

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO  
SEZIONE VI CIVILE**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

████████████████████  
██████████  
**R. G. n° 216/2025**

**Giudice Delegato: Dott. ██████████**

**Curatore: Dott. Ivano Pagliero**

**Studio Tecnico Incaricato:  
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro**

██████████  
██████████████████  
██████████████████  
██████████████████  
██████████



*Via Napoleone Leumann n. 1P, Rivoli (TO)*

**RELAZIONE STIMA CESPITI IMMOBILIARI**



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO****Sezione VI Civile****GIUDICE DELEGATO: DOTT.** [REDACTED]**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:** [REDACTED]**216/2025****CURATORE: Dott. Ivano Pagliero****PERITO: Dott. Ing. Leonardo Buonaguro**

Il sottoscritto Dott. Ing. Leonardo Buonaguro residente in [REDACTED] [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino con il [REDACTED] 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 07/10/2025 – 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 Rivoli (TO) alla Via Napoleone Leumann (vari civici). L'attività è proseguita anche nei giorni successivi per effettuare le indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rivoli (TO), il cui accesso agli atti è stato concesso in data 04/11 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 delle differenti destinazioni d' [REDACTED] ubicazioni, lo scrivente ha determinato **NOVE LOTTI** che nel prosieguo analiticamente descritti.

**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;***

**LOTTO 1 – SUB. 59**

## 1.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

### Immobili in Rivoli (TO) – Via Leumann 1P

la piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$  di una porzione immobiliare ubicata in Rivoli (TO) in Via Leumann all'interno di un ampio complesso immobiliare denominato “*Complesso Immobiliare Rivoli Reale*” composto da tre di fabbrica elevati a più piani fuori terra destinati ad attività commerciali al piano terreno, terziarie al piano primo e residenziale ai piani superiori oltre a due piani interri destinati a locali accessori alla residenza, autorimesse private e magazzini, il tutto entrostante al mappale 1111 e 1105 del Foglio 10 al Catasto Terreni. Più precisamente, con accesso dal portoncino pedonale al civico catastale n. 1P:

- piano terreno (1° f.t.): un locale commerciale composto da un unico vano con accesso dal portico, un bagno e un antibagno, identificato con la sigla “**06\_B01**”;  
Coerenze: portico a due lati, locali commerciali ai sub. 60 (denominato 06\_B02) e 65 (denominato 06\_B00) del medesimo Foglio 10 e particella 11111.
- piano secondo sotterraneo: un locale ad uso cantina, identificata con il numero “**405**”;  
Coerenze: corridoio comune, cantina sub. 201, vano scala e locale box sub. 367.

### 1.1.1 DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano censiti al N.C.E.U. di Rivoli (TO):

Identificativi Catastali<sup>1</sup>: **Foglio 10 – particella 1111, sub. 59** (Vedasi Visura Catastale Storica)

#### Dati censuari:

- categoria: C/1
- piano: S2-T
- classe: 6
- consistenza: 74,00 mq
- Rendita Catastale: € 1.693,05

<sup>1</sup> Costituzione del 22/10/2014, Pratica n. TO0386070 in atti dal 22/10/2014 (n. 4427.1/2014).



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

**LOTTO 2 – SUB. 60**

**Immobili in Rivoli (TO) – Via Leumann 10**

la piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$  di una porzione immobiliare ubicata in Rivoli (TO) in Via Leumann all'interno di un ampio complesso immobiliare denominato “*Complesso Immobiliare Rivoli Reale*” composto da tre di fabbrica elevati a più piani fuori terra destinati ad attività commerciali al piano terreno, terziarie al piano primo e residenziale ai piani superiori oltre a due piani interri destinati a locali accessori alla residenza, autorimesse private e magazzini, il tutto entrostante al mappale 1111 e 1105 del Foglio 10 al Catasto Terreni. Più precisamente, con accesso dal portoncino pedonale al civico catastale n. 10<sup>2</sup>:

- piano terreno (1° f.t.): un locale commerciale composto da due vani attualmente ad uso ambulatorio, uno spogliatoio, due disimpegni e tre wc, un bagno e un antibagno, identificato con la sigla “**06\_B02**”;

**Coerenze:** portico, locali commerciali ai sub. 59 (denominato 06\_B01), 61 (denominato 06\_B03), 63 (denominato 05\_A01), 64 (denominato 05\_B01) e 65 (denominato 06\_B00) del medesimo Foglio 10 e particella 11111 e vano scala.

**1.1.2 DATI CATASTALI**

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano censiti al N.C.E.U. di Rivoli (TO):

Identificativi Catastali<sup>3</sup>: **Foglio 10 – particella 1111, sub. 60** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: C/1
- piano: T
- z.c.: -
- classe: 6 (ex 5<sup>4</sup>)
- consistenza: 84,00 mq (ex 82,00 mq<sup>4</sup>, ex 89,00 mq<sup>5</sup>)
- Rendita Catastale: € 1.921,84 (ex € 1.609,28<sup>4</sup>, ex 1.746,66<sup>5</sup>)

<sup>2</sup> Variazione del 03/03/2015, Pratica n. TO0101532 in atti dal 03/03/2015 (n. 58227.1/2015): Variazione di toponomastica dal Corso Francia alla Via N. Leumann.

