino appare più piccolo sia dello stato licenziato sia della Planimetria Catastale ed è, infatti, arretrato nello stato di fatto rispetto all'adiacente pilastro. Nella Pratica edilizia non sono rappresentate le aperture al fondo sul lato corto (una finestra e una porta);



- (VII) Pur non entrando nel merito giuridico delle distanze, si evidenziano difformità tra il corpo di fabbrica esterno e lo stato licenziato con due tettoie non autorizzate e modifica degli spazi interni con varchi e finestre. È presente un portico non autorizzato infisso in cemento.





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. Si ritiene che per le criticità legate alle modifiche dei prospetti e aperture di cui ai punti **(I)**, **(IV)**, **(VI)** e **(VII)** si possa procedere con la presentazione di una SCIA in Sanatoria unica con un costo presumibile per il Professionista pari a circa € **3.000,00** oltre oneri di legge ed escludendo sanzioni/diritti di deposito/segreteria/ogni altra voce anche qui non citata; per le opere interne di cui al punto **(III)** si può procedere con la presentazione di una CILA in Sanatoria **(II)** on un costo presumibile per il Professionista pari a circa € **1.000,00**; per la criticità **(III)** in via meramente prudenziale si ritiene di dover procedere con la presentazione di un PdC in Sanatoria con un costo pari a circa € **2.000,00** oltre a tutti gli aggiornamenti catastali (DOCFA) per un costo pari a circa € **2.500,00**. Tutti gli importi sopra citati sono da considerare al netto degli oneri di legge e senza valutare sanzioni/diritti di deposito/segreteria/ogni altra voce qui non citata e non stimabile in questa sede in quanto esulante dall'incarico ricevuto e dal momento che, data la peculiarità del caso di specie, appare utile che il tecnico che verrà incaricato si adopererà per uno studio di fattibilità. Il totale complessivo, inglobando anche i costi in edilizia libera per la demolizione, smontaggio e smaltimento delle tettoie e del pergolato, è pari a € **10.000,00** oltre oneri di legge e sanzioni/diritti deposito/diritti di segreteria. Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili della presente Relazione da parte dei competenti Uffici Pubblici. Gli importi sopra riportati debbono intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per la scrivente e con tutte le riserve del caso, fermo restando che – in caso di diniego o provvedimento amministrativo contrario – l'aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dei luoghi in conformità alle disposizioni che il Comune vorrà impartire.

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

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



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

9.1 IMPORTO ANNUO SPESE DI GESTIONE IMMOBILE

In considerazione della natura indipendente del bene e dell'assenza di un Regolamento di Condominio non si rilevano – in quanto non comunicate – i dettagli delle spese di gestione annua dell'immobile.

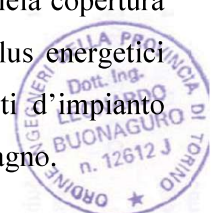
9.2 IMPORTO SPESE PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

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

QUESITO 10: si valuti l'impianto fotovoltaico quale struttura seminfissa all'immobile e da cedere con esso nell'ambito della Procedura;

10.1 IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Nel perimetro valutativo della Procedura ricade un impianto fotovoltaico sull'edificio ubicato in Poirino (TO) alla Piazza Don Fassino 1 al Foglio 60, particella 182, sub. 2 (intestato [REDACTED]) dotato di potenza nominale pari a 5,63 kW entrato in esercizio in data 10/12/2024. La tariffa incentivante indicata nella Convenzione con il GSE (Gestore dei Servizi Energetici S.P.A.) è pari a 0,274 €/kWh e i pagamenti, trattandosi di impianto con potenza nominale inferiore a 20Kw, sono mensili per il RID (Ritiro Dedicato). Si precisa come la suddetta Convenzione abbia decorrenza dal 10/12/2024 al 10/12/2044 (riferimento temporale utile per la determinazione dei flussi di cassa). L'incentivo consiste in un contributo finanziario per kWh di energia prodotta per un certo periodo di tempo (fino a 20 anni), variabile a seconda della dimensione o tipologia di impianto e fino a un tetto massimo di MWp di potenza complessiva generata da tutti gli impianti o a un tetto massimo di somma incentivabile. Come tale, l'incentivo sulla produzione ha il fine di stimolare l'installazione di impianti fotovoltaici con l'effetto e il vantaggio di garantire, assieme alla parallela copertura (parziale o totale) dei propri consumi elettrici e alla vendita di eventuali surplus energetici prodotti da parte dell'impianto stesso, un minor tempo di recupero dei costi d'impianto o capitale iniziale di investimento (*payback period*) e successivo maggiore guadagno.



