

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE VI FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

“ [REDACTED] ”

R. G. n° 15/2025

Giudice Delegato: Dott.ssa Carlotta PITTALUGA

Curatore: Dott.ssa Cristina Lanzo

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 Magnano n. 3, Torino

RELAZIONE STIMA CESPITI IMMOBILIARI

TRIBUNALE CIVILE DI TORINO

Sezione VI Fallimentare

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA CARLOTTA PITTALUGA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA: [REDACTED] n. 15/2025

LIQUIDATORE: Dott.ssa Cristina Lanzo

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 Liquidatore Dott.ssa Cristina Lanzo 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 09/05/2025 – riferimento temporale al quale l'elaborato fa riferimento, non potendo lo scrivente venire a conoscenza di eventuali variazioni successive – presso l'immobile ubicato nel Comune di Torino alla Via Magnano 3. L'attività è proseguita anche nei giorni successivi per effettuare le dovute indagini presso il Comune di Torino, il cui accesso agli atti è stato concesso in data 03/12 e da cui sono emerse difformità edilizio/urbanistiche ma non 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.



LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:

[REDACTED] R.G. n° 15/2025

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

1.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

Immobile in Torino – Via Magnano 3

la proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ in capo al Sig. [REDACTED] di una porzione immobiliare ubicata nel Comune di Torino alla Via Magnano, elevata a cinque piani fuori terra oltre piano interrato e piano sottotetto ed entrostante a mappale di terreno di cui al Foglio 1111 particella 198 e, più precisamente, con ingresso dal civico n. 3:

- piano secondo (3° f.t.): un alloggio composto da due camere, cucina e servizi oltre a ballatoio comune verso il cortile con ripostiglio;

Coerenze: pianerottolo comune dal quale ha ingresso, altro alloggio del piano, Via Magnano, altro alloggio del piano e ballatoio comune verso il cortile;

- piano sotterraneo: un vano ad uso cantina;

Coerenze: corridoio comune dal quale ha ingresso, altra cantina, sottosuolo di Via Magnano ed altra cantina.

1.2 DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano censiti al N.C.E.U. di Torino:

Identificativi Catastali¹: Foglio 1111 (ex Foglio 64) – particella 198 (ex particella 156), sub. 17 (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: A/3
- piano: S1-2
- classe: 1
- consistenza: 4,0 vani
- Rendita Catastale: € 454,48 (ex € 278,89²)

