

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE VI CIVILE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]

R. G. n° 326/2025

Giudice Delegato: Dott.ssa Carlotta PITTALUGA

Curatore: Dott. Ivano Pagliero

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 Valprato n. 68, Torino

RELAZIONE STIMA CESPITI IMMOBILIARI
LOTTO 2



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

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
Sezione VI Civile

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA CARLOTTA PITTALUGA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: [REDACTED] n. 326/2025

CURATORE: Dott. Ivano Pagliero

PERITO: Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Il sottoscritto Dott. Ing. Leonardo Buonaguro residente in Torino alla Via Madama Cristina n. 73 bis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino con il n. 12612J ed iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Torino, è stato nominato dal Curatore Dott. Ivano Pagliero quale Perito Estimatore per la determinazione della stima dei beni immobili compendio della **Liquidazione Giudiziale** [REDACTED]. Dopo aver preso contatti con le parti, ha dato inizio alle operazioni di rito e si è recato in data 23/12/2025 – riferimento temporale al quale l'elaborato fa riferimento, non potendo lo scrivente venire a conoscenza di eventuali variazioni successive – presso gli immobili ubicati nel Comune di Torino alla Via Valprato n. 68. L'attività è proseguita anche il 13/01 e il 27/01/2026 per ulteriori accessi presso i cespiti immobiliari oltre che per effettuare le indagini presso l'Ufficio Tecnico del Torino, il cui accesso agli atti è stato concesso in data 09/02 e da cui sono emerse difformità edilizio/urbanistiche/catastali. Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le operazioni ritenute utili ed indispensabili allo scopo, eseguendo sopralluoghi, ricerche di mercato, comparazione con i valori dei beni della medesima zona e analisi delle caratteristiche intrinseche dell'immobile per determinare la più opportuna valorizzazione del bene, anche in virtù del suo stato di fatto e di manutenzione. A ciò, 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'ubicazioni, lo scrivente ha determinato un **LOTTO UNICO** – denominato **LOTTO 2** per distinguerlo dagli altri tre, già oggetto di separato elaborato peritale – che nel prosieguo verrà analiticamente descritto.



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

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

1.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILIE OGGETTO DI PROCEDURA

Immobile in Torino – Via Valprato 68

la piena proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ di una porzione immobiliare ubicata in Torino alla Via Valprato in un ampio compendio immobiliare composto da una serie di corpi di fabbrica elevati a più piani fuori terra destinati ad attività commerciali/uffici/magazzini/terziarie, il tutto entrostante al mappale 17 del Foglio 1127 al Catasto Terreni della consistenza pari a mq 22.126,00. Più precisamente, con accesso dal civico catastale n. 68:

- piano terreno (1° f.t.): un locale per mostre/eventi, vano ufficio, deposito, tettoia chiusa e servizi;

Coerenze: cortile su due lati, altra unità al sub. 5107, ballatoio e portico.

1.2 DATI CATASTALI – LOTTO 2

Identificativi Catastali: Foglio 1127 (ex Foglio 51²) – particella 17 (particella 426²), sub. 5106 (ex sub. 5045¹, ex sub. 1²) (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