<sup>3</sup> Costituzione del 22/10/2014, Pratica n. TO0386070 in atti dal 22/10/2014 (n. 4427.1/2014).

<sup>4</sup> Variazione nel classamento del 18/10/2024, Pratica n. TO0391656 in atti dal 18/10/2024 (n. 391656.1/2024).



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

**LOTTO 3 – SUB. 61**

**Immobili in Rivoli (TO) – Via Leumann 1G**

la piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$  di una porzione immobiliare ubicata in Rivoli (TO) in Via Leumann all'interno di un ampio complesso immobiliare denominato “*Complesso Immobiliare Rivoli Reale*” composto da tre di fabbrica elevati a più piani fuori terra destinati ad attività commerciali al piano terreno, terziarie al piano primo e residenziale ai piani superiori oltre a due piani interri destinati a locali accessori alla residenza, autorimesse private e magazzini, il tutto entrostante al mappale 1111 e 1105 del Foglio 10 al Catasto Terreni. Più precisamente, con accesso dal portoncino pedonale al civico catastale n. 1G<sup>6</sup>:

- piano terreno (1° f.t.): un locale commerciale composto da un unico vano a uso negozio, un anti bagno e un wc, identificato con la sigla “**06\_B03**”;
- Coerenze:** portico a due lati, locali commerciali ai sub. 60 (denominato 06\_B02), 62 (denominato 05\_A02) e 63 (denominato 05\_A01) del medesimo Foglio 10 e particella 11111.

**1.1.3 DATI CATASTALI**

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano censiti al N.C.E.U. di Rivoli (TO):

Identificativi Catastali<sup>7</sup>: **Foglio 10 – particella 1111, sub. 61** (Vedasi Visura Catastale Storica)

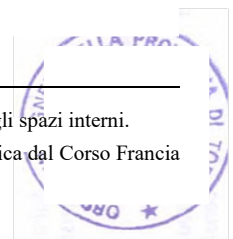
Dati censuari:

- categoria: C/1
- piano: T
- classe: 6
- consistenza: 65,00 mq
- Rendita Catastale: € 1.487,14

<sup>5</sup> Variazione del 19/10/2022, Pratica n. TO0264797 in atti dal 19/10/2022 (n. 264797.1/2022): Diversa distribuzione degli spazi interni.

<sup>6</sup> Variazione del 03/03/2015, Pratica n. TO0101532 in atti dal 03/03/2015 (n. 58227.1/2015): Variazione di toponomastica dal Corso Francia alla Via N. Leumann.

<sup>7</sup> Costituzione del 22/10/2014, Pratica n. TO0386070 in atti dal 22/10/2014 (n. 4427.1/2014).



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

**LOTTO 4 – SUB. 66**

**Immobili in Rivoli (TO) – Via Rita Levi Montalcini 3I**

la piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$  di una porzione immobiliare ubicata in Rivoli (TO) in Via Rita Levi Montalcini all'interno di un ampio complesso immobiliare denominato “*Complesso Immobiliare Rivoli Reale*” composto da tre di fabbrica elevati a più piani fuori terra destinati ad attività commerciali al piano terreno, terziarie al piano primo e residenziale ai piani superiori oltre a due piani interri destinati a locali accessori alla residenza, autorimesse private e magazzini, il tutto entrostante al mappale 1111 e 1105 del Foglio 10 al Catasto Terreni. Più precisamente, con accesso dal portoncino pedonale al civico catastale n. 3I<sup>8</sup>:

- piano terreno (1° f.t.): un locale commerciale composto da un unico ampio vano a uso negozio, un cavedio di aerazione, due anti bagni e due wc attualmente fuso con l'adiacente sub. 67, identificato con la sigla “**06\_A02**”;  
Coerenze: portico, Condominio Corso Susa n. 6, proprietà [REDACTED]  
 [REDACTED] di cui al Foglio 10 particella 1113 e locale commerciale al sub. 67 (denominato 06\_A01) del medesimo Foglio 10 e particella 11111;
- piano secondo sotterraneo: un locale ad uso cantina, identificato con il numero “**519**”;  
Coerenze: corridoio comune a due lati, cantina al n. 520 e vano scala.

#### 1.1.4 DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano censiti al N.C.E.U. di Rivoli (TO):

Identificativi Catastali<sup>9</sup>: **Foglio 10 – particella 1111, sub. 66** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: C/1
- piano: S2-T
- classe: 7
- consistenza: 178,00 mq
- Rendita Catastale: € 4.743,55

<sup>8</sup> Variazione del 03/03/2015, Pratica n. TO0101532 in atti dal 03/03/2015 (n. 58227.1/2015): Variazione di toponomastica dal Corso Francia alla Via N. Leumann.

<sup>9</sup> Costituzione del 22/10/2014, Pratica n. TO0386070 in atti dal 22/10/2014 (n. 4427.1/2014).



