

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE VI CIVILE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

“L. _”

n° 33/2025

Giudice Delegato: Dott.ssa Maurizia GIUSTA

Curatore: Dott. Guglielmo Pomatto

Studio Tecnico Incaricato:
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

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

e-mail: leo.buonaguro@gmail.com

PEC:
leonardo.buonaguro@ingpec.eu



Via Desana n. 14, Torino

RELAZIONE STIMA CESPITI IMMOBILIARI

TRIBUNALE DI TORINO
Sezione VI Civile

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA MAURIZIA GIUSTA

PROCEDURA: LIQUIDAZIONE CONTROLLATA “

” n. 33/2025

CURATORE: Dott. Guglielmo Pomatto

PERITO: Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Il sottoscritto Dott. Ing. Leonardo Buonaguro residente in Torino alla Via Madama Cristina n. 73 bis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino con il n. 12612J ed iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Torino, è stato nominato quale Perito Estimatore per la determinazione della stima dei beni immobili compendio della **Liquidazione Controllata** Dopo aver preso contatti con le parti, ha dato inizio alle operazioni di rito e si è recato in data 24/07/2025 – riferimento temporale al quale il presente elaborato fa riferimento non potendo lo scrivente venire al corrente di eventuali variazioni successive – presso gli immobili ubicati nel Comune di Torino alla Via Desana n. 14. L'attività è proseguita anche nei giorni successivi per effettuare le previste indagini all'Ufficio Tecnico del Comune di Torino, il cui accesso agli atti è stato concesso il 08/09/2025, da cui sono emerse difformità edilizio/urbanistiche e catastali. Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le operazioni ritenute utili ed indispensabili allo scopo, eseguendo sopralluoghi, ricerche di mercato, comparazione con i valori dei beni della medesima zona e analisi delle caratteristiche intrinseche dell'immobile al fine di determinare la più opportuna valorizzazione del bene, anche in virtù dello stato di fatto e di manutenzione dei locali. A ciò, si è aggiunta l'acquisizione delle informazioni utili ed opportune con la conseguente predisposizione e stesura del presente Elaborato. Lo scrivente ha suddiviso l'elaborato peritale in una serie di capitoli con i consueti quesiti relativi alle stime immobiliari e alla descrizione degli immobili oltre all'analisi delle eventuali criticità connesse alla vendita in materia di conformità edilizia/urbanistica e catastale, dei vincoli e/o servitù, delle formalità pregiudizievoli, della ricerca del titolo di provenienza e della verifica della continuità delle trascrizioni, al fine di determinare il più opportuno valore di mercato del bene. Il bene costituisce il **LOTTO UNICO** che, nel prosieguo, verrà descritto ed analizzato ai fini del trasferimento dello stesso.



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

1.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

Immobile in Torino – Via Desana n. 14

la proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ in capo alla Sig. di una porzione di immobile facente parte del fabbricato di civile abitazione in Torino alla Via Desana elevato a tre piani f.t. oltre piano sottotetto e seminterrato ove insistono i locali ad uso cantina, entrostante a terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio L (cinquanta romano) della mappa con particella 567. Più in particolare con accesso dal civico pedonale n. 14:

- piano terzo (4° f.t.): alloggio mansardato composto da una camera con angolo cottura e bagno con antibagno;
Coerenze: a nord cortile comune e, proseguendo nel senso orario con muro perimetrale, alloggio n. 5 e corridoio comune dal quale ha ingresso;

DATI CATASTALI

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

Identificativi Catastali²: Foglio 1128 (ex Foglio 50, ex Tipo P Anno 1982 Protocollo 7485³) – particella 173 (ex particella 62) , sub. 21 (ex sub. 29) (vedasi allegato – Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: A/4 (ex C00³)
- piano: 3
- z.c.: 2
- classe: 2
- consistenza: 1,5 vani
- Rendita Catastale: € 104,58

¹ La restante quota parte è in capo al Sig. Capello Matteo Cristoforo nato a Moncalieri (TO) il 22/04/1997-

² Variazione del 18/04/2006, Pratica n. TO0168261 (n. 86163.21/2006) in atti dal 18/04/2006: Variazione per modifica identificativo allineamento mappe. Si segnala, altresì, la Pratica n. TO017454 in atti dal 08/09/2022 (n. 175454.1/2022) per diversa distribuzione degli spazi interni.

