

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE VI CIVILE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

“**[REDACTED]**”

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](mailto:leo.buonaguro@gmail.com)

PEC:

leonardo.buonaguro@ingpec.eu



Via Valprato n. 20, Torino

RELAZIONE STIMA CESPITI IMMOBILIARI

TRIBUNALE DI TORINO

Sezione VI Civile

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA MAURIZIA GIUSTA

PROCEDURA: LIQUIDAZIONE CONTROLLATA “ [REDACTED] ” 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 [REDACTED]. Dopo aver preso contatti con le parti, ha dato inizio alle operazioni di rito e si è recato in data 16/10/2025 – 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 Salassa n. 29. L’attività è proseguita anche nei giorni successivi per effettuare le previste indagini all’Ufficio Tecnico del Comune di Torino, il cui accesso agli atti è stato concesso il 27/10/2025, 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** nel prosieguo descritto ed analizzato.



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

1.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

Immobile in Torino – Via Valprato n. 20

la proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ in capo alla Sig. [REDACTED] di una porzione di immobile facente parte del fabbricato di civile abitazione in Torino alla Via Valprato 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 1127 della mappa con particella 249. Più in particolare con accesso dal civico pedonale n. 20:

- piano terzo mansardato (4° f.t.): alloggio composto da una camera e servizio;
Coerenze: Via Valprato, proprietà [REDACTED] o aventi causa, corridoio comune e altra proprietà [REDACTED] o aventi causa.

DATI CATASTALI

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

Identificativi Catastali¹: **Foglio 1127 (ex Foglio 50) – particella 249 (ex particella 422), sub. 35)** (vedasi allegato – Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: A/3 (ex senza categoria)²
- piano: 3
- classe: 2 (ex senza classe)
- consistenza: 1,5 vani (ex senza consistenza)
- Rendita Catastale: € 201,42 (ex senza rendita)

¹ Variazione del 16/05/2006, Prativa n. TO0209818 (n. 106425.11/2006) in atti dal 16/05/2006: modifica identificativo allineamento mappe.

² Variazione del 06/04/1998 (n. L02045.1/1998) in atti dal 06/04/1998: diversa distribuzione spazi interni.

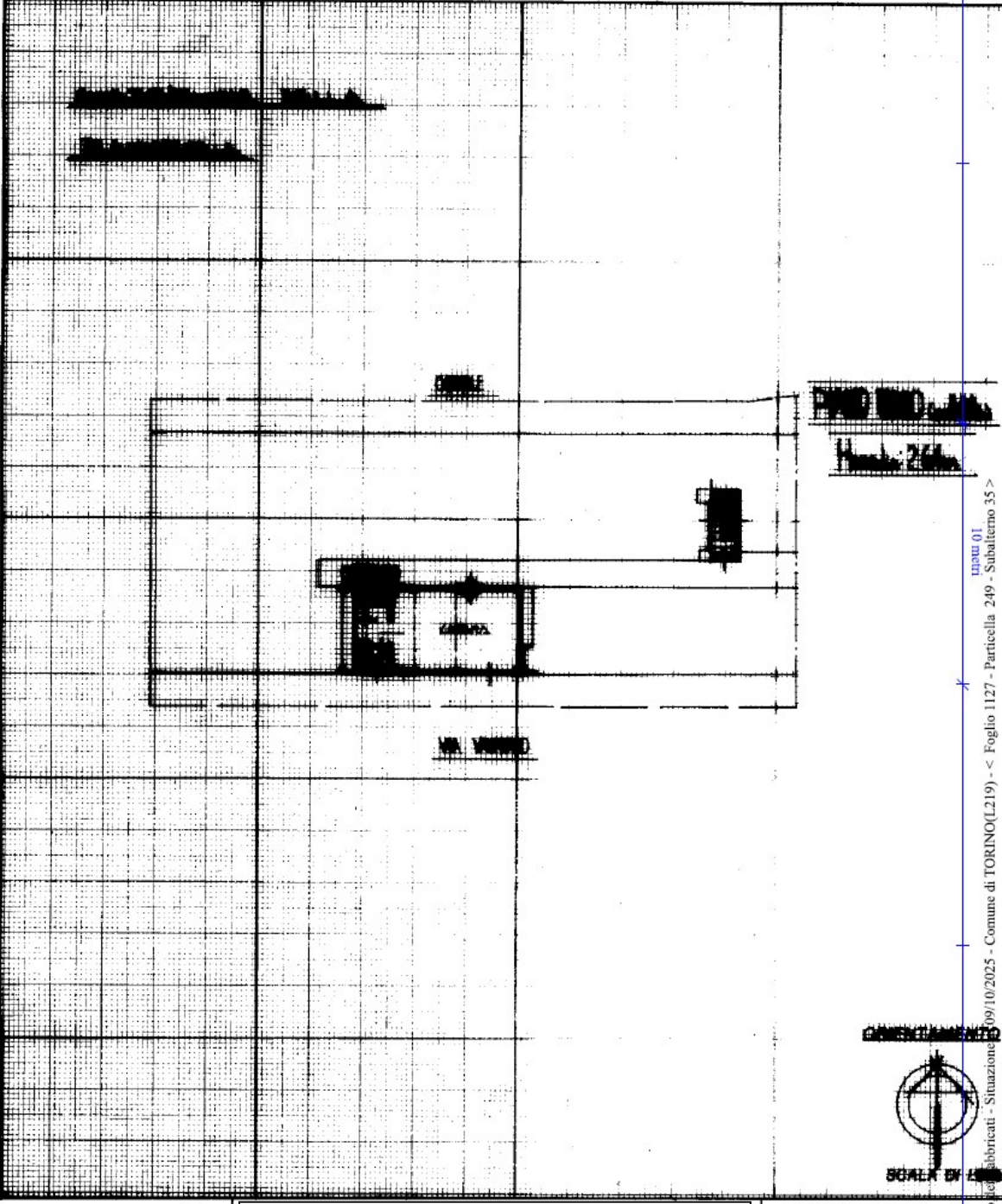
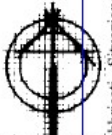