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

**LOTTO 5 – SUB. 67**

**Immobili in Rivoli (TO) – Via Rita Levi Montalcini 3G**

la piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$  di una porzione immobiliare ubicata in Rivoli (TO) in Via Rita Levi Montalcini all'interno di un ampio complesso immobiliare denominato “*Complesso Immobiliare Rivoli Reale*” composto da tre di fabbrica elevati a più piani fuori terra destinati ad attività commerciali al piano terreno, terziarie al piano primo e residenziale ai piani superiori oltre a due piani interri destinati a locali accessori alla residenza, autorimesse private e magazzini, il tutto entrostante al mappale 1111 e 1105 del Foglio 10 al Catasto Terreni. Più precisamente, con accesso dal portoncino pedonale al civico catastale n. 3G<sup>10</sup>:

- piano terreno (1° f.t.): un locale commerciale composto da un unico ampio vano a uso negozio, un anti bagno e un wc attualmente fuso con l'adiacente sub. 66, identificato con la sigla “06\_A01”;

**Coerenze:** portico, Via Rita Levi Montalcini, proprietà [REDACTED] di cui al Foglio 10 particella 1113 e locale commerciale al sub. 66 (denominato 06\_A02) del medesimo Foglio 10 e particella 11111;

- piano secondo sotterraneo: un locale ad uso cantina, identificato con il numero “525”;
- Coerenze:** corridoio comune, cantina al n. 526, vano scala, vano ascensore e cantina 524.

### 1.1.5 DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano censiti al N.C.E.U. di Rivoli (TO):

Identificativi Catastali<sup>11</sup>: **Foglio 10 – particella 1111, sub. 67** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: C/1
- piano: S2-T
- classe: 7
- consistenza: 174,00 mq
- Rendita Catastale: € 4.636,96

<sup>10</sup> Variazione del 03/03/2015, Pratica n. TO0101532 in atti dal 03/03/2015 (n. 58227.1/2015): Variazione di toponomastica dal Corso Francia alla Via N. Leumann.

<sup>11</sup> Costituzione del 22/10/2014, Pratica n. TO0386070 in atti dal 22/10/2014 (n. 4427.1/2014).



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

**LOTTO 6 – SUB. 241**

**Immobili in Rivoli (TO) – Corso Francia 1D**

la piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$  di una porzione immobiliare ubicata in Rivoli (TO) in Corso Francia all'interno di un ampio complesso immobiliare denominato “*Complesso Immobiliare Rivoli Reale*” composto da tre di fabbrica elevati a più piani fuori terra destinati ad attività commerciali al piano terreno, terziarie al piano primo e residenziale ai piani superiori oltre a due piani interri destinati a locali accessori alla residenza, autorimesse private e magazzini, il tutto entrostante al mappale 1111 e 1105 del Foglio 10 al Catasto Terreni. Più precisamente, con accesso dal portoncino pedonale al civico catastale n. 1D<sup>12</sup>:

- piano secondo sotterraneo: un locale ad uso magazzino, identificato con il numero “397”;
- Coerenze**: corridoio comune, sottosuolo Corso Francia e deposito al sub. 386 (denominato 396) del medesimo Foglio 10 e particella 11111;

**1.1.6 DATI CATASTALI**

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano censiti al N.C.E.U. di Rivoli (TO):

Identificativi Catastali<sup>13</sup>: **Foglio 10 – particella 1111, sub. 241** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: C/2
- piano: S2
- z.c.: -
- classe: 1
- consistenza: 38,00 mq
- Rendita Catastale: € 168,78

<sup>12</sup> Variazione del 03/03/2015, Pratica n. TO0101532 in atti dal 03/03/2015 (n. 58227.1/2015): Variazione di toponomastica da “Via da denominare” al Corso Francia.

<sup>13</sup> Costituzione del 22/10/2014, Pratica n. TO0386070 in atti dal 22/10/2014 (n. 4427.1/2014).



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

**LOTTO 7 – SUB. 297**

### Immobili in Rivoli (TO) – Corso Francia 1C

la piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$  di una porzione immobiliare ubicata in Rivoli (TO) in Corso Francia all'interno di un ampio complesso immobiliare denominato “*Complesso Immobiliare Rivoli Reale*” composto da tre di fabbrica elevati a più piani fuori terra destinati ad attività commerciali al piano terreno, terziarie al piano primo e residenziale ai piani superiori oltre a due piani interri destinati a locali accessori alla residenza, autorimesse private e magazzini, il tutto entrostante al mappale 1111 e 1105 del Foglio 10 al Catasto Terreni. Più precisamente, con accesso dal portoncino pedonale al civico catastale n. 1C<sup>14</sup>:

- piano secondo sotterraneo: un locale ad uso magazzino, identificato con il numero “499”;

**Coerenze:** corridoio comune a due lati, cavedio, autorimessa privata al sub. 323 (denominata D103) del medesimo Foglio 10 e particella 11111;

#### 1.1.7 DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano censiti al N.C.E.U. di Rivoli (TO):

Identificativi Catastali<sup>15</sup>: **Foglio 10 – particella 1111, sub. 297** (Vedasi Visura Catastale Storica)

##### Dati censuari:

- categoria: C/2
- piano: S2
- z.c.: -
- classe: 1
- consistenza: 19,00 mq
- Rendita Catastale: € 84,39

<sup>14</sup> Variazione del 03/03/2015, Pratica n. TO0101532 in atti dal 03/03/2015 (n. 58227.1/2015): Variazione di toponomastica da “Via da denominare” al Corso Francia.