³ Variazione del 20/12/1982 (n. 7485/1982) in atti dal 24/08/1999: Sostituzione riferimenti in mappa.

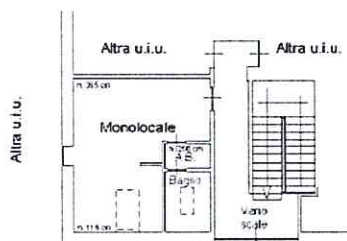


PLANIMETRIA CATASTALE

Data: 24/07/2025 - n. T31767 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Torino	Dichiarazione protocollata n. TO0175454 del 08/07/2022	
	Comune di Torino	
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200	Via Desana	civ. 14
	Identificativi Catastali:	Compilata da: Guidolin Francesco
	Sezione: Foglio: 1128	Iscritto all'albo: Geometri
	Particella: 173	Prov. Torino
	Subalterno: 21	N. 7691

Pianta piano TERZO (QUARTO f.t.)



Distacco su cortile condominiale

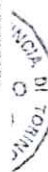
Nord

Ultima planimetria in atti

Data: 24/07/2025 - n. T31767 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

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

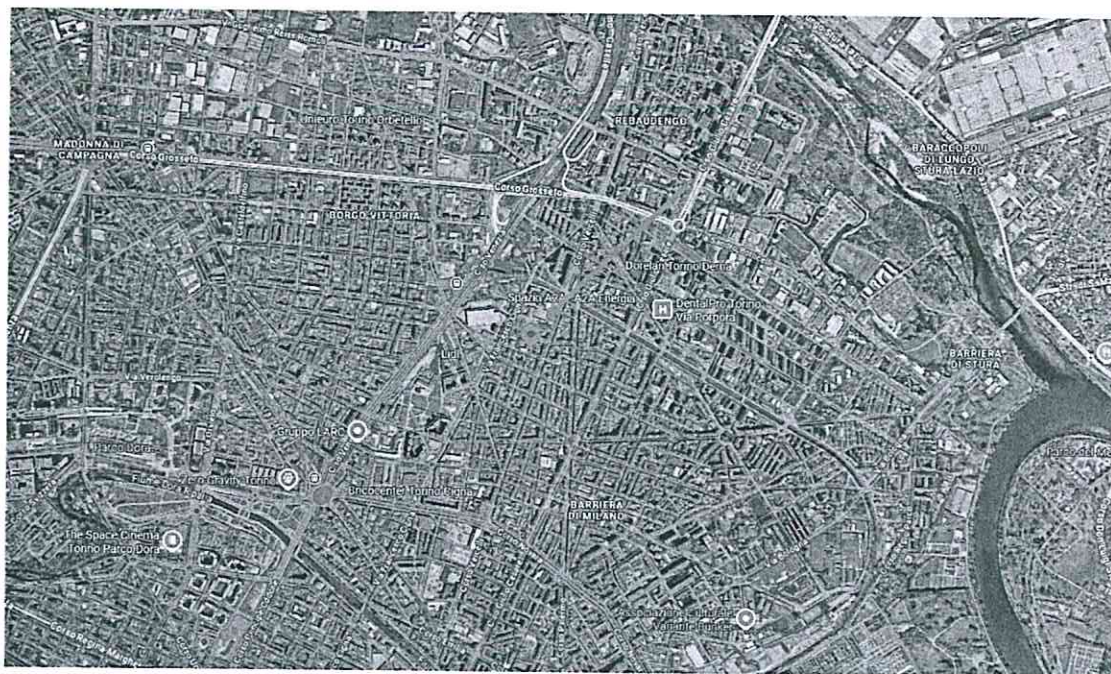
Causale del Fabbricati - Situazione al 24/07/2025 - Comune di TORINO(L219) - Foglio 1128 - Particella 173 - Subalterno 21 >
VIA DESANA n. 14 Piano 3