Studio Tecnico Buonaguro

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

PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 06/04/1998 - Data: 09/10/2025 - n. T41480 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

MODULARIO F. rig. rend. 407				MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)		MOD. BN (CEL)	
							
Planimetria di u.i.u. in Comune di TORINO		via VALPRATO		civ. 20			
							
							
Dichiarazione di N.C. ☐ Denuncia di variazione ☒				RISERVATO ALL'UFFICIO			
Ultima planimetria in atti identificativi catastali Data presentazione: 06/04/1998 - Data: 09/10/2025 Totale sch. con variazioni di aggiornamento: A4/						Catasto Edilizio URBANO - Situazione VIA VALPRATO n. 20 Piano 3 09/10/2025 - Comune di TORINO (L219) - < Foglio 1127 - Particella 249 - Subalterno 35 >	

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

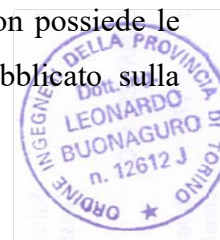
UBICAZIONE LOTTO

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 e servizio*** al piano terzo (4° f.t.).



Ubicazione immobile, Via Valprato 20 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.



Studio Tecnico Buonaguro

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

Le principali finiture dell'unità abitativa possono così descriversi:

- la porta di ingresso è rinforzata in legno a due ante e vetro camera;
- il pavimento dell'alloggio è stato realizzato con piastrelle di ceramica monocottura di vario tipo di discreta fattura scarso discreto stato di conservazione;
- le pareti risultano intonacate e si presentano in scarso stato;



Camera



Camera



Bagno



Camera

- il rivestimento del bagno è stato realizzato con piastrelle di ceramica monocottura di discreta fattura e scarso stato di conservazione;
- gli infissi interni sono stati realizzati in legno di discreta fattura e scarso stato di conservazione;
- 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 scarso stato di conservazione;



- l'altezza media dei locali al piano terzo è variabile tra un massimo di circa 2.60 mt e un minimo di circa 0.80 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: stufa elettrica;
- 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 commerciale catastale dell'unità immobiliare è pari a circa **22,00 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 [REDACTED] nata a Torino il 16/08/1966 in forza di Certificato di Successione del 07/01/2026 rep. 520601/88888/25, debitamente trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 09/01/2026 ai nn. 440/299 dalla *de cuius* madre Sig.ra [REDACTED] nata a Piedicavallo (VC) il 18/05/1940. Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava **"occupato"** dal Sig. [REDACTED] nato a Rufisque in Senegal il 05/11/1978 in forza di Contratto di Locazione debitamente registrato con scadenza al 30/09/2024 (rinnovabile di quattro anni fino al 30/09/2028 salvo disdetta, all'epoca non pervenuta). Alla Sig.ra [REDACTED] la quota rimanente di $\frac{1}{2}$ pervenne in forza di Certificato di Successione del 14/10/2020 rep. 332292/88888/20, debitamente trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 22/10/2020 ai nn. 34850/25089 dal *de cuius* marito Sig. [REDACTED] nato a Casanova Elvo (VC) il 16/09/1940. In entrambi i casi appare mancante l'Accettazione dell'Eredità con conseguente mancanza di continuità delle trascrizioni.



