

TRIBUNALE DI IVREA
Sezione Procedure Concorsuali

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

“**[REDACTED]**”

n° 22/2025

Giudice Delegato: Dott.ssa Federica LORENZATTI

Curatore: Avv. Andrea Spada

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 Frazione Tortore 75 Pessinetto (TO)

RELAZIONE STIMA CESPITI IMMOBILIARI

TRIBUNALE DI IVREA
Sezione Procedure Concorsuali

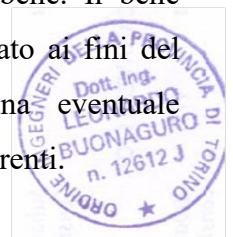
GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA FEDERICA LORENZETTI

PROCEDURA: LIQUIDAZIONE CONTROLLATA " [REDACTED] " n. 22/2025

LIQUIDATORE: Avv. Andrea Spada

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 [REDACTED]**. Dopo aver preso contatti con le parti, ha dato inizio alle operazioni di rito e si è recato in data 10/03/2025 – 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 Pessinetto (TO) Frazione Tortora n. 75 e 154. L'attività è proseguita anche nei giorni successivi per effettuare le previste indagini all'Ufficio Tecnico del Comune di Pessinetto (TO), il cui accesso agli atti è stato concesso il 19/03/2026, 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 dichiarandosi già da ora disponibile per una eventuale riformulazione dello stesso qualora giungessero manifestazioni di interesse differenti.



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

1.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

Immobile in Pessinetto (TO) – Via Tortore 154 e 75

la proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ in capo al Sig. [REDACTED] di due fabbricati per civile abitazione posti nel Comune di Pessinetto (TO) Frazione Tortore al civico 75 e 154, oltre a due appezzamenti di terreno. Il tutto viene di seguito meglio descritto.

1. fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra, oltre piano sottotetto, il tutto formante un unico corpo con collegamenti interni tramite scala e composto da:
piano terra (1° f.t.): due locali adibiti a cantine, due camere e bagno;
piano primo (2° f.t.): ingresso, due camere, cucina, bagno e lavanderia;
piano secondo (3° f.t.): disimpegno, tre camere, lavanderia, bagno e terrazzo coperto;
Coerenze generali: strada vicinale Viassa, mappale n. 51 del foglio 38, proprietà [REDACTED], o aventi causa, proprietà [REDACTED] o aventi causa e il mappale 480 del foglio 38;
2. fabbricato di civile abitazione entrostante a terreno della superficie catastale complessiva di mq 2.383 già individuato nella mappa catastale governativa terreni al foglio 38, nn. 502 e 483 e così composto:
piano semi interrato: camera, cucina e bagno esterno;
piano terreno (1° f.t.): una camera
Coerenze generali: proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] o di tutti costoro aventi causa
3. appezzamento di terreno, della superficie catastale di mq 320, identificato al foglio 38, particella 192, consistenza 3 are e 20 centiare;
Coerenze: mappali 483, 431, 189 del foglio 38
4. appezzamento di terreno, della superficie catastale di mq 64, identificato al foglio 38, particella 480, consistenza di 64 centiare



DATI CATASTALI

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

Identificativi Catastali¹: **Foglio 38 – particella 53, sub. -** (vedasi allegato – Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: A/7
- piano: T-1
- z.c.: -
- classe: U
- consistenza: 13 vani
- Rendita Catastale: € 1.510,64

Identificativi Catastali²: **Foglio 38 – particella 483, sub. -** (vedasi allegato – Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: A/4
- piano: S1
- z.c.: -
- classe: 1
- consistenza: 3,5 vani
- Rendita Catastale: € 81,34

Identificativi Catastali: **Foglio 38 – particella 192 -** (vedasi allegato – Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- Qualità: prato arborato
- classe: 23
- superficie: 3 are e 20 centiare
- R. D. € 0,41
- R. A. € 0,50

¹ Classamento Variazione del 29/10/2019 Pratica n. TO0236481 in atti dal 29/10/2019 Aggiornamento Planimetrico (n. 82936.1/2019)

² Classamento Automatico del 24/12/1990 in atti dal 19/06/1992 (n. 12435/1990)



Studio Tecnico Buonaguro

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

Identificativi Catastali: **Foglio 38 – particella 480** - (vedasi allegato – Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- Qualità: prato arborato
- classe: 24
- superficie: 00 are e 64 centiare
- R. D. € 0,05
- R. A. € 0,05

ESTRATTO DI MAPPA



LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:
R.G. n° 22/2025

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

PLANIMETRIE CATASTALI

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(D. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1939-3017 N° 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 9100717

Comune Pesinotta Ditta "Belli-Giannina fu Bolognari"
Via proa. Carlevaro

"Seguare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario"

disegno imperfetto

*Misure reali
X 1/10*

*P. terreno
n. 1/10*

*I/p
n. 2/10*

*I/p
n. 3/10*

*Misure reali
X 1/10*

Boni propri

ORIENTAMENTO

SCALA 1:1000

Compilato da:
Geom. Gaspare Altobelli
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Catania

Data 24-12-1939 Firma Geom. Gaspare Altobelli

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
R.D. L. 15 APRILE 1939-3017 N° 652
COMUNE Pesinotta
Talloncino di riscontro DELLA
SCHEDA NUMERO **9100717**

ultima planimetria in atti

data presentazione: 30/12/1939 - Data: 31/10/2025 - n. T85075 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D
 totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/10/2025 - Comune di PESSINETTO(G505) - < Foglio 38 - Particella 53 - Subalterno >
 VIA TORTORE n. 154 Piano T - I

Studio Tecnico Buonaguro

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

MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

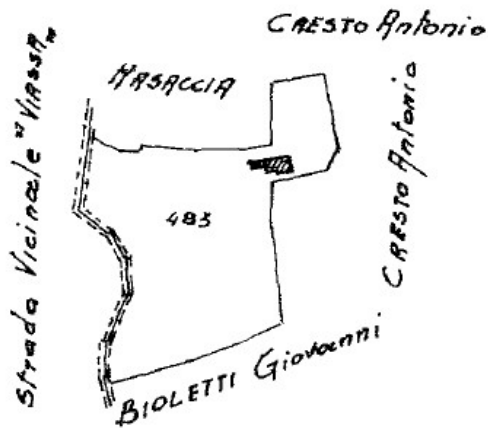
MOD. EM (CEU)