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

UBICAZIONE LOTTO

L'unità oggetto della Procedura in epigrafe è ubicata in un quartiere periferico a nord del centro della città di Torino – comunemente denominato “*Barriera di Milano*” – e facente parte della Circoscrizione VII (*Barriera di Milano – Regio Parco – Barco – Bertolla – Falchera – Pietra Alta – Rebaudengo – Villaretto*). È sorto storicamente come borgo proletario e operaio. Confina a sud con il quartiere Aurora; a ovest con Corso Venezia e a nord e ad est con Via Sempione-Via Gottardo fino a Corso Regio Parco. Allo stabile si accede da strada pubblica, tramite un cancello in alluminio anodizzato e vetro con apertura a comando elettronico presumibilmente funzionante. La zona del comparto di ubicazione è caratterizzata da elevata concentrazione residenziale fin dai primi decenni del secolo scorso con inserimento di fabbricati di più recente edificazione. Oggetto della presente Relazione è ***un alloggio mansardato composto da una camera con angolo cottura e bagno con antibagno*** al piano terzo (4° f.t.).



Ubicazione immobile, Via Desana 14 a Torino, rispetto al centro città

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.

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 stato realizzato con piastrelle di ceramica monocottura di vario tipo di buona fattura e discreto stato di conservazione;
- il rivestimento del bagno è stato realizzato con piastrelle di ceramica monocottura di buona fattura e discreto stato di conservazione;
- gli infissi interni sono stati realizzati in legno tamburato di buona fattura e buono stato di conservazione;
- le pareti risultano intonacate e si presentano in scarso stato con evidenti segni di infiltrazioni (lato letto e lato bagno);



Camera



Angolo cottura



Antibagno



Bagno

- i sanitari, wc, bidet, lavabo e doccia sono stati realizzati in ceramica in discreto stato;

- gli infissi esterni sono realizzati in legno e vetro camera di discreta fattura e discreto stato di conservazione;
- l'altezza media dei locali al piano terzo è compresa tra circa 3.65 mt e circa 1.20 mt.

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 con pannello radiante;
- 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 in quanto assenti (*legge n. 46/90 e successivo regolamento di attuazione D.P.R. n. 447/1991*), né lo scrivente ne ha controllato il corretto utilizzo. I rilievi metrici effettuati all'interno dei locali corrispondono a quanto indicato sulla planimetria catastale e la superficie commerciale⁴ catastale dell'unità immobiliare è pari a circa **32,00 mq** per l'alloggio.

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

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il possesso della proprietà del bene risulta in capo alla Sig.ra _____ nata a Torino il _____ per la quota di $\frac{1}{2}$ in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Enrico Mambretti del 26/06/2007, registrato a Torino il 04/07/2007 al n. 15694 e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II di Torino I in data 05/07/2007 ai nn. 36262/21022.

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava "**occupato**" dal Sig. Keita Mamadou nato in Mali il 01/01/1995 in forza di Contratto di Locazione debitamente registrato, con canone annuo pari a € 4.200,00.

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.



CRONISTORIA DEL VENTENNIO

Lo scrivente provvede di seguito a relazionare le vicende degli immobili oggetto di Procedura nel ventennio:

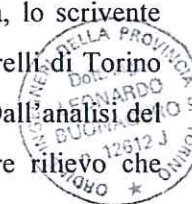
1. Gli immobili sono pervenuti alla Sig.ra _____ per la quota di $\frac{1}{2}$ in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Enrico Mambretti del 26/06/2007, registrato a Torino il 04/07/2007 al n. 15694 e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II di Torino 1 in data 05/07/2007 ai nn. 36262/21022 dal Sig. Bonino Maurizio nato a Torino il 29/04/1962;
2. al Sig. _____ gli immobili pervennero per la quota di $\frac{1}{1}$ in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Francesca Cilluffo del 28/05/2002 rep. 14305, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II di Torino 1 in data 31/05/2002 ai nn. 24477/16455 dalla Sig.ra _____