Le parti che compongono l'impianto fotovoltaico possono essere riassunte come segue:

- moduli fotovoltaici;
- strutture di sostegno ed ancoraggio;
- cavi, cavidotti;
- quadri in corrente continua;
- gruppo di conversione C.C./C.A.;
- quadro di interfaccia (in corrente alternata);
- contatore di energia al punto di consegna;

I quadri contengono i sezionatori di stringa, il sezionatore generale della C.C. e gli scaricatori di sovratensioni atmosferiche. Il gruppo inverter trasforma la tensione continua proveniente dai moduli fotovoltaici in tensione alternata con configurazione del tipo fase – parallelo in relazione alla tensione fornita dalla rete di distribuzione. L'analisi economica dell'impianto fotovoltaico, che consente di determinare il valore di mercato dello stesso (ammontare del guadagno attualizzato che si presume atteso nel corso della vita dell'impianto) tiene conto dei seguenti parametri:

- potenziale energetico disponibile;
- produzione annua di energia;
- flussi di cassa annui attraverso la stima delle produzioni e dei parametri economico-finanziari (tasso di attualizzazione, costi di manutenzione, prezzi di vendita dell'energia elettrica);
- valore dell'impianto attraverso la formula di capitalizzazione dei redditi.

Nell'elaborazione della valutazione dell'impianto fotovoltaico ci si è, pertanto, attenuti ai principi ed ai criteri di generale accettazione conosciuti come:

- “*metodo del mercato*” (comparazione), basato sul confronto con beni simili a quelli in esame, o economicamente equivalenti, oggetto di recenti transazioni sullo stesso mercato. In particolare è stata effettuata una comparazione con un impianto fotovoltaico delle stesse caratteristiche installato recentemente;

- “*metodo del costo*”, basato sul principio di sostituzione, il quale esprime il valore attraverso il costo che si verrebbe a sostenere per ricostruire o rimpiazzare un bene con un altro avente le



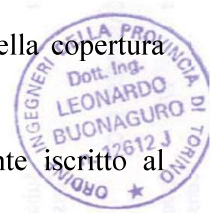
medesime caratteristiche e utilità economica di quello in esame. Il valore è calcolato applicando al costo di sostituzione a nuovo del bene, correttivi che tengano conto del deterioramento fisico e dell'obsolescenza tecnica ed economica attribuibili al momento della stima.

In questa situazione è stata presa in considerazione la vita residua dell'impianto fotovoltaico ipotizzando una durata di vent'anni. La valutazione è stata effettuata analizzando i beni e attribuendone il relativo valore di mercato tenendo conto delle seguenti variabili principali:

- a) la tipologia dell'impianto ed i parametri che influiscono sul valore, in particolare la durata del periodo di incentivazione, la data di allacciamento alla rete, il rendimento annuale specifico (kWh/kWp), la potenza installata, il prezzo dell'impianto alla costruzione, il valore degli incentivi, la percentuale di energia in autoconsumo, la perdita annuale di rendimento, i costi di esercizio, ect.;
- b) il deprezzamento maturato, derivante dalle condizioni osservate, dall'utilità, dall'uso e dall'obsolescenza dei beni in oggetto;
- c) il valore commerciale di mercato dei beni esaminati tenuto conto oltre che del loro stato d'uso e di degrado, anche dell'appetibilità e commerciabilità degli stessi sul mercato, in relazione soprattutto all'evoluzione tecnologica ed alla specifica costruzione di alcuni beni;
- d) la rispondenza ai requisiti essenziali di sicurezza;
- e) l'assenza di ogni forma di garanzia e di assistenza tecnica data la tipologia fallimentare della vendita;
- f) l'anno di costruzione e messa in servizio dell'impianto fotovoltaico;
- g) la reperibilità dei ricambi, dell'assistenza tecnica;
- h) la presenza della documentazione tecnica pertinente;
- i) i costi di trasporto di posizionamento, di installazione;