LIRE
250

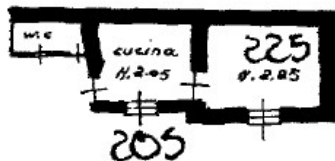
Planimetria di u.i.u. in Comune di PESSINETTO via Frazione TORTORE

clv. 75

Foglio 38 - n. 483
scala 1:1500



PIANO TERRENO



PIANO SEMINTERATO

ORIENTAMENTO



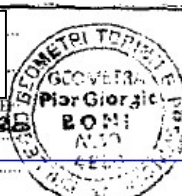
SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

una planimetria in atti

Identificativi catastali
la presente: 18/11/1988 - Data: 31/10/2025 - n. 183076 - Richiedente: BNGERD87E35L249I
ale scala: 1:200. Formato di acquisizione: A4 (210x297 mm) - Data: 25/05/88 - Firma: [Signature]

10/2025 - n. 183076 - Richiedente: BNGERD87E35L249I
Data: 25/05/88 - Firma: [Signature]



RISERVA ALL'UFFICIO



905
8

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:
R.G. n° 22/2025

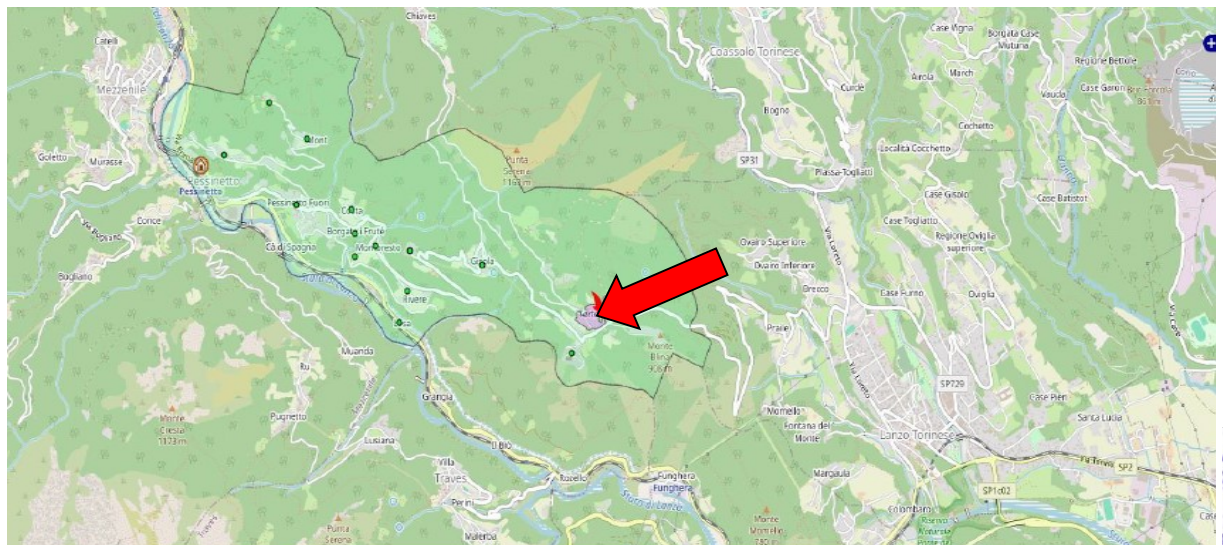
QUESITO 2: *fornisca una sommaria descrizione dei beni;*

UBICAZIONE LOTTO

L'unità oggetto della Procedura in epigrafe è ubicata nel Comune di Pessinetto (circa 30 km da Torino) in Frazione Tortore, piccola località montana posta circa 900 mt s.l.m., raggiungibile tramite la SP 30. L'ubicazione dell'immobile non risulta molto appetibile, vista anche la distanza dal centro di Pessinetto e, la mancanza di esercizi commerciali nelle immediate vicinanze. Gli immobili sono per la maggior parte utilizzati come seconde case.



Ubicazione immobile Frazione Tortore **75** e **154**, Pessinetto (fonte: google Earth)



Ubicazione Frazione Tortore Pessinetto (fonte: google)

L'accesso all'immobile avviene solo a livello pedonale, percorrendo un piccolo viottolo che serve altre u.i. La strada di accesso carraio, pur se licenziata dal Comune di Pessinetto, non è stata mai realizzata completamente. L'allegato fotografico può dare un'idea dello stato attuale del tracciato.

L'immobile, posto al civico 75, elevato a tre piani fuori terra collegati tra di loro tramite scala interna, libero su tre lati, con ampio spazio esterno di proprietà, risulta disabitato da tempo.

È composto da: ***due locali, bagno e due cantine posti al piano terra; ingresso, due locali, cucina, bagno e lavanderia posti al 1° piano; tre locali, bagno, lavanderia e terrazzo coperto posti al 2° piano.***

I locali posti al 2° piano non sono abitabili in quanto i lavori sono stati interrotti da tempo. Sono da ultimare i servizi, idrici, elettrici, riscaldamento, pavimentazione, rivestimenti, bagni, infissi interni, ecc.

I locali al piano terra sono ingombri di masserizie e materiale vario.

Diversamente i locali posti al 1° piano, anche se non utilizzati da tempo, si presentano in discreto stato di conservazione. *(vedasi allegato fotografico).*

La zona non è provvista di una rete di infrastrutture commerciali, di servizi primari e secondari, nelle vicinanze, non risulta ben collegata alla viabilità 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.