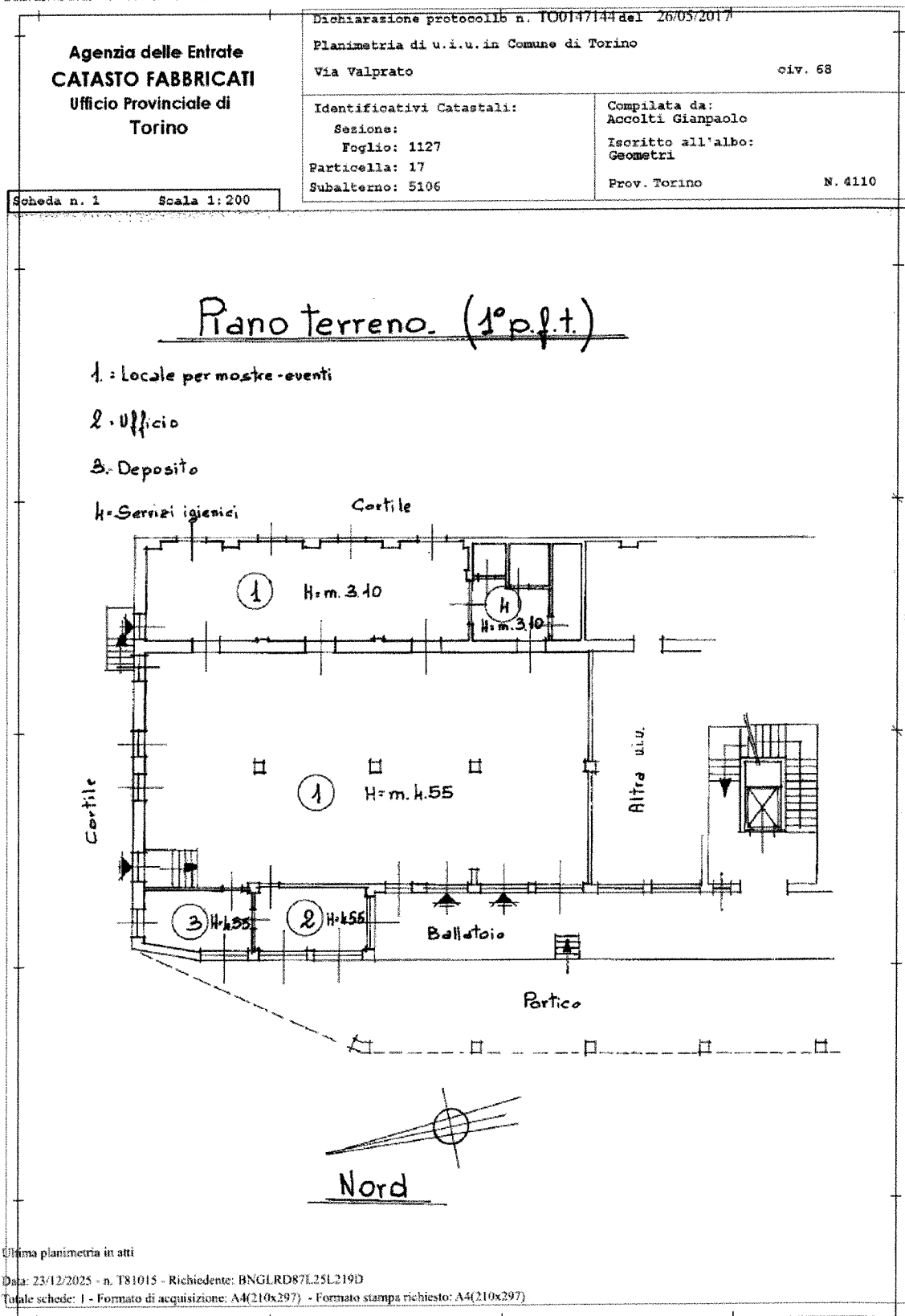
- categoria: D/8
- piano: T
- z.c.: 2
- Rendita Catastale: € 4.410,00 (ex € 2.390,00¹, ex £ 11.172.000,00²)



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

1.3 PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 2 – SUB. 5106

Data: 23/12/2025 - n. T81015 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