<sup>15</sup> Costituzione del 22/10/2014, Pratica n. TO0386070 in atti dal 22/10/2014 (n. 4427.1/2014).



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

**LOTTO 8 – SUB. 345**

**Immobili in Rivoli (TO) – Via Rita Levi Montalcini 5A**

la piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$  di una porzione immobiliare ubicata in Rivoli (TO) in Via Rita Levi Montalcini Francia all'interno di un ampio complesso immobiliare denominato “*Complesso Immobiliare Rivoli Reale*” composto da tre di fabbrica elevati a più piani fuori terra destinati ad attività commerciali al piano terreno, terziarie al piano primo e residenziale ai piani superiori oltre a due piani interri destinati a locali accessori alla residenza, autorimesse private e magazzini, il tutto entrostante al mappale 1111 e 1105 del Foglio 10 al Catasto Terreni. Più precisamente, con accesso dal portoncino pedonale al civico catastale n. 5A<sup>16</sup>:

- piano secondo sotterraneo: un locale ad uso autorimessa privata, identificato con la sigla “**D03**”;

**Coerenze:** corsia di manovra, box ai sub. 344 (denominato D02) e 346 (denominato D04) del medesimo Foglio 10 e particella 11111;

### 1.1.8 DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano censiti al N.C.E.U. di Rivoli (TO):

Identificativi Catastali<sup>17</sup>: **Foglio 10 – particella 1111, sub. 345** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: C/6
- piano: S2
- z.c.: -
- classe: 4
- consistenza: 14,00 mq
- Rendita Catastale: € 130,15

<sup>16</sup> Variazione del 03/03/2015, Pratica n. TO0101532 in atti dal 03/03/2015 (n. 58227.1/2015): Variazione di toponomastica da “Via da denominare” alla Via Rita Levi Montalcini.

<sup>17</sup> Costituzione del 22/10/2014, Pratica n. TO0386070 in atti dal 22/10/2014 (n. 4427.1/2014).



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

**LOTTO 9 – SUB. 413 + 415**

**Immobili in Rivoli (TO) – Corso Susa 2/L**

la piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$  di una porzione immobiliare ubicata in Rivoli (TO) in Corso Susa all'interno di un ampio complesso immobiliare denominato “*Complesso Immobiliare Rivoli Reale*” composto da tre di fabbrica elevati a più piani fuori terra destinati ad attività commerciali al piano terreno, terziarie al piano primo e residenziale ai piani superiori oltre a due piani interri destinati a locali accessori alla residenza, autorimesse private e magazzini, il tutto entrostante al mappale 1111 e 1105 del Foglio 10 al Catasto Terreni. Più precisamente, con accesso dal portoncino pedonale al civico catastale n. 2/L<sup>18</sup>:

- piano primo (2° f.t.): un locale ad uso ufficio con antibagno e wc, identificato con la sigla “**03\_D12**”;  
Coerenze: proprietà Condominio Corso Susa n. 6, vuoto su cortile a due lati, vano scala, corridoio comune e altro ufficio al sub. 211 (denominato 03\_D11) del medesimo Foglio 10 e particella 11111;
- piano secondo sotterraneo: un locale ad uso cantina, identificato con il numero “**361**”;  
Coerenze: proprietà Condominio Corso Susa n. 6, corridoio comune e cantine ai sub. 414 (denominata 360) e 215 (denominata 362) del medesimo Foglio 10 e particella 11111;

**1.1.9 DATI CATASTALI**

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano censiti al N.C.E.U. di Rivoli (TO):

Identificativi Catastali: **Foglio 10 – particella 1111, sub. 413 + 415** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: A/10 + C/2
- piano: 1 + S2
- classe: 2 + 1
- consistenza: 3,0 vani + 5,00 mq (ex 3,5 vani<sup>19</sup>)
- Rendita Catastale: € 1.433,17 + € 22,21 (ex € 1.672,03<sup>19</sup>)

<sup>18</sup> Variazione del 03/03/2015, Pratica n. TO0101532 in atti dal 03/03/2015 (n. 58227.1/2015): Variazione di toponomastica da Corso Francia al Corso Susa.

<sup>19</sup> Variazione del 11/04/2021, Pratica TO0066006 in atti dal 13/04/2021 (n. 26124.1/2021): Divisione.