Vista dall'esterno immobile fraz. Tortore, 75 Pessinetto



Viottolo per accesso pedonale immobile



Studio Tecnico Buonaguro

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



Strada accesso carraio immobile



Vista dall'esterno immobile fraz. Tortore, 154 Pessinetto



Strada accesso immobile al civico 154



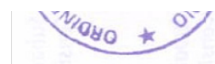
Porta accesso immobile civico 75



Ingresso piano 1°



Camera

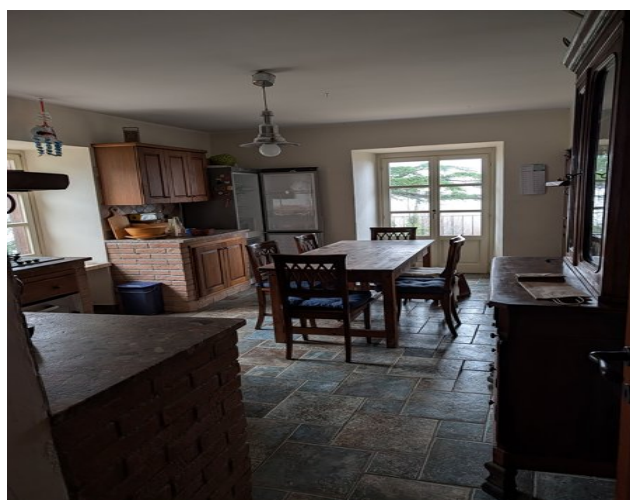


Studio Tecnico Buonaguro

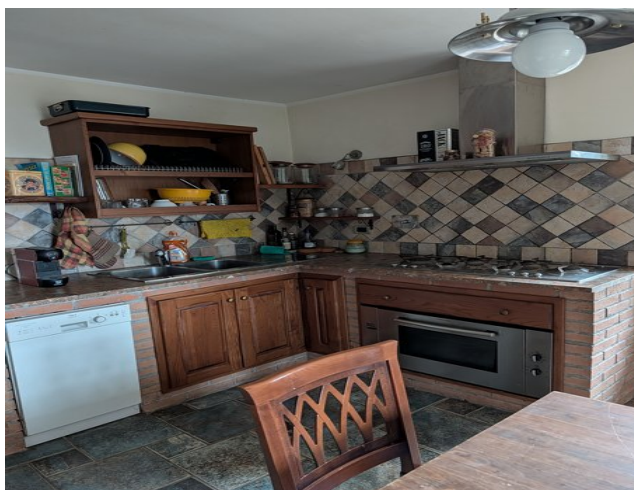
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico



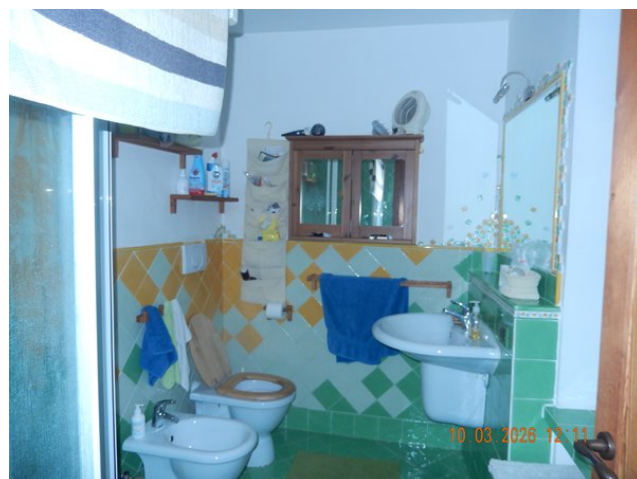
Sala



Cucina



Angolo cottura



Bagno



Scala accesso 2° piano



Corridoio

Studio Tecnico Buonaguro

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



Camera



Bagno



Camera



Camera



Scala accesso piano terra



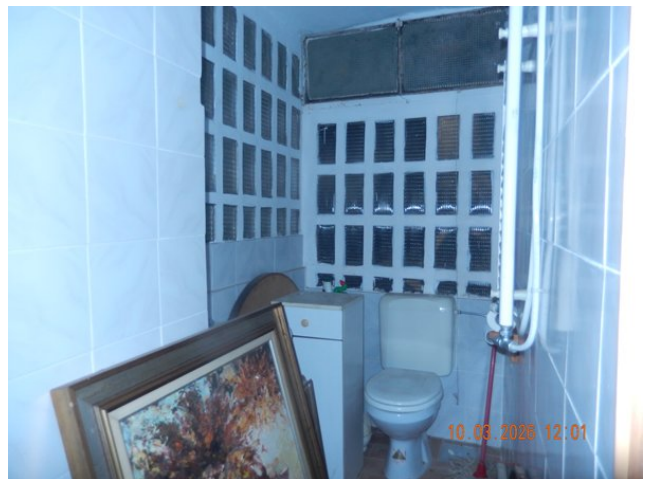
Sala p.t.

Studio Tecnico Buonaguro

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



Tavernetta



Bagno



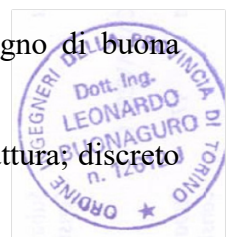
Cantina



Area esterna

Le principali finiture dell'unità abitativa, posta al civico 75, possono così descriversi:

- la porta di accesso all'immobile è in legno ad una sola anta; di discreta fattura; discreto stato di conservazione;
- le scale di accesso ai piani sono in muratura con pedata in pietra, alzata e zoccolatura in intonaco civile;
- il pavimento dell'alloggio al 1° piano è realizzato con piastrelle di ceramica di buona fattura; discreto stato di conservazione;
- il pavimento delle due camere, letto e sala, è realizzato con listoni di legno di buona fattura; discreto stato di conservazione;
- i sanitari dei bagni, lavabo, wc, bidet, doccia, sono in ceramica di discreta fattura; discreto stato di conservazione;



- il locale bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica gres di discreta fattura; discreto stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono in legno con vetro camera, con persiane oscuranti in legno di buona fattura; discreto stato conservazione;
- gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato, di buona fattura; discreto stato di conservazione;
- le pareti risultano intonacate e tinteggiate con idropittura e si presentano in discreto stato di manutenzione;
- l'altezza media dei locali è di 2,40, 2,50 e 2,80 mt circa, rispettivamente per p.t. 1° piano e 2° piano;
- i locali a 2° piano, con lavori ancora da ultimare, hanno solo gli infissi esterni in legno con vetro camera, con persiane oscuranti in legno di discreta fattura; discreto stato conservazione;
- il pavimento dei locali è in battuto di cemento, con pareti intonacate a grezzo e impiantistica ancora da completare;

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 realizzato sottotraccia apparentemente funzionante;
- 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 commerciale³ catastale dell'unità immobiliare è pari a quanto indicato nell'evasione del quesito 10. Per l'immobile posto al civico 154, non è stato possibile effettuare l'accesso causa la presenza di rovi e arbusti vari che ne hanno impedito l'accesso. Pertanto la superficie commerciale è stata calcolata dalla planimetria catastale con l'utilizzo di uno scalimetro.