Per la valutazione dell'impianto in funzione delle ipotesi di vendita indicate al paragrafo precedente, sono stati presi in esame i relativi adempimenti previsti, tenendo presente che la realizzazione dell'impianto fotovoltaico prevede in generale le seguenti attività:

- 1) Analisi economica dell'investimento, esposizione, consumi, disponibilità della copertura etc.;
- 2) Progetto esecutivo impianto redatto da un tecnico abilitato e regolarmente iscritto al



relativo ordine di competenza;

3) Denuncia di inizio attività: D.I.A. L'inizio dei lavori deve essere subordinato all'autorizzazione del comune di competenza;

4) Installazione impianto con relativi componenti e connessioni;

5) Collaudo impianto. Verifica presenza della documentazione tecnica pertinente. Verifica corretta posizione delle apparecchiature. Verifica corrispondenza tra l'impianto ed il progetto. Prove funzionali (isolamento, sicurezze elettriche, ecc.) Verifica rendimento impianto. Il collaudo dell'impianto dovrà essere effettuato da un tecnico abilitato;

6) Messa in servizio. Domanda di allacciamento alla rete competente;

7) Pratiche con il gestore G.S.E. per la determinazione della tariffa incentivante. Il gestore riconosce la tariffa ventennale che viene moltiplicata per l'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico rilevata dal contatore.

Nella valutazione del valore di mercato dell'impianto si devono considerare, altresì, tutti i costi di esercizio e di manutenzione per far funzionare correttamente l'impianto nel tempo. Il costo della manutenzione ordinaria non è significativo: infatti, rispetto ad altre tecnologie per la produzione di energia elettrica, i pannelli fotovoltaici sono in grado di produrne senza far ricorso a parti in movimento, quindi con un'usura delle componenti più limitata. Gli interventi necessari sono la pulizia periodica dei moduli e l'eventuale sostituzione della scheda dell'inverter dopo alcuni anni di esercizio (in caso di guasto). Da un punto di vista strettamente economico, è bene essere consapevoli che il costo dell'energia elettrica prodotta dagli impianti fotovoltaici non è assolutamente competitivo senza una politica incentivante. Ciò è dovuto all'elevato costo iniziale dell'impianto, mentre i costi di esercizio e manutenzione sono bassi. Nell'investimento iniziale il maggior costo è dovuto ai moduli fotovoltaici, che incidono per oltre il 50% sul totale, l'inverter compreso degli automatismi e protezioni incide per circa il 10-15% e la parte rimanente copre i costi di progettazione e installazione. Per rendere conveniente un impianto fotovoltaico è, pertanto, indispensabile individuare la soluzione installativa ottimale al fine di percepire il massimo incentivo, ma tenendo anche conto dei costi di installazione dei pannelli in funzione della localizzazione e della struttura disponibile (ad esempio, potrebbe essere più conveniente un'installazione più costosa, ma di tipo integrato, al fine di percepire un incentivo più elevato).

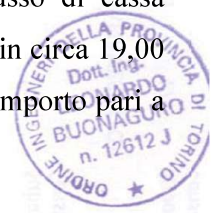
L'analisi dell'investimento deve considerare attentamente i seguenti aspetti:



- il costo di installazione per kilowatt, che dipende sostanzialmente dal tipo di struttura, dalla complessità di installazione;
- i costi di manutenzione;
- i costi di esercizio e la producibilità di energia in kilowattora/anno, che dipende dalla localizzazione geografica, dall'orientamento dei pannelli e da altri fattori che devono essere attentamente valutati dal progettista
- la remunerazione dell'energia prodotta per ogni kilowattora, che si ottiene come somma di più fattori:
 - a) la tariffa incentivante alla quale si ha diritto;
 - b) il risparmio dell'energia non prelevata dalla rete, che dipende dal contratto di fornitura (in regime di scambio sul posto tutta l'energia immessa in rete viene "risparmiata" purché sia consumata entro tre anni);
 - c) la vendita dell'energia immessa in rete (solo nel caso di vendita e non per lo scambio sul posto), con una remunerazione che dipende dal tipo di contratto di vendita.