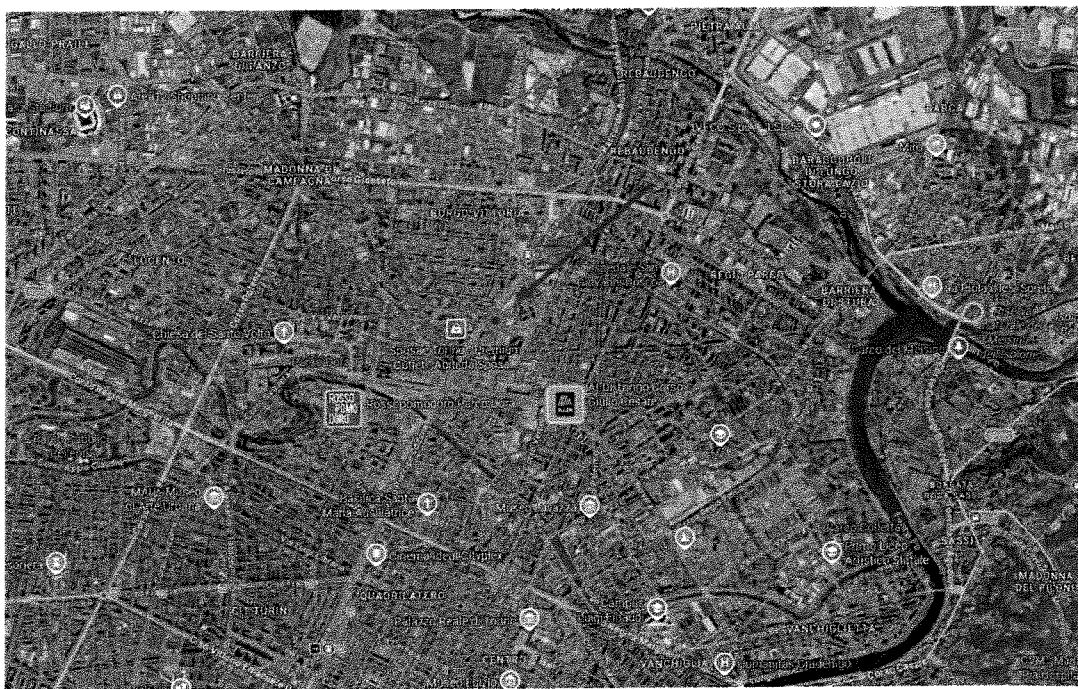


Studio Tecnico Buonaguro
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

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

2.1 UBICAZIONE LOTTO 2

Le porzioni immobiliari oggetto della Procedura in epigrafe sono ubicate in una zona a nord (D11) del centro storico di Torino in un quartiere, comunemente denominato “*Barriera di Milano*” facente parte della Circoscrizione VI (*Barriera di Milano – Regio Parco – Barca – Bertolla – Falchera – Pietra Alta – Rebaudengo – Villaretto*), all’interno dell’importante polo culturale e sociale dei Docks Dora, struttura nata come magazzino commerciale e stoccaggio merci nel 1912 e ancora oggi al centro di costante interesse architettonico e sociale, in considerazione della quantità di locali notturni e circoli sorti o rinnovati nel corso della riqualificazione del quartiere nonché di studi professionali ed attività di commercio. Il quartiere confina a sud con il quartiere Aurora attraverso Corso Vigevano-Corso Novara, a ovest con Corso Venezia e a nord e a est con Via Sempione-Via Gottardo. Al compendio si accede dalla strada pubblica che conduce al cortile in cui sono presenti i vari corpi di fabbrica in cui trova alloggio il LOTTO in esame.



Ubicazione immobile, Via Valprato 68 a Torino, rispetto al centro città

La zona del comparto di ubicazione è caratterizzata da elevata concentrazione residenziale/commerciale/terziaria fin dall’inizio del secolo scorso. L’immobile risulta ben collegato alla rete viaria ordinaria ed autostradale e non possiede le caratteristiche,



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

determinate dal D.M. dei lavori pubblici del 02.08.1969 pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 218 del 27.09.1969. Oggetto della presente Relazione è:

▪ **LOTTO 2: un locale per mostre/eventi, vano ufficio, deposito, tettoia chiusa e servizi** al piano terreno (1° f.t.). Le principali finiture dell'unità possono così descriversi:

- il pavimento del locale è realizzato in varie tipologie di piastrelle in gres porcellanato di buona fattura e discreto stato di conservazione (la tettoia chiusa ha pavimento con listelli in legno in discreto stato di conservazione e manutenzione e copertura in parte con lamiera grecata, salvo più puntuale analisi e valutazione);