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



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 al Sig. [REDACTED] nato a Giaveno (TO) il 31/10/1972 per la quota di proprietà di $\frac{1}{1}$ in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Sandra Beligni del 27/09/2005 rep. 10453/4986 e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR. II di Torino 2 in data 03/10/2005 ai nn. 29336/46175. Al momento del sopralluogo, l'immobile risulta nella disponibilità del Sig. [REDACTED].

CRONISTORIA DEL VENTENNIO

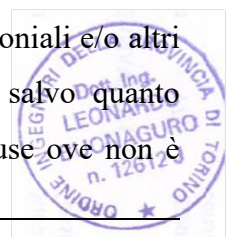
Lo scrivente provvede di seguito a relazionare le vicende degli immobili oggetto di Procedura nel ventennio:

1. Gli immobili sono pervenuti al Sig. [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{1}$ in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Sandra Beligni del 27/09/2005, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR. II di Torino 2 in data 03/10/2005 ai nn. 29336/46175;
2. pervennero al sig. [REDACTED] in forza di atto di compravendita a Rogito Notaio Andrea Gramaglia in data 19/01/1989 rep. 33338/16965, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di TO2 in data 01/02/1989 ai nn. 3056/4121.

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

stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.



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 non segnala l'esistenza di alcun Regolamento di Condominio. Dall'analisi dell'atto di compravendita si segnala che: ai fini catastali le parti hanno dato atto che il fabbricato descritto nell'atto come f. 38 n. 53 unitamente al sedime ed al cortile risulta ancora censito all'ufficio del territorio di Torino - comune censuario di Pessinetto - catasto terreni - per duplicazione di censimento come segue: f. 38 n. 398 fabbricato rurale di centiare ottanta; f. 38 n. 52 fabbricato rurale di centiare quarantanove (con diritto al forno e pozzo n. 9 del f.38); f. 38 n. 53 fabbricato rurale di are una e centiare settantotto (con diritto al forno e pozzo n. 9 del f. 38); f. 38 n. 54 fabbricato rurale di centiare novantadue (con diritto al forno e pozzo n. 9 del f. 38). Ad ogni modo, per una più idonea e corretta verifica, analisi e lettura, si rimanda integralmente a tutto quanto meglio esplicitato nell'atto di compra vendita 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 Susa, si provvede di seguito a relazionare i limiti/vincoli esistenti sull'immobile della Procedura.

Immobili in Pessinetto (TO) – Frazione Tortore 75 e 154

1. Iscrizione nn. 10049/46175 del 03.10.2025

Atto Notarile Pubblico Notaio Sandra Beligni del 27/09/2025 rep. 10454/4987

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

Derivante da: Ipoteca Volontaria



Studio Tecnico Buonaguro

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

Capitale: € 135.000,00

Totale: € 270.000,00

a favore: [REDACTED] sede di

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

contro: [REDACTED] nato a Giaveno il 31/10/1972, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobile posto nel Comune di Pessinetto (TO) in Frazione Tortore 75-154 e così censito a N.C.E.U. e C.T.:

Foglio 38, part. 53, sub. -, catg. A/7, cons. 13 vani, piano T-1

Foglio 38, part. 483, sub. -, catg. A/4, cons. 3,5 vani

Foglio 38, part. 192, terreno, cons. 3 are e 20 centiare

Foglio 38, part. 480, terreno, cons. 64 centiare

2. *Iscrizione nn. 2942/16027 del 13.04.2022*

Altro Atto [REDACTED] del 11/04/2022 rep. 9442/11022

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

Derivante da: Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo

Capitale: € 214.961,06

Totale: € 429.922,12

Durata: -

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

contro: [REDACTED] nato a Giaveno il 31/10/1972, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobile posto nel Comune di Pessinetto (TO) in Frazione Tortore 75-154 e così censito a N.C.E.U. e C.T.:

Foglio 38, part. 53, sub. -, catg. A/7, cons. 13 vani, piano T-1

Foglio 38, part. 483, sub. -, catg. A/4, cons. 3,5 vani

Foglio 38, part. 192, terreno, cons. 3 are e 20 centiare

3. *Iscrizione nn. 6631/43331 del 24.10.2023*

Altro Atto Agenzia delle [REDACTED] del 20/10/2023 rep. 10578/11023

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



Studio Tecnico Buonaguro

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

Derivante da: Ruolo

Capitale: € 91.437,99

Totale: € 182.875,98

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

contro: [REDACTED] nato a Giaveno il 31/10/1972, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobile posto nel Comune di Pessinetto (TO) in Frazione Tortore 75-154 e così censito a N.C.E.U.:

Foglio 38, part. 53, sub. -, catg. A/7, cons. 13 vani, piano T-1

Foglio 38, part. 483, sub. -, catg. A/4, cons. 3,5 vani

4. *Iscrizione nn. 6633/43333 del 24.10.2023*

Altro Atto [REDACTED] del 20/10/2023 rep. 10577/11023

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

Derivante da: Ruolo

Capitale: € 77.824,73

Totale: € 155.649,46

Durata: -

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

contro: [REDACTED] nato a Giaveno il 31/10/1972, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobile posto nel Comune di Pessinetto (TO) in Frazione Tortore 75-154 e così censito a N.C.E.U.:

Foglio 38, part. 53, sub. -, catg. A/7, cons. 13 vani, piano T-1

Foglio 38, part. 483, sub. -, catg. A/4, cons. 3,5 vani

5. *Iscrizione nn. 7674/40656 del 18.09.2025*

Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Sandra Beligni del 27/09/2005 rep. 10454/4987

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca in Rinnovazione

Derivante da: Ipoteca Volontaria per Concessione di Mutuo Fondiario



Studio Tecnico Buonaguro

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

Capitale: € 135.000,00

Totale: € 270.000,00

Durata: -

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

contro: [REDACTED] nato a Giaveno il 31/10/1972, per diritto di
proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobile posto nel Comune di Pessinetto (TO) in Frazione Tortore 75-154 e
così censito a N.C.E.U. e C.T.:

Foglio 38, part. 53, sub. -, catg. A/7, cons. 13 vani, piano T-1

Foglio 38, part. 483, sub. -, catg. A/4, cons. 3,5 vani, piano SO

Foglio 38, part. 192, terreno, cons. 3 are e 20 centiare

Foglio 38, part. 480, terreno, cons. 0.64 centiare

6. *Trascrizione nn. 40506/54713 del 10.12.2025*

Atto Giudiziario Tribunale di Ivrea del 05/08/2025 rep. 67/2025

Specie: Atto Giudiziario

Descrizione: Sentenza di Apertura di Liquidazione Controllata

a favore: [REDACTED]
nato a Giaveno il 31/10/1972, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

contro: [REDACTED] nato a Giaveno il 31/10/1972, per diritto di
proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobile posto nel Comune di Pessinetto (TO) in Frazione Tortore 75-154 e
così censito a N.C.E.U. e C.T.:

Foglio 38, part. 53, sub. -, catg. A/7, cons. 13 vani, piano T-1

Foglio 38, part. 483, sub. -, catg. A/4, cons. 3,5 vani

Foglio 38, part. 192, terreno, cons. 3 are e 20 centiare

Foglio 38, part. 480, terreno, cons. 64 centiare



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 Pessinetto nonché dalla lettura dell'Atto di Compravendita, risulta come l'edificio sia stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967. Successivamente l'immobile è stato oggetto dei seguenti titoli autorizzativi, così come confermato dall'Accesso agli Atti del 10/03/2026:

- Licenza edilizia n. 32 prot. 1132 del 05.02.1974: riparazione tetto pericolante;
- Concessione edilizia n. 24/98 del 30.05.1998 per la costruzione di strada e nuovo ingresso carraio;
- Concessione 141/88 del 30.09.1988: costruzione pilastri, posa in opera cancello-costruzione strada accesso carraio a fabbricato d'abitazione esistente;
- D.I.A. 10/2000 presentata in data 10.11.2000, prot. 3583: progetto di restauro e risanamento conservativo di fabbricato urbano esistente
- lavori di cui all C.E. n. 24/98 del 23.05.2001 per lavori di costruzione strada e nuovo ingresso carraio;
- concessione edilizia n. 05/01 del 06.06.2001: variante in corso d'opera alla DIA n. 10/2000;
- concessione 01/02 del 06.02.2002: per occupazione permanente spazi ed aree pubbliche
- permesso di costruire n. 01/05 del 08.08.05: proroga di anni uno all'ultimazione dei lavori di cui alla C.E. n. 24/98 del 23.05.2001
- permesso di costruire n. 04/06 del 18.12.06 prot. 4440: variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 24/98 per lavori di costruzione strada privata e nuovo accesso carraio;

Parte venditrice, infine, dichiara che, in epoca successiva alla loro ultimazione, i locali medesimi non hanno subito interventi edilizi per i quali occorressero provvedimenti amministrativi.

Lo stato di fatto dell'immobile non corrisponde alle Planimetrie Catastali reperite presso i competenti uffici e datate 30/12/1939 che non risultano aggiornate rispetto alla DIA 10/2000.



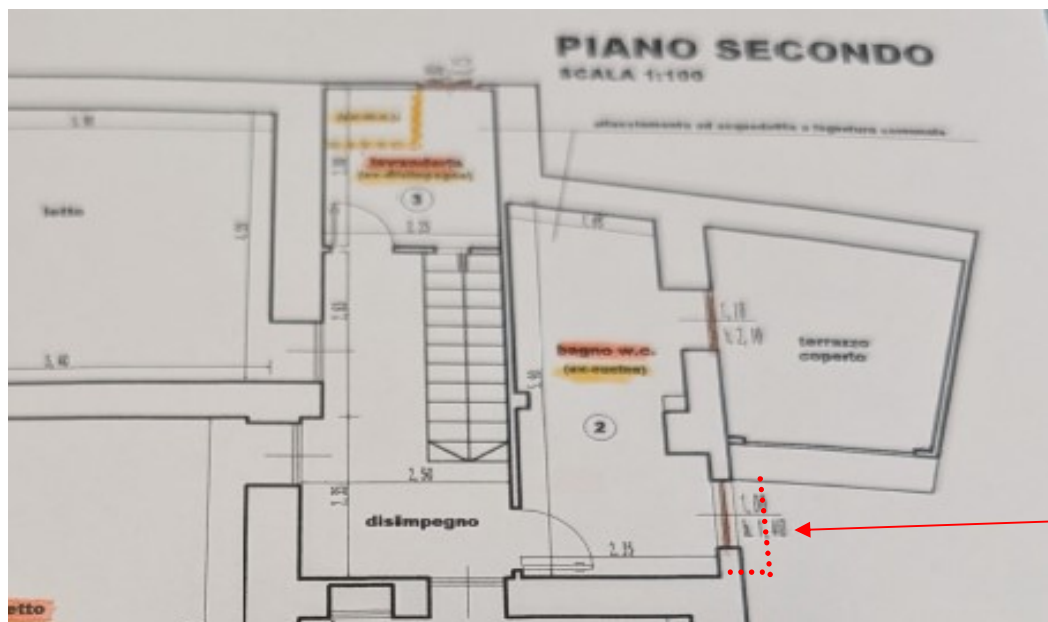
Pertanto, per meglio favorire il lettore nel presente elaborato, lo scrivente, prende a riferimento l'elaborato grafico presentato in Comune.