Il rendimento di un impianto fotovoltaico non è costante nel tempo e non è uguale in ogni luogo di installazione. Le prestazioni cambiano nel tempo e nello spazio secondo il tipo di moduli fotovoltaici scelti e secondo il luogo di installazione che è fondamentale per garantire un buon irraggiamento. Infatti, nel tempo i classici pannelli in silicio cristallino, monocristallino o policristallino, hanno un calo di prestazioni "fisiologico" di circa l'0,8-1% all'anno. Un pannello installato oggi, di conseguenza, tra 20 anni produrrà mediamente il 20% in meno di energia, a parità di altre condizioni: si tratta di un calo fisiologico dovuto alla degradazione del silicio utilizzato per realizzare l'effetto fotovoltaico. Per la corretta valutazione dei beni, lo scrivente ha considerato un adeguato coefficiente di abbattimento rispetto al credito totale ipotizzabile da incassare per la restante vita utile dell'impianto fotovoltaico. Si ricordi che la convenzione scadrà al 10/12/2044 e, pertanto, la vita utile al momento di redazione della presente Perizia è equivalente a circa anni 19.

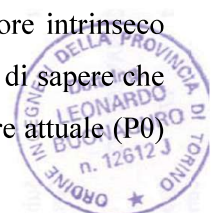
In base al dettaglio dei pagamenti ricavato dal portale del GSE, è possibile ricavare un credito dell'ultimo anno pari a circa **250,00 €/annui** per il Ritiro Dedicato. Il flusso di cassa determinato va moltiplicato per la durata residua di vita dell'impianto stimabile in circa 19,00 anni dal momento di redazione del presente elaborato e, pertanto, si ottiene un importo pari a circa € 4.655,00 arrotondato cautelativamente a € 4.500,00.



Si propone, a fronte di quanto ottenuto, un abbattimento forfettario di circa il 15% imputabile a:

- necessità di immediato realizzo;
- assenza di garanzia per vizi occulti e rimborsi forfettari di eventuali spese dovute insolute nel biennio anteriore alla vendita;
- l'highest value dei beni si ottenga mantenendo unita la proprietà edificio/impianto, questo in quanto l'edificio con annesso l'impianto gode della possibilità di consumare gratuitamente l'energia prodotta dall'impianto, e non è assoggettato ad alcuna servitù di passaggio verso terzi per la sua manutenzione;
- necessità di spostamento dell'impianto in quanto esso è attualmente ubicato per una quota parte su un immobile di proprietà di terzi.

Pertanto, in ottica di liquidazione giudiziale, si ottiene un valore opportunamente arrotondato di € **4.000,00**, valore scaturito come sommatoria dei capitali netti annuali e delle considerazioni fin qui svolte. D'altra parte, sebbene l'impianto non cessi di funzionare alla scadenza della convenzione col GSE da questa data in poi l'energia prodotta può essere solo consumata, ma in caso di diversa proprietà viene a mancare il consumatore, quindi si potrebbe indicare la scadenza naturale della convenzione (2029) come data di tale termine. Si può anche affiancare al valore precedente un secondo valore scaturito dalla tecnica dei flussi di cassa attualizzati (*DCF*, dall'acronimo inglese *discounted cash flow analysis*) che rappresenta una metodologia di stima per la valutazione economico-finanziaria di un progetto, un'attività o una politica e che tiene conto del valore temporale della moneta e della dimensione e distribuzione dei flussi monetari di un investimento (Reisman A., 1973). È utilizzata per scontare all'attualità flussi di cassa che si manifestano in periodi temporali diversi, in modo tale da determinare se un progetto sia finanziariamente ed economicamente conveniente. Il risultato dell'analisi DCF determina l'opportunità o meno della realizzazione del progetto espressa attraverso criteri di selezione. Tale tecnica ha origine nella teoria della finanza ed è stata formalizzata per la prima volta nel 1938 da John Burr Williams. In "*The Theory of Investment Value*" l'autore definisce il "valore di un investimento" come il valore attuale netto di tutti i suoi futuri dividendi. Questa definizione fornisce una misura del valore intrinseco dell'investimento che è indipendente dal suo valore di mercato. Se supponiamo di sapere che alla fine dell'anno si percepirà un reddito pari a P_1 , è possibile calcolare il valore attuale (P_0)