Locale mostre/eventi



Locale mostre/eventi (tettoia chiusa)



Servizi



Vano ufficio

- le pareti risultano intonacate in parte con idropittura e si presentano in discrete condizioni di manutenzione e in parte con mattoni a vista in discreto stato di conservazione e manutenzione;

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

- gli infissi interni sono in legno tamburato di buona fattura e discreto stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono realizzati in metallo e vetro di discreta fattura e scarso stato di conservazione;

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: n.p.;

Degli impianti non è stata fornita certificazione di rispondenza e di conformità alla normativa, né lo scrivente ne ha controllato il corretto utilizzo in quanto esulante dall'incarico. I rilievi metrici effettuati all'interno dei locali corrispondono a quanto indicato in Planimetria Catastale e la superficie commerciale⁵ del LOTTO 2 è pari a circa mq 350,00.

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;

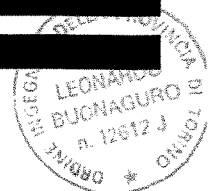
3.1 STATO POSSESSO BENI E CRONISTORIA VENTENNIO LOTTO 2

Al momento del sopralluogo, l'immobile di cui al LOTTO 2 (sub. 5106) risulta "occupato" dalla [REDACTED]

[REDACTED] in forza di Contratto di Locazione con decorrenza dal 01/01/2014 al 31/12/2019 con rinnovo di anno in anno in assenza di raccomandata da inviare almeno sei mesi prima della scadenza del primo rinnovo. Il canone di locazione viene pattuito nella misura di € 16.800,00 all'anno (con aggiornamento ISTAT annuale). Il possesso della proprietà del bene risulta in capo per la quota di $\frac{1}{1}$ in forza dei seguenti titoli:

1) L'immobile è pervenuto in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Giovanna Lorenzi del 05/05/2022 rep. 4205/3772, registrato a Torino 2 il 11/05/2022 al n. 22680 serie 1T e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 11/05/2022 ai nn. 20546/15215 dai [REDACTED]

[REDACTED] tutti per la quota di $\frac{1}{4}$;



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

▪ Ai [REDACTED]
gli immobili pervennero in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Paolo Antoniotti del 18/07/1991 rep. 61922/6391, debitamente registrato a Torino il 29/07/1991 al n. 20099 e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 29/07/1991 ai nn. 24544/15579 dalla [REDACTED]
[REDACTED];

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

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

4.1 FORMALITA', VINCOLI/ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE LOTTO 2

Dagli accertamenti eseguiti nonché dalla lettura della documentazione reperita, lo scrivente segnala l'esistenza del depositato con verbale autenticato a Rogito Notaio Bourlot del 08/08/1955 rep. 18037, debitamente registrato. 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) oltre che alle Planimetrie allegate allo stesso: sulla base di tali elaborati sono state fornite le denominazioni delle porzioni di immobili così come indicate nell'evasione del primo quesito.



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

4.2 VINCOLI CARATTERE STORICO-ARTISTICO LOTTO 2

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. Eventuali prescrizioni urbanistiche derivanti dallo strumento urbanistico comunale dovranno essere verificate presso i competenti uffici anche in virtù dell'inserimento dei LOTTI oggetto di analisi all'interno del compendio immobiliare Docks Dora con particolare attenzione urbanistica.

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 LOTTO 2

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 in oggetto.

Immobile in Torino – Via Valprato 68

1. *Trascrizione nn. 7339/5489 del 23.02.2026*

Atto Giudiziario del Tribunale di Torino del 21/11/2025 rep. 472/2025

Specie: Atto Giudiziario

Descrizione: Sentenza Dichiarativa dell'Apertura della Liquidazione Giudiziale

a favore: Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale [REDACTED], per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

contro: E [REDACTED] 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 1127, part. 17, sub. 5106, catg. D/8, piano T