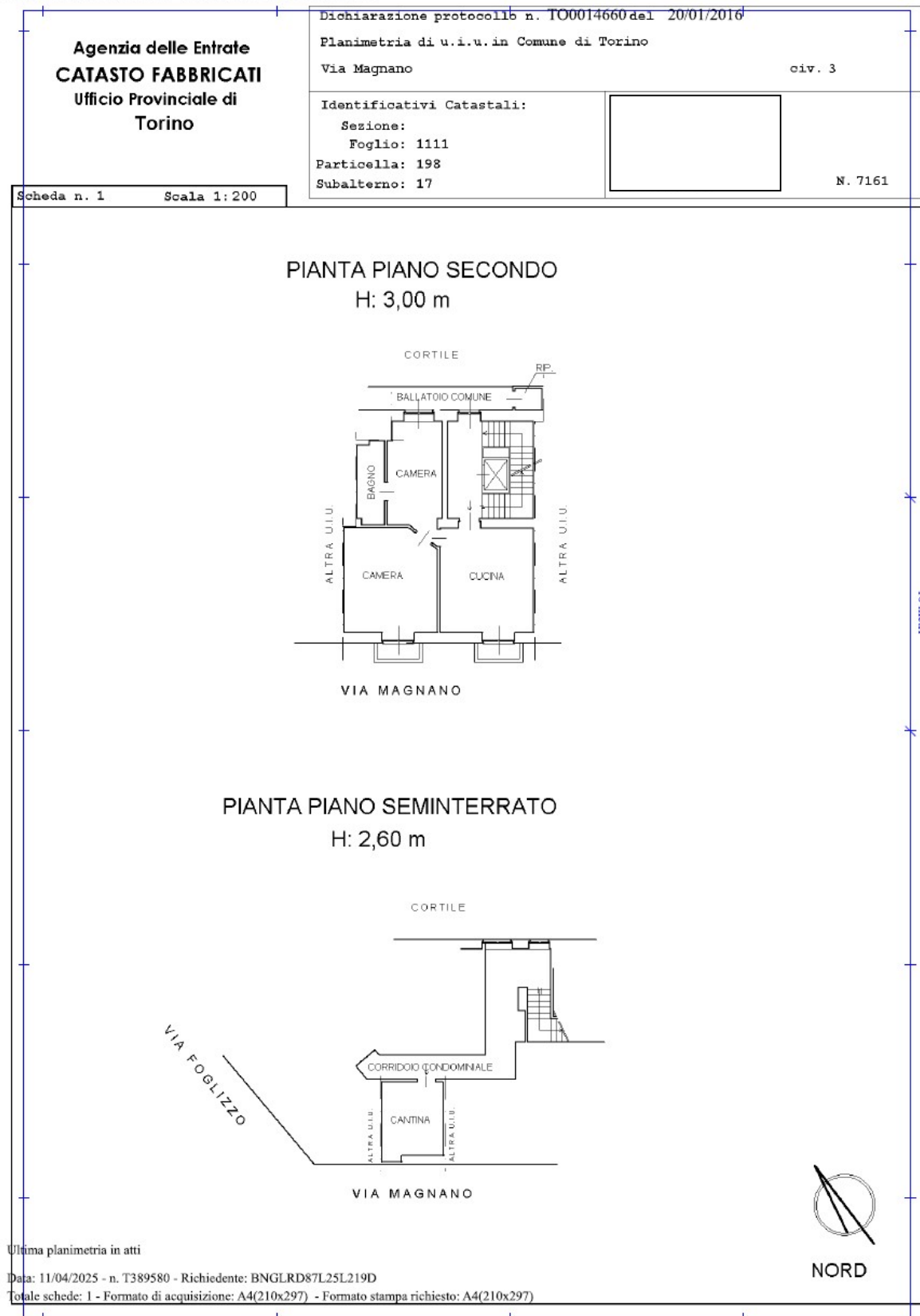
¹ Variazione del 28/02/2014, Pratica n. TO0070785 in atti dal 28/02/2014 (n. 57360.1/2014): bonifica identificativo catastale.

² Variazione del 28/06/2006, Pratica n. TO0279558 in atti dal 28/06/2006 (n. 140971.1/2006): esatta rappresentazione grafica.



1.3 PLANIMETRIA CATASTALE

Data: 11/04/2025 - n. T389580 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D