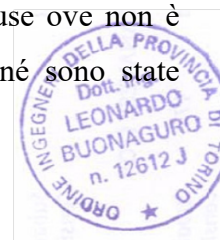
CRONISTORIA DEL VENTENNIO

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

1. ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] gli immobili pervennero per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Salvatore Barbagallo del 20/02/2008 rep. 20390/9631, registrato a Torino 4 il 03/03/2008 al n. 1550 serie 1T e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II di Torino 1 il 05/03/2008 ai nn. 9910/6625 dal Sig. [REDACTED] nato il 16/10/1974 a Chivasso (TO);
2. al Sig. [REDACTED] gli immobili pervennero per la quota di $\frac{1}{1}$ forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Francesco Piglione del 21/11/2006 rep. 53207/27799, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II di Torino 1 il 07/12/2006 ai nn. 63234/37608 dal Sig. [REDACTED] nato il 10/10/1941 a Torino;
3. Al Sig. [REDACTED] gli immobili pervennero per la quota di $\frac{1}{1}$ forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Roberto De Leo del 30/04/1998 rep. 133262, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II di Torino 1 il 07/05/1998 ai nn. 11400/7537 dalla Sig.ra [REDACTED] nata il 18/03/1930 a Rapolla (PZ).

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 Roberto Goveani di Torino in data 11/12/1991 rep. 113391/8760 e registrato a Torino il 18/12/1991 al n. 43286. 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 Valprato n. 20

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: [REDACTED]

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

contro: [REDACTED] nata il 16/08/1966 a Torino, per diritto di proprietà per

la quota di $\frac{1}{1}$;

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



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 relativo alla cancellazione della trascrizione della Sentenza di Liquidazione Controllata è pari a € 294,00 in misura fissa per le sole imposte. Lo scrivente sottolinea come generalmente il corretto prezzo di cancellazione sia determinato esclusivamente dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e solo dopo che è noto il prezzo di vendita, non pronosticabile in questa prima istanza.

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

REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA

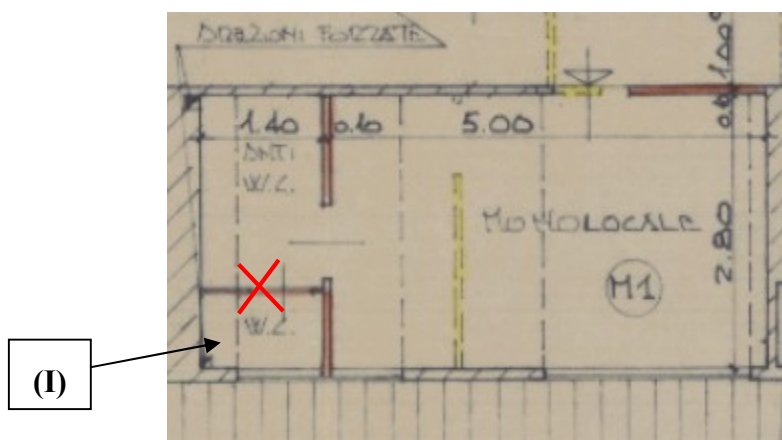
Da ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino nonché dalla lettura dell'Atto di Compravendita, risulta come l'edificio sia stato edificato prima del 1° settembre 1967 e in forza dei seguenti titoli autorizzativi, così come confermato dall'Accesso agli Atti del 27/10/2025:

- Permesso di Costruire n. 481 del 08/02/1950 prot. 1950-1-20057 per “*opere eseguite per trasformazione di sottotetto in diciannove locali ad uso abitazione nello stabile in Torino alla Via Valprato n. 20*” con allegati progettuali a firma Geom. [REDACTED];
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 443 del 08/09/1993 prot. 1986-11-51452 per “*costruzione, per trasformazione di sottotetto, di nove unità immobiliari ad uso residenziale, di cui alla Licenza Precaria n. 481 prot. 57/50*” con allegati progettuali a firma Geom. [REDACTED];
- Autorizzazione n. 1706/93 del 22/11/1993 prot. 1992-1-244 per la “*conservazione delle opere interne ed esterne eseguite nel sottotetto di edificio sito in Torino alla Via Valprato 20*” con allegati progettuali a firma Geom. [REDACTED];
- Autorizzazione Edilizia n. 731 del 19/05/1997 prot. 1997-1-7063 per “*conservazione opere in variante a progetto di cui all'Autorizzazione Edilizia n. 1706/93 del 07/12/1993 consistenti*



in modifiche interne ed esterne ai sensi dell'art. 15 della L. 47/85 in Torino alla Via Valprato 20" con allegati progettuali a firma Geom. [REDACTED].