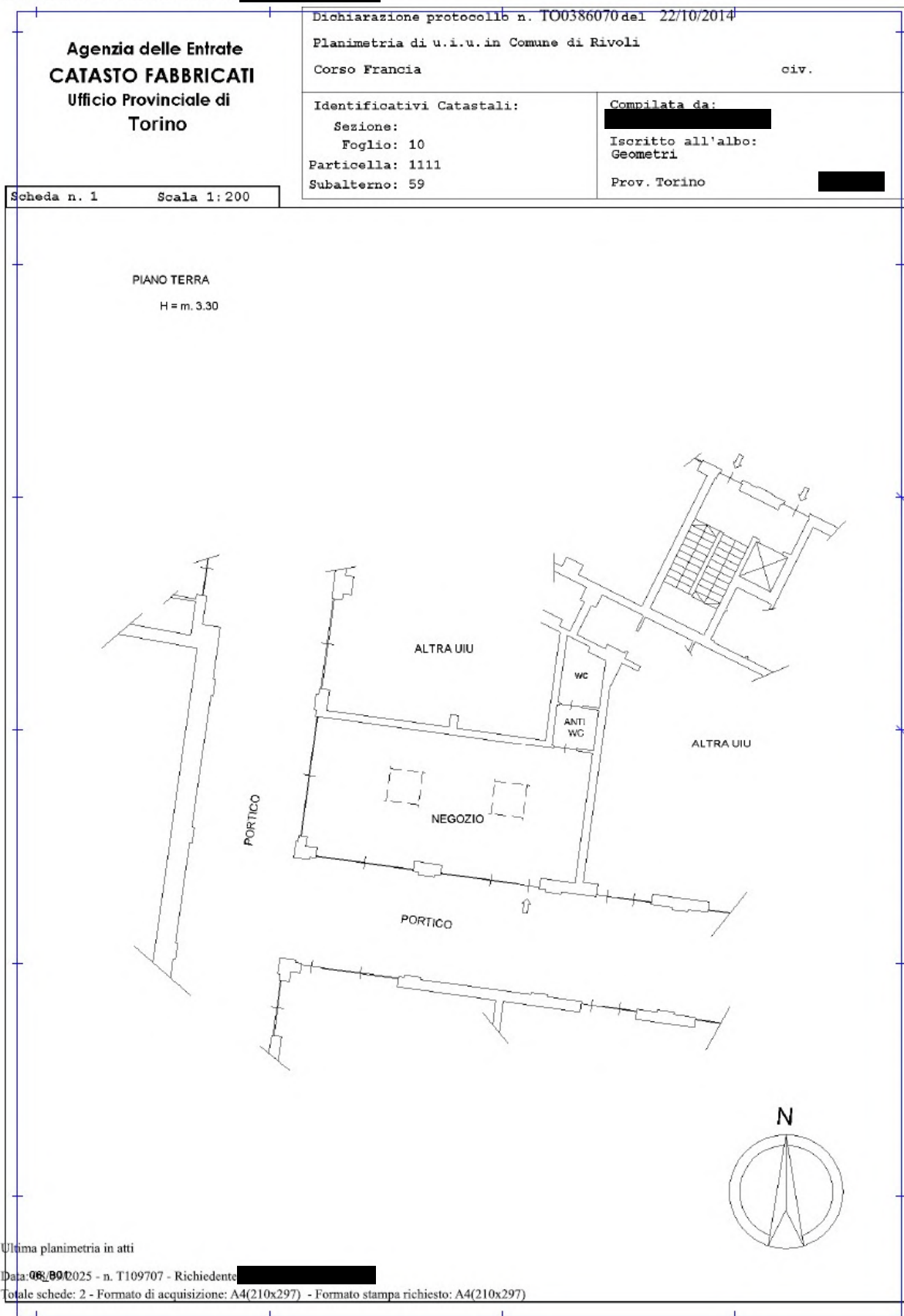


## Studio Tecnico Buonaguro

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

## 1.2.1 PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 1 – SUB. 59

Data: 08/09/2025 - n. T109707 - Richiedente [REDACTED]



Ultima planimetria in atti

Data: 08/09/2025 - n. T109707 - Richiedente [REDACTED]

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

## Studio Tecnico Buonaguro

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

## 1.2.2 PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 2 – SUB. 60

Data: 08/09/2025 - n. T109708 - Richiedente [REDACTED]

<b>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Torino</b>	Dichiarazione protocollata n. TO0264797 del 19/10/2022	
	Comune di Rivoli Via N. Leumann civ. 10	
Planimetria Scheda n. 1      Scala 1:200	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 10 Particella: 1111 Subalterno: 60	Compilata da: [REDACTED] Iscritto all'albo: Geometri Prov. Torino [REDACTED]
	<p style="text-align: center;"><b>PIANO TERRA</b> h=3.30m</p>	
Carasto dei Fabbricati - Situazione al 08/09/2025 - Comune di RIVOLI(H555) - < Foglio 10 - Particella 1111 - Subalterno 60 > VIA N. LEUMANN n. 10 Piano T		

Ultima planimetria in atti

Data: 08/09/2025 - n. T109708 - Richiedente: [REDACTED]