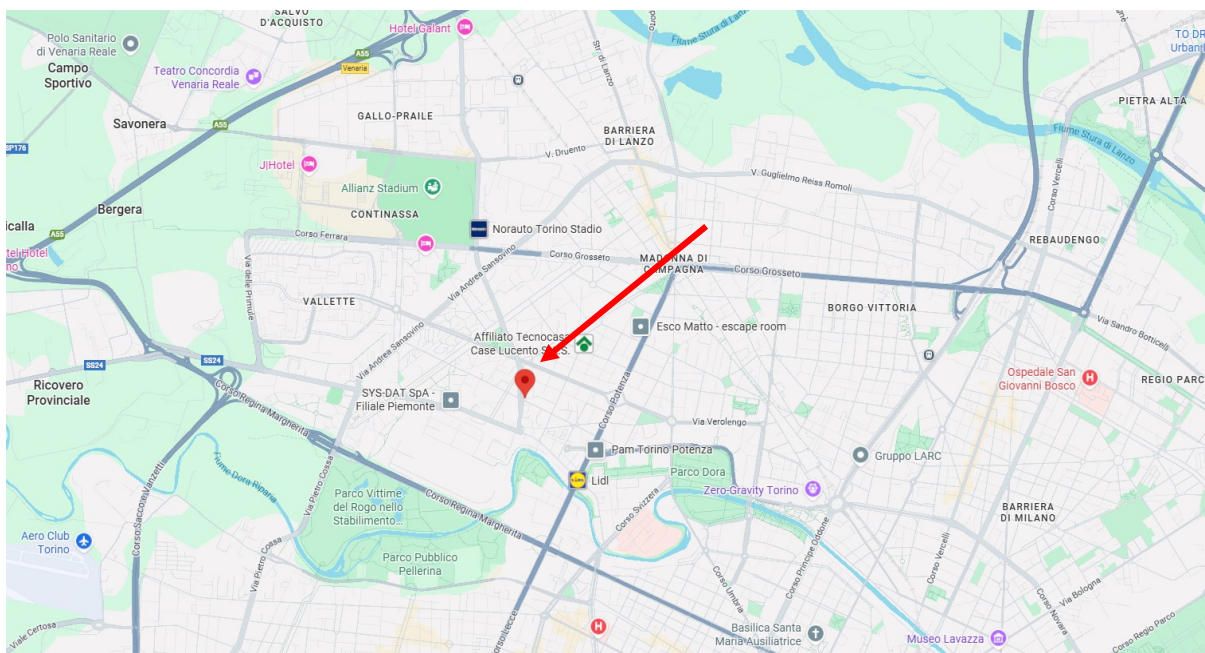
QUESITO 2: una sommaria descrizione dei beni;

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:

R.G. n° 15/2025

2.1 UBICAZIONE

Il compendio oggetto della Procedura in epigrafe è ubicato nell'area periferica nord-ovest del Comune di di Torino in un quartiere comunemente denominato “*Lucento*” appartenente alla Circoscrizione V (*Borgata Vittoria – Madonna di Campagna – Lucento – Borgata Ceronda – Vallette*). La zona è delimitata a sud dal tratto della Dora Riparia nel Parco della Pellerina e di Corso Regina Margherita tra il parco e Corso Potenza; a nord da Corso Grosseto; ad est da Corso Potenza e ad ovest da Via Cossa-Piazza Cirene-Via Sansovino.



Ubicazione immobile, Via Magnano 3 a Torino, rispetto al centro città

All'immobile si accede dalla strada pubblica tramite un portone in ferro e vetro ad apertura elettronica presumibilmente funzionante. La zona del comparto di ubicazione è caratterizzata da elevata concentrazione residenziale fin dalla metà del secolo scorso. Oggetto della presente Relazione è ***un alloggio composto da due camere, cucina e servizi oltre a ballatoio comune su lato cortile con ripostiglio*** al piano secondo (3° f.t.) oltre ad ***un vano ad uso cantina*** al piano cantinato. 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. La palazzina presenta le caratteristiche costruttive tipiche degli immobili realizzati Trattasi di costruzioni con le tipiche caratteristiche costruttive degli edifici eretti tra gli anni '50-'60 con strutture portanti in c.a. e elementi portanti in latero cemento, avente tetto a falda con tegole.

Studio Tecnico Buonaguro

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



Cucina



Camera



Bagno



Cantina

Le principali finiture dell'unità abitativa possono così descriversi:

- la porta di ingresso è blindata in legno a un'anta;
- il pavimento dell'alloggio è realizzato con varie tipologie di piastrelle, in ceramica monocottura di buona fattura e discreto stato di conservazione;
- il rivestimento del bagno è realizzato con piastrelle di ceramica monocottura di buona fattura e discreto stato di conservazione;
- gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato e vetro di buona fattura; discreto stato di conservazione;
- le pareti risultano intonacate e tinteggiate con idropittura e si presentano in discreto stato di conservazione;
- i sanitari, wc, bidet, lavabo e doccia sono in ceramica di discreta fattura; discreto stato di conservazione;



LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:

R.G. n° 15/2025

- gli infissi esterni sono realizzati in pvc e vetro camera di buona fattura e discreto stato di conservazione;
- l'altezza media dei locali al piano secondo è di circa 3.00 mt; l'altezza media dei locali al piano cantinato è di circa 2.60 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: centralizzato con termo valvole;
- impianto citofonico: realizzato sottotraccia, apparentemente funzionante;