di tale reddito, cioè trovare il valore che ha oggi il reddito che sarà percepito in futuro. Se $P_1 = P_0 (1 + i)$, allora il valore attuale P_0 (present value) di P_1 si calcola in questo modo:

$$P_0 = \frac{P_1}{(1 + i)}$$

Analogamente se si percepirà una certa somma P_n tra n anni il suo valore attuale sarà:

$$P_0 = \frac{P_n}{(1 + i)^n}$$

Siamo in grado a questo punto di calcolare il valore attuale P_0 di una serie di redditi che saranno percepiti ciascuno alla fine di ogni periodo (anno), per n periodi:

$$P_0 = \frac{P_1}{(1 + i)} + \frac{P_2}{(1 + i)^2} + \dots + \frac{P_n}{(1 + i)^n} = \sum_{t=1}^n \frac{P_t}{(1 + i)^t}$$

dove $P_1, P_2, \dots, P_n$ sono i redditi attesi alla fine di ciascun anno t e i è il tasso di interesse, o di sconto, appropriato al quale essi devono essere scontati (o attualizzati). I flussi di cassa vengono scontati all'attualità ad un tasso di sconto che prenda in considerazione il rendimento obiettivo dell'investitore, il premio per il rischio ed eventualmente la perdita di valore della moneta causata dall'inflazione. Si ipotizza, in tal caso, un tasso di attualizzazione del 10%.

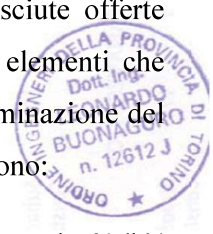
Il valore ottenuto è, pertanto, di:

€ 4.000,00

(quattro mila/00)

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;
- stato di conservazione dei beni
- vetustà del bene;
- dotazioni impiantistiche dello stesso;
- libertà da vincoli di locazione e/o 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 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 Poirino (TO) – Piazza Don Fassino 1

L'immobile oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relativo, sulla base delle Superfici Commerciali⁸ (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

⁸ 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.



attribuiscono i seguenti valori:

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie convenzionale mq</i>	<i>Coefficiente %</i>	<i>Superficie Commerciale mq</i>
- <u>alloggio</u>	230,00	100,00	230,00
- <u>balconi/portici</u>	75,00	35,00	26,00
- <u>magazzini</u>	31,00	a corpo	a corpo
- <u>autorimesse private</u>	30,00	a corpo	a corpo
TOTALE	~ 366,00		~ 256,00

Valutazione⁹ del lotto

Riepilogo valutazione di mercato alloggio¹⁰: mq 256,00 x 775,00 €/mq ≈ € 198.000,00

Riepilogo valutazione di mercato magazzini: mq 31,00 a corpo ≈ € 2.500,00

Riepilogo valutazione di mercato box: mq 30,00 a corpo ≈ € 7.500,00

Valutazione impianto fotovoltaico ≈ € 4.000,00

Detrazioni per difformità edilizie/urbanistiche/catastali ≈ - € 10.000,00

Decurtazione per assenza di garanzia per vizi (5% valore immobile) ≈ - € 10.000,00

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

⁹ Fonte: indicatori del mercato immobiliare (FIMAI, FIAIP, Borsino Immobiliare, ecc.), operatori di zona, Camera di Commercio di Savona, Catasto di Savona, Agenzia del Territorio.



LOTTO UNICO

€ 190.000,00

(centonovanta 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 erranei 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. 35 pagine dattiloscritte oltre agli allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill. Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento in merito. Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto.

Torino, 26 gennaio 2026

II CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Allegati:

- 1) Fotografie Illustrative;
- 2) Visura Catastale;
- 3) Planimetria Catastale;
- 4) Visura Ipotecaria;
- 5) Documentazione Edilizia;
- 6) Conteggio fatture GSE.

¹⁰ Si considera già inclusa la valorizzazione del cortile di pertinenza.