2. *Iscrizione nn. 31584/5725 del 14.07.2025*

Altro Atto dell' [REDACTED] del 11/07/2025 rep. 13041/11025

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

Derivante da: Ruolo

Capitale: € 1.289.326,84

Totale: € 2.578.653,68

a favore: [REDACTED], per diritto di



Studio Tecnico Buonaguro

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

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

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

Immobili posti nel Comune di Torino e così censiti a N.C.E.U.:

Foglio 1127, part. 17, sub. 5106, catg. D/8

3. **Iscrizione nn. 31583/5724 del 14.07.2025**

Altro Atto dell'A [REDACTED] del 11/07/2025 rep. 13040/11025

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

Derivante da: Ruolo

Capitale: € 361.440,00

Totale: € 722.880,00

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

contro: [REDACTED] 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 1127, part. 17, sub. 5106, catg. D/8

5.2 **ONERI PER CANCELLAZIONI FORMALITA'**

Le formalità di cui sopra colpiscono solo il bene ricaduto nel cespite di liquidazione giudiziale e, pertanto, saranno da cancellare totalmente a cura della Procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. L'importo per la cancellazione della trascrizione della Sentenza di Liquidazione Giudiziale è di € 294,00 in misura fissa. Per le 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 dell'ipoteca in quanto non è preliminarmente pronosticabile il valore di realizzo derivante dalla cessione dei beni. 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.



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

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;

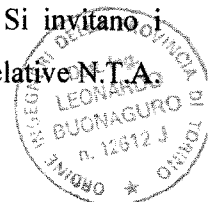
6.1 REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA LOTTO 2

Da ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino, risulta come l'edificio sia stato edificato prima del 1° settembre 1967. A seguito di Accesso agli Atti, lo scrivente ha reperito i seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza di Abitabilità o Occupazione n. 967 prot. 1968 n. 20 del 01/09/1969;
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) ai sensi dell'art. 6 comma 7 D.P.R. 380/01 prot. 2017-20-8983 del 15/05/2017 per *"manutenzione straordinaria per diversa disposizione di tramezzature interne al piano interrato in Torino alla Via Valprato n. 68"* con allegati progettuali a firma Studio Tecnico Associato Modivari;
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) ai sensi dell'art. 6 bis D.P.R. 380/01 prot. 2017-20-8984 del 17/05/2017 per *"lavori già eseguiti riguardanti per il sub. 5045 lo scorporo di locale al piano terreno per la realizzazione di magazzino, diversa disposizione di tramezzature interne e realizzazione di locali servizi igienici al piano terreno; per il sub. 5047 una diversa disposizione di tramezzature interne e la realizzazione di locali servizi igienici al piano primo"* con allegati progettuali a firma Studio Tecnico Associato Modivari;
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) ai sensi dell'art. 6 comma 3 D.P.R. 380/01 prot. 2024-20-13259 del 03/08/2024 per *"manutenzione straordinaria leggera per demolizione di muri interni e costruzione di contro pareti perimetrali"* con allegati progettuali a firma Geom. Roberta Carriero.
- LOTTO 2: Lo stato di fatto del locale al sub. 5106 corrisponde alla Planimetria Catastale del 26/05/2017 n. TO0147144 e all'ultimo elaborato grafico presentato e protocollato in Comune con la CILA prot. 2017-20-8983, con conseguente conformità edilizia/urbanistica e catastale.

6.2 DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTO 2

Secondo il P.R.G.C. del Comune di Torino, il compendio immobiliare ove è ubicata le perizianda unità, ricade in Ambito urbano di riqualificazione ex produttiva. Si invitano i potenziali interessati a visionare il P.R.G.C. sulla homepage del Comune e le relative N.T.A. allegata alla zona di interesse.



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

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;*

Sulla base di quanto descritto ai precedenti paragrafi, non si riscontrano difformità di rilievo atte alla determinazione di pratiche di sanatoria e/o conformità catastale. 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, di cui lo scrivente non si assume responsabilità e senza pregiudizi per la Procedura.