Degli impianti suddetti, in sede di sopralluogo, non è stata fornita alcuna certificazione di rispondenza e di conformità alla normativa vigente in materia (*legge n. 46/90 e successivo regolamento di attuazione D.P.R. n. 447/1991*), né lo scrivente ne ha controllato il corretto utilizzo in quanto non previsto dall'incarico affidatogli. I rilievi metrici effettuati all'interno dei locali corrispondono a quanto indicato sulla planimetria catastale e la superficie commerciale³ dell'unità immobiliare è pari a circa **64,00 mq.**

QUESITO 3: accerti lo stato di possesso dei beni immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciascuno è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente 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] parte in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Angelo Chianale del 28/07/2022 rep. 93370/45451, debitamente registrato e trascritto presso la competente

³ Per il calcolo della cosiddetta superficie commerciale si sono utilizzati i consueti parametri che sono anche inclusi nella definizione a livello nazionale dalla norma UNI EN 15733/2011 (ex UNI 10750.2005) che stabilisce ed uniforma i requisiti dei servizi offerti alle agenzie immobiliari e che così recita " per il calcolo della superficie commerciale [...] bisogna considerare a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali ; b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) le quote percentuali delle superfici di pertinenza (cantine, posti auto scoperti, e coperti, soffitte, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

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

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

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

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

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:

R.G. n° 15/2025



Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 01/08/2022 ai nn. 35318/26336 e parte in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Silvana Castiglione del 16/10/2006 rep. 58707/25346, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 07/11/2006 ai nn. 56963/34167.

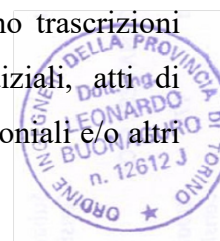
3.2. CRONISTORIA DEL VENTENNIO

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 Sig. [REDACTED] (i) parte per la quota di $\frac{1}{2}$ in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Angelo Chianale del 28/07/2022 rep. 93370/45451, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 01/08/2022 ai nn. 35318/26336 dalla Sig.ra [REDACTED] nata a Torino il 23/10/1976 e (ii) parte per la rimanente quota di $\frac{1}{2}$ unitamente alla Sig.ra [REDACTED] in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Silvana Castiglione del 16/10/2006 rep. 58707/25346, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 07/11/2006 ai nn. 56963/34167 dai Sig.ri [REDACTED] nato a Torino il 27/01/1973 e [REDACTED] nata a Torino il 23/07/1975;
2. ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] gli immobili pervennero in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Fernanda Perosino del 03/11/1999 rep. 34227/14617, debitamente registrato e trascritto presso Piglione del 18/09/2003 rep. 40873/19152, registrato a Torino 3 il 06/10/2003 al n. 4054 e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 12/11/1999 ai nn. 39949/23387 dal Sig. [REDACTED] nato a Catania il 07/01/1974.

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 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 la presenza del Regolamento di Condominio a Rogito Notaio Luigi Fissore del 20/10/1952 registrato a Carmagnola (TO) il 05/11/1952 al n. 336 e che regola i rapporti tra le parti al quale integralmente si rimanda per ogni maggiore e puntuale valutazione e dettaglio del caso oltre ai divieti generali consueti richiamati nel documento stesso 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

Per la valutazione dell'attitudine edificatoria, lo scrivente ricorda che trattandosi di unità immobiliare inserita in un Condominio non appaiono residue attitudini edificatorie del bene complessivo.