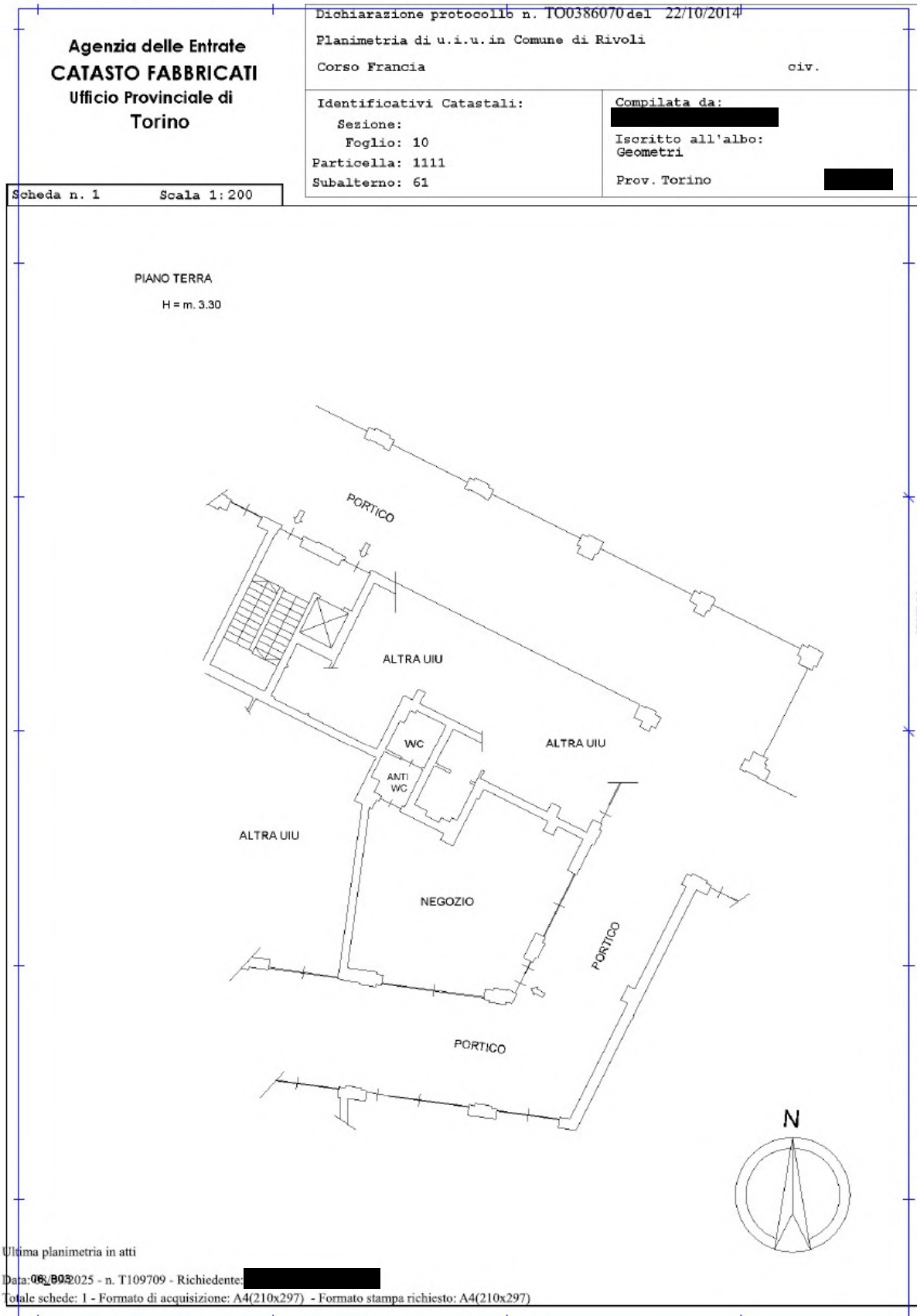
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

## Studio Tecnico Buonaguro

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

## 1.2.3 PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 3 – SUB. 61

Data: 08/09/2025 - n. T109709 - Richiedente: [REDACTED]