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

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

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

Dagli accertamenti eseguiti nonché dalla lettura della documentazione reperita, lo scrivente segnala l'esistenza di un Regolamento di Condominio a Rogito Notaio Zamparelli di Torino in data 02/11/1979 rep. 98599 e registrato a Torino il 13/12/1979 al n. 55984. Dall'analisi del Regolamento di Condominio non sono emersi ulteriori vincoli di particolare rilievo che



possano limitare l'utilizzo o la trasferibilità del periziando immobile, ad eccezione dei divieti generali consueti richiamati nel documento stesso nonché le disposizioni previste in materia di parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. Ad ogni modo, per una più idonea e corretta verifica, analisi e lettura, si rimanda integralmente a tutto quanto meglio esplicitato nel Regolamento di Condominio allegato alla presente perizia (vedasi allegato).

VINCOLI CARATTERE STORICO-ARTISTICO

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

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Immobili in Torino – Via Desana n. 14

1. Trascrizione nn. 34445/25986 del 28.07.2025

Atto Giudiziario del Tribunale di Torino del 26/03/2025 rep. 107/2025

Specie: Atto Giudiziario

Descrizione: Sentenza di Apertura della Liquidazione Controllata

a favore: Massa dei Creditori della Liquidazione Controllata del Patrimonio di Panataro Elena, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

contro: _____, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

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

Foglio 1128, part. 173, sub. 21, catg. A/4, cons. 1,5 vani, piano 3

2. Iscrizione nn. 30259/4616 del 28.07.2016

Altro Atto di Equitalia Servizi di Riscossione S.P.A. con sede in Roma del 27/07/2016 rep. 3139/11016

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

Derivante da: Ruolo, Avviso di Accertamento Esecutivo e Avviso di Debito



Capitale: € 166.909,52

Totale: € 333.819,04

a favore: Equitalia Servizi di Riscossione S.P.A. con sede in Roma, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

contro: _____ Torino, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

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

Foglio 1128, part. 173, sub. 21, catg. A/4, cons. 1,5 vani

3. **Iscrizione nn. 12371/1902 del 14.04.2016**

Altro Atto di Equitalia Nord S.P.A. con sede in Milano del 11/04/2016 rep. 2694/11016

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione
Derivante da: Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo

Capitale: € 110.487,76

Totale: € 220.975,52

a favore: Equitalia Nord S.P.A. con sede in Milano, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

contro: _____, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

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

Foglio 1128, part. 173, sub. 21, catg. A/4, cons. 1,5 vani

4. **Iscrizione nn. 31321/4124 del 09.10.2012**

Atto Giudiziario del Giudice di Pace di Siena del 11/09/2012 rep. 1263/2012

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 2.858,45

Totale: € 8.400,00

a favore: _____ San Gregorio Magno (SA),
per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

contro: _____, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

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



Foglio 1128, part. 173, sub. 21, catg. A/4, cons. 1,5 vani

5. Iscrizione nn. 36263/9302 del 05.07.2007

Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Enrico Mambretti del 26/06/2007 rep.
181541/18534

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Volontaria

Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Capitale: € 60.000,00

Totale: € 90.000,00

Durata: 25 anni

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

contro: ~, per diritto di proprietà per
la quota di $\frac{1}{2}$;

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

Foglio 1128, part. 173, sub. 21, catg. A/4, cons. 1,5 vani

La formalità è a favore della quota di $\frac{1}{1}$ e la restante quota parte di $\frac{1}{2}$ contro era all'epoca intestata alla Sig.ra L.