4.3 VINCOLI CONNESI CON IL CARATTERE STORICO-ARTISTICO

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

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

5.1 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Immobile in Torino – Via Magnano 3

1. Trascrizione nn. 25278/19116 del 10.06.2025

Atto Giudiziario del Tribunale di Torino del 09/01/2025 rep. 25/2025

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:

R.G. n° 15/2025



Specie: Atto Giudiziario

Descrizione: Sentenza Dichiarativa dell'Apertura della Liquidazione Controllata

a favore: [REDACTED]

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

contro: [REDACTED] nato a Torino il 30/11/1976, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

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

Foglio 1111, part. 198, sub. 17, catg. A/3, cons. 4,0 vani

2. Iscrizione nn. 56964/15436 del 07.11.2006

Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Castiglione Silvana del 16/10/2006 rep. 58708/25347

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Volontaria

Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Capitale: € 133.000,00

Totale: € 266.000,00

Durata: 30 anni

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

contro: [REDACTED] nato a Torino il 30/11/1976, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

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

Foglio 64, part. 156, sub. 17, catg. A/3, cons. 4,0 vani

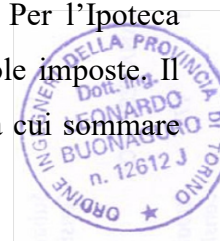
La formalità è stata iscritta sui vecchi dati catastali.

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 Controllata è di € 294,00 in misura fissa per le sole imposte. Per l'Ipoteca Volontaria il costo di cancellazione è pari a € 35,00 in misura fissa per le sole imposte. Il totale complessivo ammonta, pertanto, a circa € 329,00 per le sole imposte e a cui sommare gli oneri del Professionista incaricato.

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:

R.G. n° 15/2025



Lo scrivente sottolinea come il corretto prezzo di cancellazione sia determinato esclusivamente dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e solo dopo che è noto il prezzo di vendita, non pronosticabile in questa prima istanza.

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

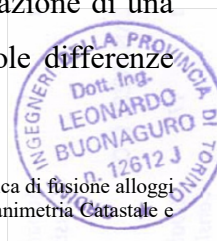
6.1 REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino nonché dalla lettura dell'Atto di Compravendita, risulta come l'edificio originario sia stato edificato prima del 1° settembre 1967. Nell'Atto di Compravendita non si segnala l'esistenza di ulteriori dettagli in merito ai titoli autorizzativi e, pertanto, sono stati effettuati molteplici accessi agli atti (trattandosi di edificio angolare è necessaria la visione delle pratiche di tutte le vie adiacenti):

- Permesso di Costruire n. 1222 del 25/08/1930, prot. 1930-1-1155 per “costruzione casetta in Via Lucento angolo Via Magnano”. Negli allegati progettuali si riscontra la presenza di un solo balcone lato strada per l'alloggio in questione;
- Permesso di Costruire n. 1328 del 19/12/1955, prot. 1955-1-10047 per “sopraelevazione di due piani fuori terra casetta in Via Lucento angolo Via Magnano”. Negli allegati progettuali si riscontra la presenza dei due balconi sul lato strada per l'alloggio in questione;
- Licenza di Abitabilità n. 840 prot. 1957 n. 27 del 08/09/1958.

Lo stato di fatto dell'immobile corrisponde alla Planimetria Catastale del 20/01/2016 ma non all'ultimo elaborato grafico progettuale⁴, con conseguente difformità edilizia/urbanistica e conformità catastale. Nel merito di quest'ultima, lo scrivente ritiene come la Planimetria Catastale depositata, ai sensi dell'art. 19 comma 14 del Decreto Legge del 31/05/2010 n. 78, convertito in Legge il 30/07/2010 n. 122, della Circolare n. 2/2010 prot. 36607 del 09/07/2010 e della Circolare n. 3/2010 prot. 42436 del 10/08/2010 dell'Agenzia del Territorio, risulti conforme allo stato di fatto dal momento che non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova Planimetria Catastale ai sensi della vigente normativa. Le uniche piccole differenze

⁴ In particolare, si evidenzia come l'ultimo stato licenziato sia difforme dallo stato di fatto né vi sia un riscontro alla pratica di fusione alloggi (ex sub. 5 e sub. 7) indicata nella Visura Catastale Storica. La cantina appare, invece, correttamente rappresentata in Planimetria Catastale e



sono riscontrabili nella presenza di una nicchia nella camera da letto con il bagno e nella presenza di un piccolo ripostiglio (da chiudere) nel piccolo disimpegno tra le camere.