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;*

IMPORTO ANNUO SPESE DI GESTIONE IMMOBILE E INSOLUTI

Vedasi dettaglio allegati prodotti. Si invita anche alla lettura e analisi del Regolamento di Condominio in allegato.



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

IMPORTO SPESE PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

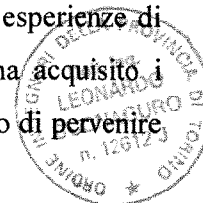
Non sono stati rilevati importi di spese sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene oggetto della Perizia.

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 i** parametri medi da porre a base del calcolo della stima, fermo restando l'obiettivo **di pervenire**



Studio Tecnico Buonaguro

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

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, in via prudenziale a corpo e per stima sintetica comparativa, il seguente valore di mercato (vedasi, per opportuno confronto, anche l'allegato fotografico allegato agli atti, i provvedimenti edilizi e le spese necessarie per sanare le difformità riscontrate):

Immobili in Torino – Via Valprato 68

In considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sulla base delle Superfici Commerciali¹ (desunte dal sopralluogo e confrontate con le quote sugli elaborati progettuali e con le Planimetrie Catastali con lo scalimetro), si attribuiscono i seguenti valori:

Descrizione	Superficie Convenzionale [mq]	Coefficiente [%]	Superficie Commerciale [mq]
LOTTO 2 – SUB. 5106			
- polifunz. – P.T.	350,00	100,00	340,00

Valutazione² del LOTTO 2:

Valutazione di mercato LOTTO 2: mq 350,00 x 575,00 €/mq $\approx$ € 200.000,00

I valori unitari desunti dai principali borsini immobiliari per immobili a destinazione magazzino nella zona di riferimento risultano attestarsi su livelli contenuti, in ragione della natura ex industriale del contesto e della limitata appetibilità del mercato. Occorre, tuttavia, evidenziare come tali valori costituiscano medie di zona riferite a un insieme eterogeneo di immobili e possano non intercettare compiutamente le peculiarità del complesso immobiliare denominato “Docks Dora”, caratterizzato da specifiche dinamiche di utilizzo e da una domanda di mercato di nicchia legata prevalentemente ad attività creative, terziarie e di deposito connesse al contesto urbano circostante. Pertanto, la valutazione non è stata fondata esclusivamente sui valori unitari espressi dai borsini immobiliari ma è stata integrata mediante approccio reddituale e mediante analisi comparativa del mercato locale, tenendo conto dello stato locativo dell'immobile, della regolare corresponsione del canone e delle condizioni di

¹ 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.

² Fonte: indicatori del mercato immobiliare (FIMAI, FIAIP, Borsino Immobiliare, ecc.), operatori di zona, Camera di Commercio di Torino,



Studio Tecnico Buonaguro

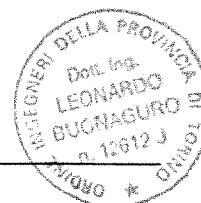
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

vendita nell'ambito della procedura di liquidazione giudiziale. Il compendio risulta, d'altra parte, locato con contratto di locazione generante un reddito complessivo annuo pari a € 16.800,00. La valutazione è stata condotta con metodo misto reddituale e comparativo, tenendo conto dei valori di mercato per immobili simili nel complesso *Docks Dora* e delle condizioni di vendita nell'ambito della procedura di Liquidazione Giudiziale.

La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, comprensivi di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti 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 da c.c., facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono qui integralmente richiamati. Pertanto e con opportuno arrotondamento, il valore dell'immobile sopra descritto è pari a:

LOTTO 2**200.000,00****(duecentomila/00)**

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



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

Il sottoscritto Perito Stimatore 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, 16 giugno 2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Allegati:

- 1) Fotografie Illustrative;
- 2) Visure Catastali;
- 3) Planimetrie Catastali;
- 4) Visure Ipotecarie;
- 5) Atti di Compravendita;
- 6) Regolamento di Condominio;
- 7) Documentazione Edilizia;
- 8) Spese Gestione Immobili;
- 9) Contratti di Locazione.