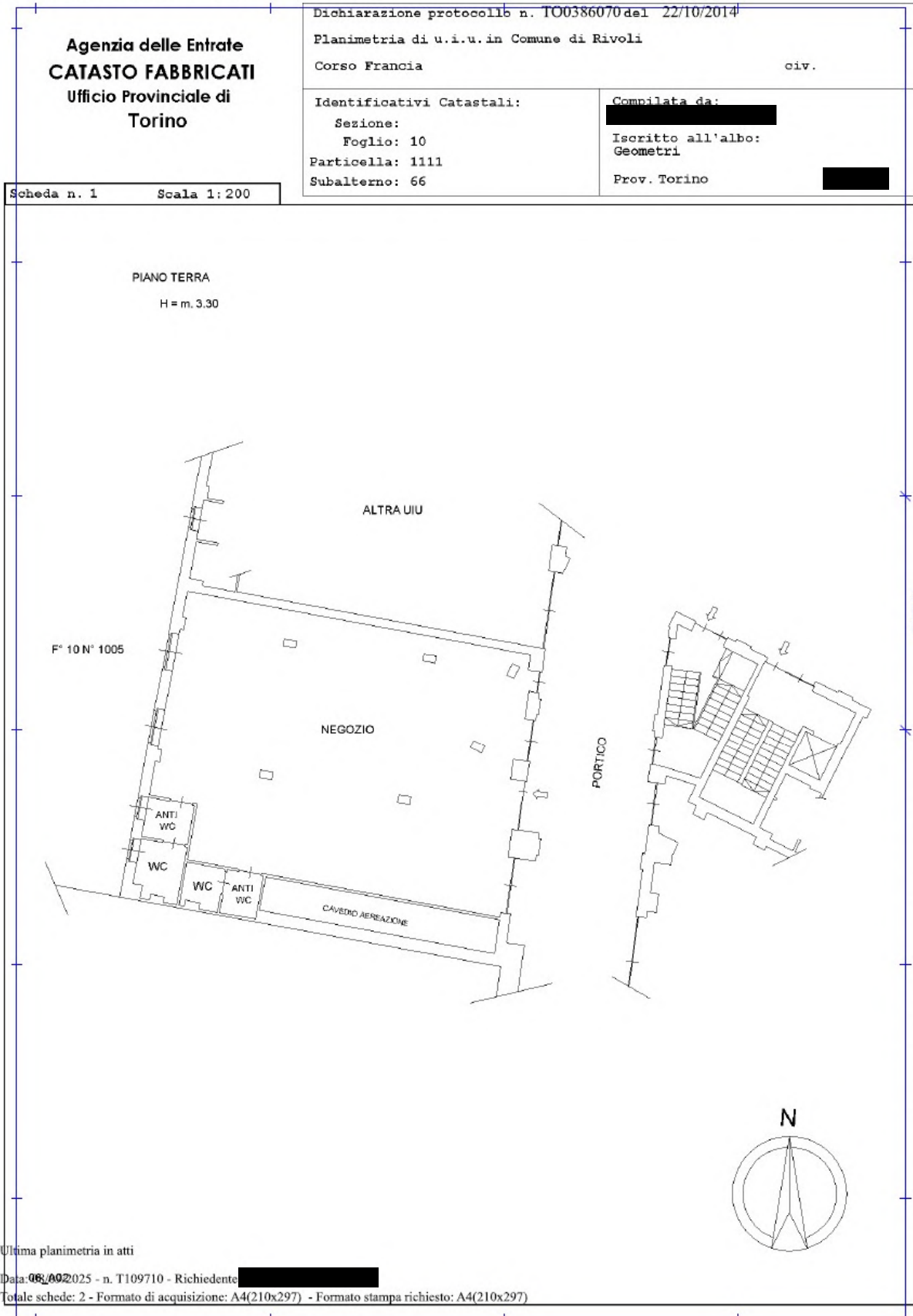


## Studio Tecnico Buonaguro

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

## 1.2.4 PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 4 – SUB. 66

Data: 08/09/2025 - n. T109710 - Richiedente [REDACTED]