6.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.R.G.C. del Comune di Torino, l'immobile ove è ubicata le perizianda unità, ricade nell'Area indicata nelle pratiche edilizie allegate. Per tutti i dettagli del caso e l'analisi delle relative NTA si rimanda integralmente al Piano Regolatore Generale Comunale consultabile sulla homepage del Comune di Torino.

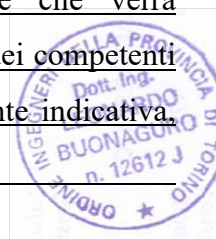
QUESITO 7: in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto 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 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 prima descritte potranno essere sanate con opportuna pratica con un costo presumibile per il Professionista pari a circa € 2.000,00 oltre ad eventuali sanzioni/oneri di urbanizzazione/diritti da pagare qui non preventivabili. 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.

negli allegati progettuali.

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:

R.G. n° 15/2025



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

Vedasi dettaglio negli allegati prodotti.

9.2 IMPORTO SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Vedasi dettaglio negli allegati prodotti.

9.3 IMPORTO SPESE PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

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

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

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

più probabile valore di mercato dei beni immobili che dovranno essere valutati sono:

- ubicazione;
- 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 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):

Immobile in Torino – Via Magnano 3

L'immobile oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relativo, sulla base delle Superfici Commerciali⁵ (desunte dal sopralluogo e confrontate sia con le scale presenti sugli elaborati

⁵ 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.

grafici progettuali sia con la Planimetria Catastale, mediante l'utilizzo di uno scalimetro), si attribuiscono i seguenti valori:

Descrizione	Superficie convenzionale mq	Coefficiente %	Superficie Commerciale mq
- alloggio	60,00	100,00	60,00
- balcone	4,00	35,00	1,50
- cantina	9,00	25,00	2,50
TOTALE	~ 73,00		~ 64,00

Valutazione⁶ del lotto

Riepilogo valutazione di mercato alloggio: mq 64,00 x 1.250,00 €/mq $\approx$ € 80.000,00

Stima delle difformità edilizie/urbanistiche/catastali riscontrate: = -€ 2.000,00

Valutazione totale del **LOTTO UNICO** $\approx$ € 78.000,00

La valorizzazione dei beni mobili inclusi nell'alloggio e inventariati è pari a circa € 500,00, data la loro natura e lo stato di conservazione e manutenzione osservato.

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 e tenuto conto dei beni mobili ivi inclusi in:

LOTTO UNICO

€ 78.500,00

(settanta otto mila e cinquecento/00)

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.

Il tutto come visto e piaciuto, senza alcuna garanzia a qualsivoglia titolo da parte della Procedura e/o del Liquidatore e/o del perito, nulla potendo essere eccepito in proposito anche per eventuali dati erronei o mancanti nella Perizia, essendo onere dell'Acquirente aver verificato a sua cura, spese e responsabilità ogni aspetto e/o documento e/o informazione inerente l'Immobile. In particolare, la Procedura non fornisce alcuna garanzia né assume alcuna responsabilità – e non potrà quindi essere chiamato in alcun modo a rispondere – in merito allo stato di fatto e di diritto dell'Immobile, né a eventuali danni che dovessero occorrere all'Immobile, ovvero che potessero derivare a terze persone e/o cose e/o all'ambiente in conseguenza dello stato e/o di ogni fatto/caratteristica/condizione dell'Immobile/CDU, anche ove non evidenziati nella Perizia. Né la Procedura e/o il Liquidatore 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. 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.

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

Torino, 11 giugno 2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Allegati:

- 1) Fotografie Illustrative;
- 2) Visura Catastale;
- 3) Planimetria Catastale;
- 4) Visura Ipotecaria;
- 5) Atti di Compravendita;
- 6) Documentazione Edilizia;
- 7) Regolamento di Condominio;
- 8) Spese Condominio.



LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:

R.G. n° 15/2025