ONERI PER CANCELLAZIONI FORMALITA'

Le formalità di cui sopra non colpiscono i beni ricaduti nella Procedura e, pertanto, saranno oggetto di restrizione dei beni a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. L'importo per la cancellazione dell'Ipoteca Volontaria è di € 35,00 in misura fissa per le sole imposte. L'importo relativo alla cancellazione della trascrizione della Sentenza di Liquidazione Controllata è pari a € 294,00 in misura fissa per le sole imposte. Per le altre formalità pregiudizievoli il costo è composto dall'imposta ipotecaria nella misura dello 0,5% calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti ai sensi della tariffa allegata al 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 ipoteche si possa ragionevolmente supporre di eseguire il calcolo sul valore del bene per fornire quantomeno un ordine di



grandezza da perfezionare dopo la vendita) e dovrebbe essere pari almeno al minimo di € 294,00 per ciascuna formalità per le sole imposte. Il totale complessivo ammonta, pertanto, a circa € 1.211,00 per le sole imposte e a cui sommare gli oneri del Professionista incaricato. Lo scrivente sottolinea come il corretto prezzo di cancellazione sia determinato esclusivamente dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e solo dopo che è noto il prezzo di vendita, non pronosticabile in questa prima istanza.

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

REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA LOTTO 1

Da ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino nonché dalla lettura dell'Atto di Compravendita, risulta come l'edificio sia stato edificato dopo il 1° settembre 1967 e in forza dei seguenti titoli autorizzativi, così come confermato dall'Accesso agli Atti del 08/09/2025:

- Licenza Edilizia n. 87 del 14/11/1973 per *“l'esecuzione di modifiche interne, ampliamento balcone su cortile e formazione di w.c. e rifacimento tetto di edificio in Torino alla Via Desana 14 angolo Via Chatillon”* con allegati progettuali a firma Geom. Bruno Serra;
- Licenza Edilizia n. 133 del 17/12/1974 per *“l'esecuzione di opere in variante a progetto di cui alla Licenza n. 87 consistenti in lievi ampliamento ai servizi igienici su cortile, ampliamento di abbaino esistente su cortile con formazione di balconata e leggera modifica alle falde del tetto di edificio in Torino alla Via Desana 14 angolo Via Chatillon”* con allegati progettuali a firma Geom. Bruno Serra;
- Licenza di Occupazione n. 274 10/10/1975;
- Autorizzazione Edilizia n. 901 prot. 1982 5 bis del 27/05/1982 per *“eseguire tramezzatura di locale sottotetto per ricavare sette locali stenditoio nell'edificio in Torino alla Via Desana 14 angolo Via Chatillon”* con allegati progettuali a firma Geom. Guglielmo Gai;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 497/99 del 24/02/1999 per *“trasformazione di sottotetto uso stenditoio in uso abitazione per totale mq 74,87 nell'edificio in Torino alla Via Desana 14 angolo Via Chatillon”*;



- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) prot. 2022-20-2354 del 03/02/2022 per "realizzazione di modifiche interne", con allegati a firma Geom. Francesco Guidolin.

Lo stato di fatto dell'alloggio corrisponde alla Planimetria Catastale del 08/07/2022 n. TO0175454 e all'ultimo elaborato grafico presentato in Comune, con conseguente conformità edilizia/urbanistica e catastale.

DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTO 1

Secondo il P.R.G.C. del Comune di Torino, l'immobile ove è ubicata le perizianda unità, ricade nell'Area Normativa indicata nelle pratiche edilizie. Si intendono qui integralmente richiamate le relative NTA consultabili sul PRGC ritraibile dalla homepage del Comune di Torino.

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

Sulla base di quanto descritto ai precedenti paragrafi, raffrontando lo stato di fatto con gli allegati progettuali reperiti e le Planimetrie Catastali, non si sono ravvisate difformità. Pertanto, non risulta necessario procedere con l'analisi delle opere abusive quanto con il completamento delle lavorazioni (poste in detrazione nella tabella stimativa). Lo scrivente rimane, comunque, a disposizione della Curatela e del Notaio nel caso in cui si presentino eventuali criticità successive al deposito dell'elaborato.