Il confronto ha evidenziato le seguenti difformità:

(I) al 1° e 2° piano risultano realizzati delle porzioni aggiuntive dei balconi ad angolo, come da foto sottostante, contrariamente a quanto licenziato dal Comune che prevedeva la presenza di balconi esclusivamente nello spazio antistante i locali terrazzo/lavanderia (vedasi progetto).



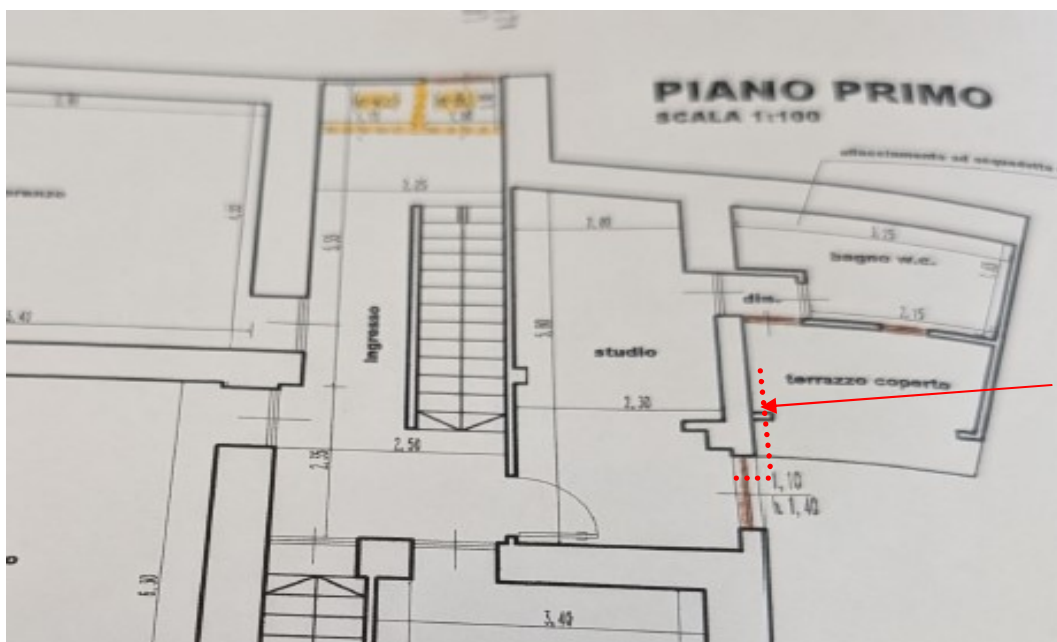
Realizzazione balconi



(I)

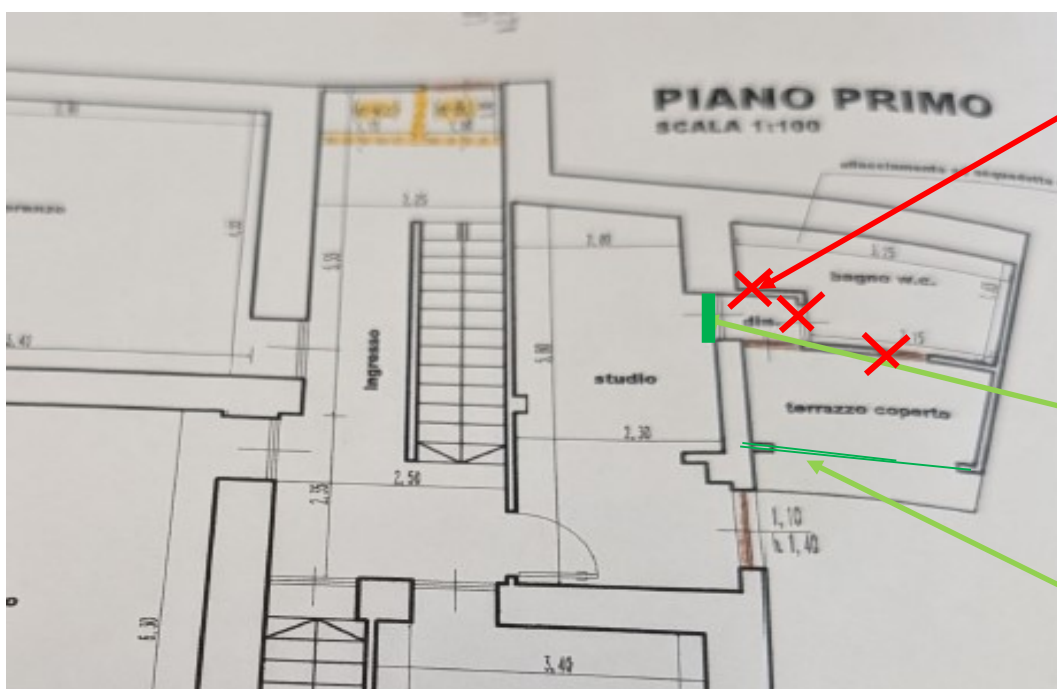
Studio Tecnico Buonaguro

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



(I)

- (II) eliminazione muri divisori tra bagno e terrazzo coperto con creazione di un unico vano;
- (III) realizzazione di una finestra al posto di una porta di comunicazione tra il bagno e l'adiacente locale con possibilità di accesso dal terrazzo;
- (IV) realizzazione di una porta finestra;