Lo stato di fatto dell'alloggio non corrisponde alla Planimetria Catastale del 06/04/1998 e all'ultimo elaborato grafico presentato in Comune, con conseguente difformità edilizia/urbanistica e catastale. In particolare, lo scrivente predispone il seguente schema al fine di mettere in luce i lievi abusi rilevati nel corso del sopralluogo e anche per chiarire quanto riportato nella Planimetria Catastale, di difficile lettura (appare sfocata e di difficile interpretazione):



(I) Assenza *in loco* delle spallette all'interno del locale w.c. a creare il locale antibagno.

DESTINAZIONE URBANISTICA

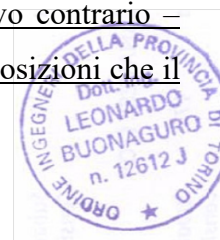
Secondo il P.R.G.C. del Comune di Torino, l'immobile ove è ubicata le perizianda unità, ricade nell'Area Normativa indicata nelle pratiche edilizie. Si intendono qui integralmente richiamate le relative NTA consultabili sul PRGC ritraibile dalla homepage del Comune di Torino.



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;

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 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. Le difformità rilevate potranno essere sanate presentando opportuna pratica di Sanatoria con un costo presumibile per il Professionista pari a circa € 1.500,00 oltre oneri di legge ed eventuali sanzioni/oneri/diritti da pagare e qui non preventivabili. I connessi aggiornamenti catastali per la presentazione dei DOCFA ammontano a circa € 700,00 (con sdoppiamento dei subalterni) oltre oneri di legge e diritti di deposito. Complessivamente la cifra da portare in detrazione per le attività sopra descritte è pari a circa € **2.200,00** oltre oneri di legge eventualmente dovuti e/o sanzioni, diritti di deposito/segreteria e/o qualsivoglia altro costo qui non espressamente citato.

Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili della presente Relazione da parte dei competenti Uffici Pubblici. Gli importi sopra riportati debbono intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per la scrivente e con tutte le riserve del caso, fermo restando che – in caso di diniego o provvedimento amministrativo contrario – l'aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dei luoghi in conformità alle disposizioni che il Comune vorrà impartire.



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

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

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

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 e regolarità edilizia/urbanistica;
- situazione di mercato della domanda e dell'offerta.

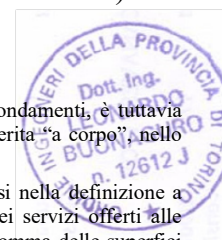
Prescindendo dalle superate definizioni di metodi empirici, si può considerare come ottimale il metodo estimativo basato sulla comparazione. Il procedimento che si userà è quello diretto o sintetico; questo procedimento si risolve nella formazione di una scala dei prezzi e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con il bene maggiori analogie allo scopo di determinare il valore. Di queste due successive operazioni la prima è essenzialmente obiettiva, essendo basata sulla rilevazione di concrete esperienze di mercato, mentre la seconda è l'atto di sintesi dell'estimatore. Lo scrivente ha acquisito, attraverso indagini emero grafiche ed attraverso indagini direttamente esperite nella zona interessata e negli immediati circondari, i parametri medi da porre a base del calcolo della stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura dell'intero insediamento. Sulla base delle informazioni assunte in zona e attraverso l'analisi di 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 Valprato 20

All'immobile oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relativo, sulla base delle Superfici Commerciali³ (desunte dal sopralluogo e confrontate sia con le scale presenti sugli elaborati grafici progettuali sia con la Planimetria Catastale, mediante l'utilizzo di uno scalimetro⁴) e in

³ 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.

⁴ 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



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	22,00	100,00	22,00
TOTALE	~ 56,00		~ 44,00

Valutazione⁵ del lotto

Riepilogo valutazione di mercato alloggio: mq 22,00 x 950,00 €/mq ≈ € **21.000,00**

Detrazione per difformità edilizie/urbanistiche/catastali ≈ -€ **2.200,00**

Valutazione totale del LOTTO UNICO ≈ € **19.000,00**

In considerazione del fatto che l'immobile è locato con scadenza al 30/09/2028 e applicando, pertanto, un coefficiente di abbattimento del 10%, si ottiene con arrotondamento per difetto:

€ 19.000,00 – 10% ≈ 17.000,00

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:

coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali ; b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) le quote percentuali delle superfici di pertinenza (cantine, posti auto scoperti, e coperti, soffitte, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

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

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

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

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

⁵ Fonte: indicatori del mercato immobiliare (FIMAI, FIAIP, Borsino Immobiliare, ecc.), operatori di zona, Camera di Commercio di Torino,



LOTTO UNICO – QUOTA $\frac{1}{1}$

€ 17.000,00

(diciassette mila/00)

Il sottoscritto C.T.U. ritiene, con la presente Relazione, che si compone di n. 15 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, 11 febbraio 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.