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

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

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

IMPORTO ANNUO SPESE DI GESTIONE IMMOBILE

Vedasi dettaglio negli allegati prodotti.

IMPORTO SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Vedasi dettaglio negli allegati prodotti.

IMPORTO SPESE PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Vedasi dettaglio negli allegati prodotti.

VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

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

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

- ubicazione;
- stato di conservazione dei beni;
- vetustà del bene e dotazioni impiantistiche dello stesso;



- libertà da vincoli di locazione;
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù;
- consistenza;
- regolarità edilizia/urbanistica;
- situazione di mercato della domanda e dell'offerta.

Prescindendo dalle superate definizioni di metodi empirici, si può considerare come ottimale il metodo estimativo basato sulla comparazione. Il procedimento che si userà è quello diretto o sintetico; questo procedimento si risolve nella formazione di una scala dei prezzi e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con il bene maggiori analogie allo scopo di determinare il valore. Di queste due successive operazioni la prima è essenzialmente obiettiva, essendo basata sulla rilevazione di concrete esperienze di mercato, mentre la seconda è l'atto di sintesi dell'estimatore. Lo scrivente ha acquisito, attraverso indagini emero grafiche ed attraverso indagini direttamente esperite nella zona interessata e negli immediati circondari, i parametri medi da porre a base del calcolo della stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura dell'intero insediamento. Sulla base delle informazioni assunte in zona e attraverso l'analisi di tutti gli elementi acquisiti e dei fattori incidenti, adottando le stime sintetiche in base alla superficie e sulla base della propria esperienza personale, lo scrivente ha individuato i parametri unitari prudenziali ai quali rapportare la superficie commerciale totale delle unità oggetto di Procedura. Fermo restando quanto sopra indicato, agli immobili oggetto di Perizia viene attribuito, in via prudenziale, a corpo e per stima sintetica comparativa, il seguente valore di mercato:

Immobile in Torino – Via Desana 14

All'immobile oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relativo, sulla base delle Superfici Commerciali (desunte dal sopralluogo e confrontate sia con le scale presenti sugli elaborati grafici progettuali sia con la Planimetria Catastale, mediante l'utilizzo di uno scalimetro⁵) e in

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;



visto tutto quanto sopra analizzato e descritto si attribuiscono i seguenti valori di stima arrotondati per difetto:

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie convenzionale mq</i>	<i>Coefficiente %</i>	<i>Superficie Commerciale mq</i>
- alloggio	32,00	100,00	32,00
TOTALE	~ 32,00		~ 32,00

Valutazione⁶ del lotto

Riepilogo valutazione di mercato alloggio: mq 32,00 x 900,00 €/mq ≈ € 29.000,00

Valutazione totale del LOTTO UNICO ≈ € 29.000,00

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 dell'appartamento sopra descritto, in ipotesi di immobile libero da vincoli locativi, e quindi immediatamente disponibile per l'aggiudicatario viene determinato con opportuno arrotondamento in:

LOTTO UNICO – QUOTA 1/1

€ 29.000,00

(ventinove mila/00)

- 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.



In considerazione del fatto che la Sig.ra _____ è attualmente proprietario della sola quota di proprietà del 50%, si ottiene con arrotondamento per difetto:

€ 29.000,00 x 0,50 = 14.500,00

LOTTO UNICO – QUOTA 1/2

€ 14.500,00

(quattordici mila e cinquecento/00)

Il sottoscritto C.T.U. ritiene, con la presente Relazione, che si compone di n. 16 pagine dattiloscritte oltre agli allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill. Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento in merito. Quanto evidenziato nel presente elaborato peritale fa riferimento esclusivo alla data del sopralluogo citato in premessa, non potendo lo scrivente venire a conoscenza di eventuali variazioni successive.

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

Torino, 22 settembre 2025

II CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Allegati:

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