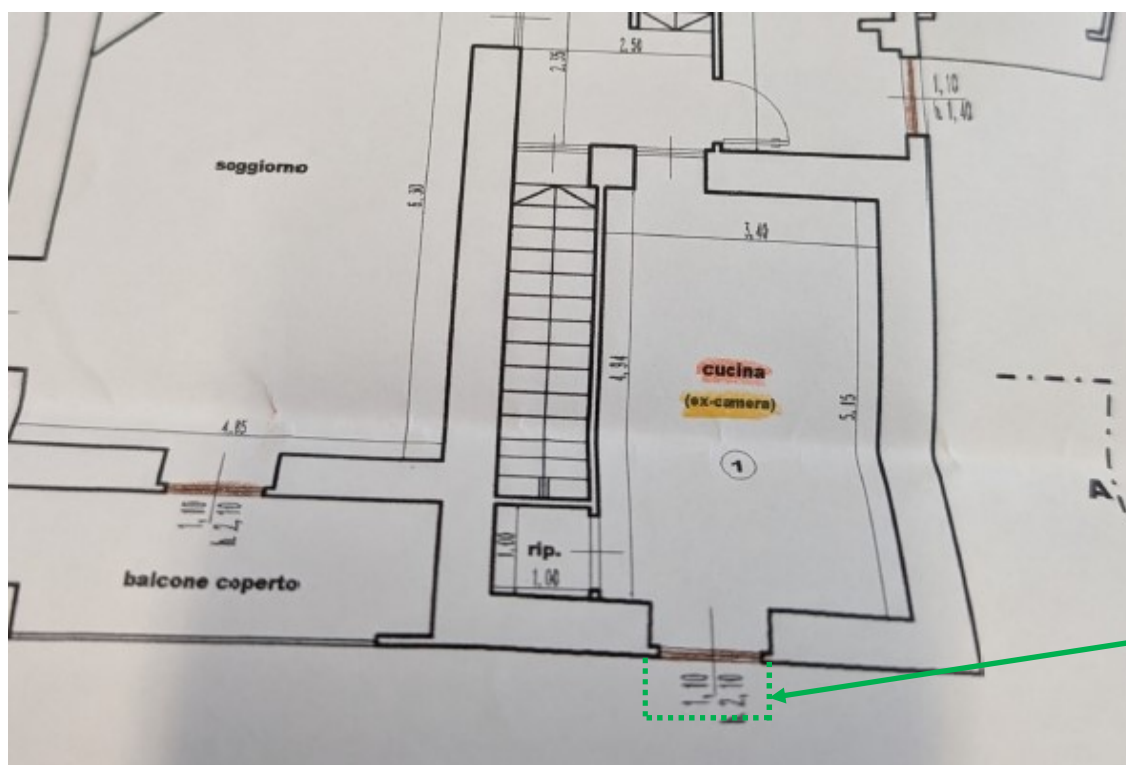
(II)

(III)

(IV)



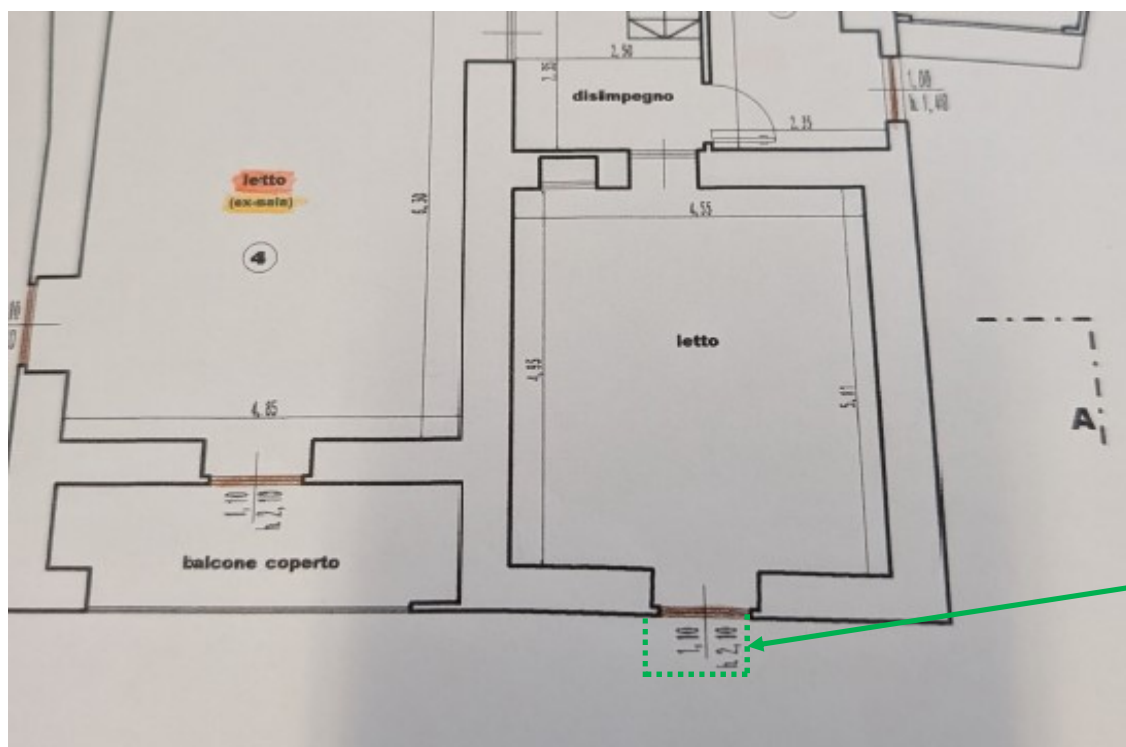
(V) Al 1° e 2° piano, prospetto sud, risultano realizzati dei balconi, come da foto sottostante, contrariamente a quanto licenziato dal Comune che non prevedeva la presenza di balconi, ma solo di finestre (vedasi progetto con piano 1 e 2).



(V)

Studio Tecnico Buonaguro

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



Dalle visure catastali/planimetriche i civici ove sono posti gli immobili risultano invertiti. In particolare:

- l'immobile riportato al foglio 38, particella 53 è posto al civico **75**, mentre catastalmente è riportato al civico 154;
- l'immobile riportato al foglio 38, particella 483 è posto al civico **154**, mentre catastalmente è riportato al civico 75.

DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pessinetto (TO) le particelle di terreno, riportate al foglio 38, ricadono nelle aree dello strumento urbanistico come segue:

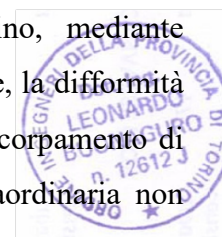
- particella 480: RS2 – *insediamenti urbani di carattere storico*;
- particella 483: E – *area agricola*;
- particella 192: RE20 – *aree residenziali a capacità insediativa esaurita*;
- particella 53: area RS2 – *insediamenti urbani di carattere storico*.

Maggiori dettagli in merito vengono meglio disciplinati nell'allegato CDU (allegato).



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, si sono numerose di difformità. Le opere abusive descritte nel precedente capitolo, così come comunicato dai competenti Uffici e in accordo con l'art. 36 del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380, risultano parzialmente sanabili in quanto gli interventi risultano solo parzialmente 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. In particolare, le difformità di cui ai punti (I) e (V), consistenti rispettivamente nell'ampliamento di balconi già assentiti e nella realizzazione ex novo di balconi su prospetti ove erano previste esclusivamente aperture finestrate, configurano interventi incidenti sulla sagoma e sui prospetti dell'edificio, con aumento della superficie utile/accessoria; analogamente, le difformità di cui ai punti (III) e (IV), relative alla trasformazione di aperture (porta/finestra e realizzazione di porta-finestra), integrano modifiche prospettiche rilevanti sotto il profilo edilizio. Tali interventi risultano, in linea teorica, regolarizzabili esclusivamente mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001, con titolo edilizio riconducibile a Permesso di Costruire in sanatoria, subordinatamente alla verifica della cosiddetta doppia conformità urbanistica; in difetto di tale presupposto, gli stessi dovranno essere oggetto di rimessione in pristino, mediante demolizione delle opere abusive e ripristino dello stato legittimo. Diversamente, la difformità di cui al punto (II), consistente nell'eliminazione di tramezzature interne e accorpamento di vani (bagno/terrazzo coperto), rientra tra gli interventi di manutenzione straordinaria non



strutturale e risulta sanabile mediante CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis D.P.R. 380/2001, ferma restando la verifica dei requisiti igienico-sanitari. Sotto il profilo economico, ipotizzando la piena sanabilità delle opere prospettiche mediante accertamento di conformità, il costo complessivo delle competenze tecniche per la predisposizione delle pratiche edilizie (rilievi, elaborati grafici, relazione asseverata, gestione dell'iter autorizzativo) può essere stimato in via prudenziale in circa € 6.000,00 mentre le relative sanzioni amministrative e oneri concessori (determinati quale doppio contributo di costruzione) risultano indicativamente pari ad almeno € 5.000,00 in funzione della consistenza delle superfici oggetto di abuso e dei parametri comunali applicabili (non è pronosticabile con certezza tale costo). Per la difformità interna sanabile mediante CILA in sanatoria, i costi tecnici risultano stimabili in circa € 2.000,00 con sanzione amministrativa pari a € 1.000,00 (riducibile a € 333,00 in caso di presentazione spontanea). A ciò si aggiunge la presentazione degli aggiornamenti catastali per circa € 2.000,00. Lo scrivente ritiene che il costo complessivo per la sanabilità degli abusi, comprensivo degli oneri di cui sopra e delle spettanze per il professionista che verrà incaricato ed escludendo qualsivoglia altro onere qui non esplicitamente richiamato – ferme le incertezze sugli importi delle sanzioni – possa prudenzialmente essere stimato in circa € 16.000,00. 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 e/o non conforme a quanto qui indicato – l'aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dei luoghi in conformità alle disposizioni che il Comune vorrà impartire 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 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

Considerando che si tratta di immobile singolo, con impianti e servizi autonomi, non è possibile determinare a priori l'importo delle spese di gestione né di eventuali insoluti. Non sussistono nemmeno, a quanto reso noto allo scrivente, spese per procedimenti giudiziari.

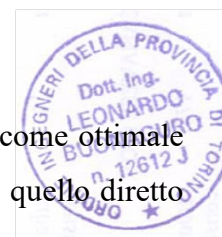
QUESITO 10: *la determinazione del valore di mercato di ciascun bene immobile caduto nella Liquidazione Giudiziale, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;*

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 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 Pessinetto (TO) – Frazione Tortore 73 e 154

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 scalimetro⁴) e in visto tutto quanto sopra analizzato e descritto si attribuiscono i seguenti valori di stima arrotondati per difetto:

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 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".



Studio Tecnico Buonaguro

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

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie convenzionale mq</i>	<i>Coefficiente %</i>	<i>Superficie Commerciale mq</i>
- immobile civico 75	356,00	100,00	356,00
- terrazzo/balconi	26,00	35	9,1
TOTALE	~ 386,00		~ 365,10

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie convenzionale mq</i>	<i>Coefficiente %</i>	<i>Superficie Commerciale mq</i>
- immobile civico 154	42,00	100,00	42,00
- terrazzo scoperto	15,00	25,00	3,75
TOTALE	~ 57,00		~ 45,75

Valutazione⁵ del lotto

Riepilogo valutazione di mercato alloggio: mq 365,00 x 200,00 €/mq ≈ € **73.000,00**

Riepilogo valutazione di mercato alloggio: mq 46,00 x 100,00 €/mq ≈ € **46.000,00**

N. 2 appezzamenti di terreno per complessivi mq: 384,00 x 1,00 €/mq ≈ € **384,00**

Detrazioni per difformità edilizie/urbanistiche e catastali ≈ -€ **16.000,00**

Valutazione totale del LOTTO UNICO ≈ € **100.000,00**

Nella determinazione del valore del compendio immobiliare si è tenuto conto, altresì, dei beni mobili, degli arredi e delle ulteriori dotazioni inventariate presenti nei luoghi, i quali – avuto riguardo allo stato di fatto rilevato, alle caratteristiche intrinseche e all'assenza di una concreta commerciabilità separata – non risultano suscettibili di esprimere un autonomo valore di mercato, concorrendo pertanto alla formazione del valore complessivo del lotto in via meramente accessoria e complementare.

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



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 $\frac{1}{4}$

€ 100.000,00

(cento mila/00)

Il sottoscritto C.T.U. ritiene, con la presente Relazione, che si compone di n. 29 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, 10 aprile 2026

IL 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) Certificato di Destinazione Urbanistica.