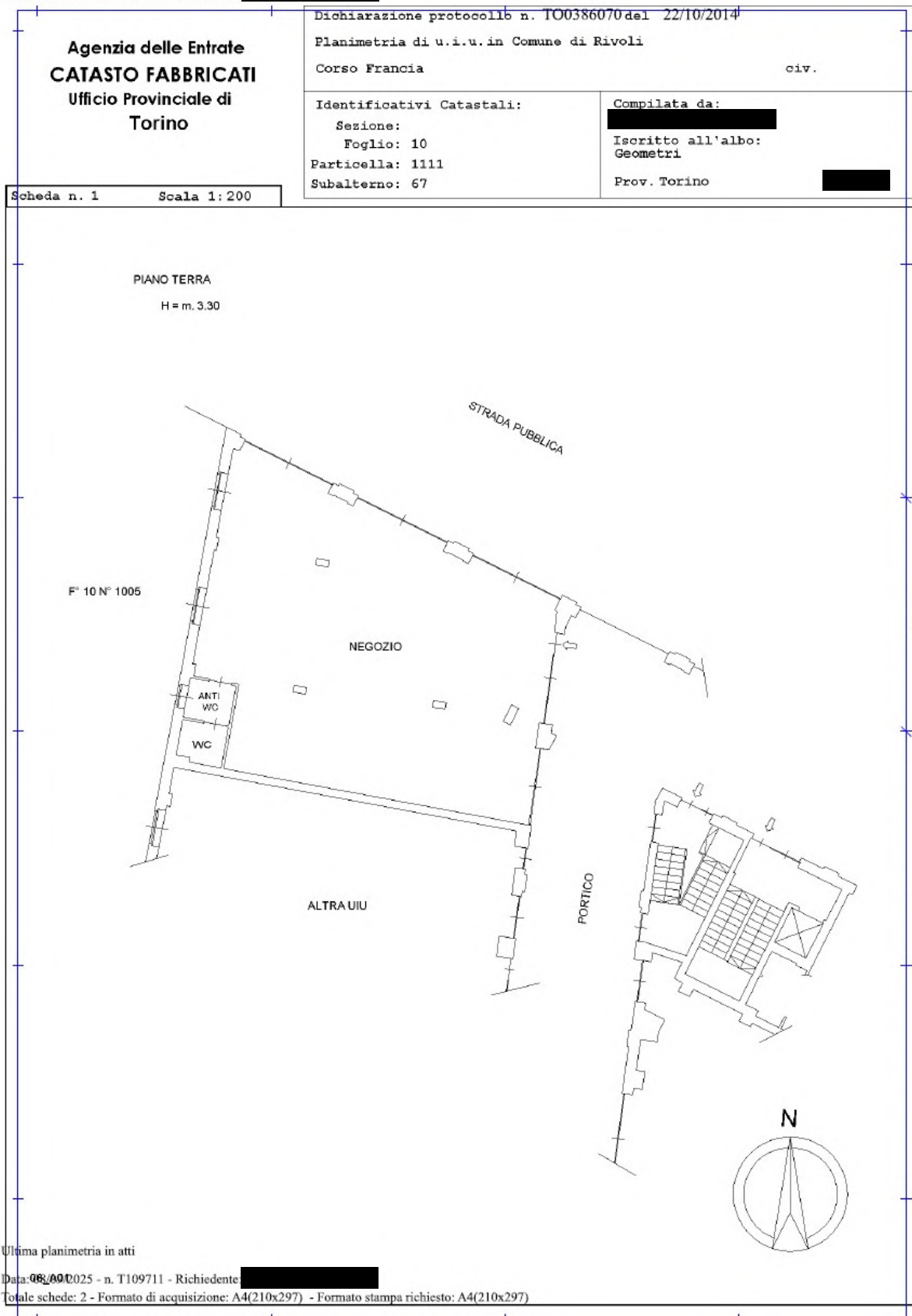


## Studio Tecnico Buonaguro

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

## 1.2.5 PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 5 – SUB. 67

Data: 08/09/2025 - n. T109711 - Richiedente: [REDACTED]

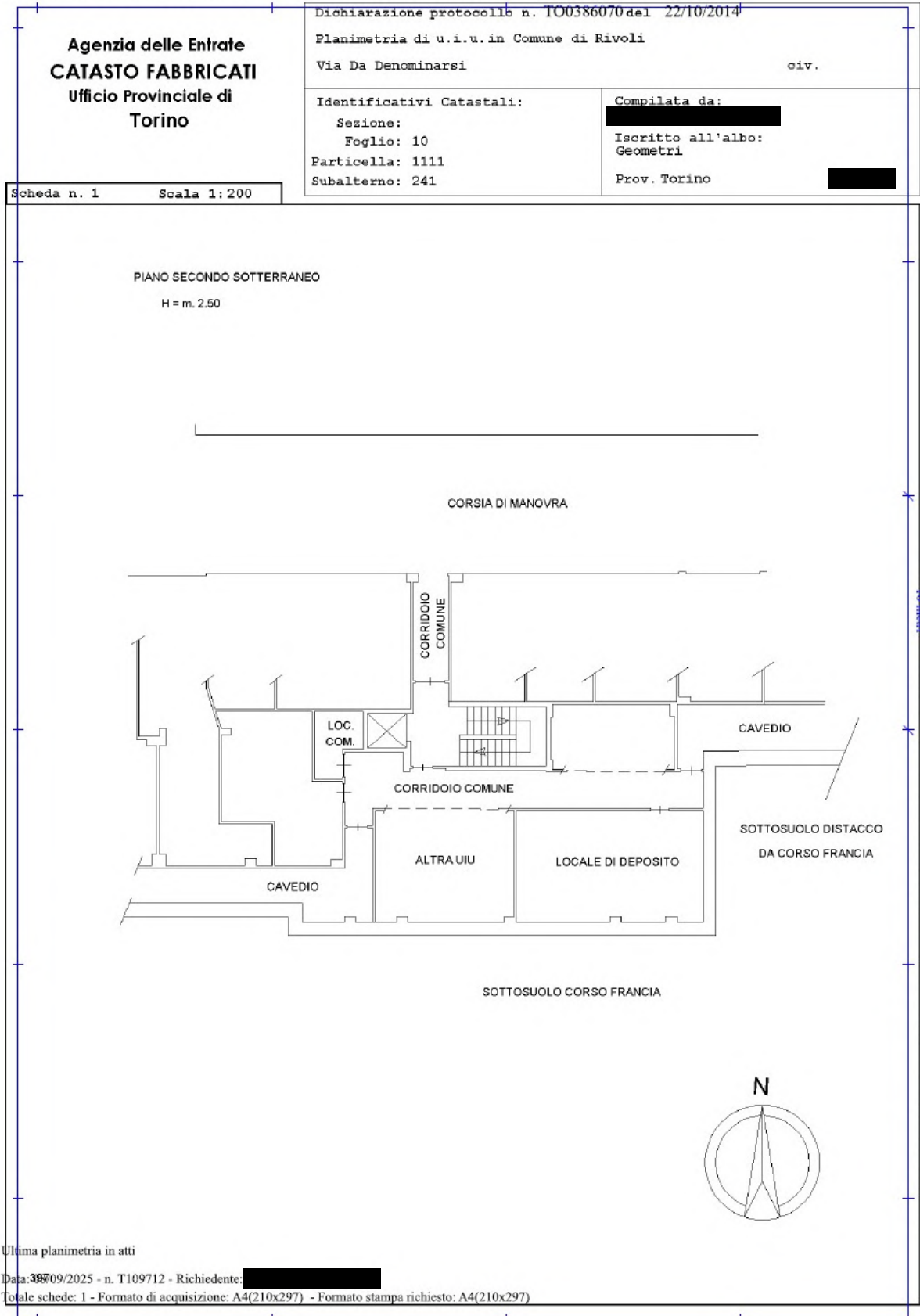


**Studio Tecnico Buonaguro**

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

**1.2.6 PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 6 – SUB. 241**

Data: 08/09/2025 - n. T109712 - Richiedente: [REDACTED]



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/09/2025 - Comune di RIVOLI(H355) - < Foglio 10 - Particella 1111 - Subalterno 241 >  
 CORSO FRANCIA n. 1D Piano S2

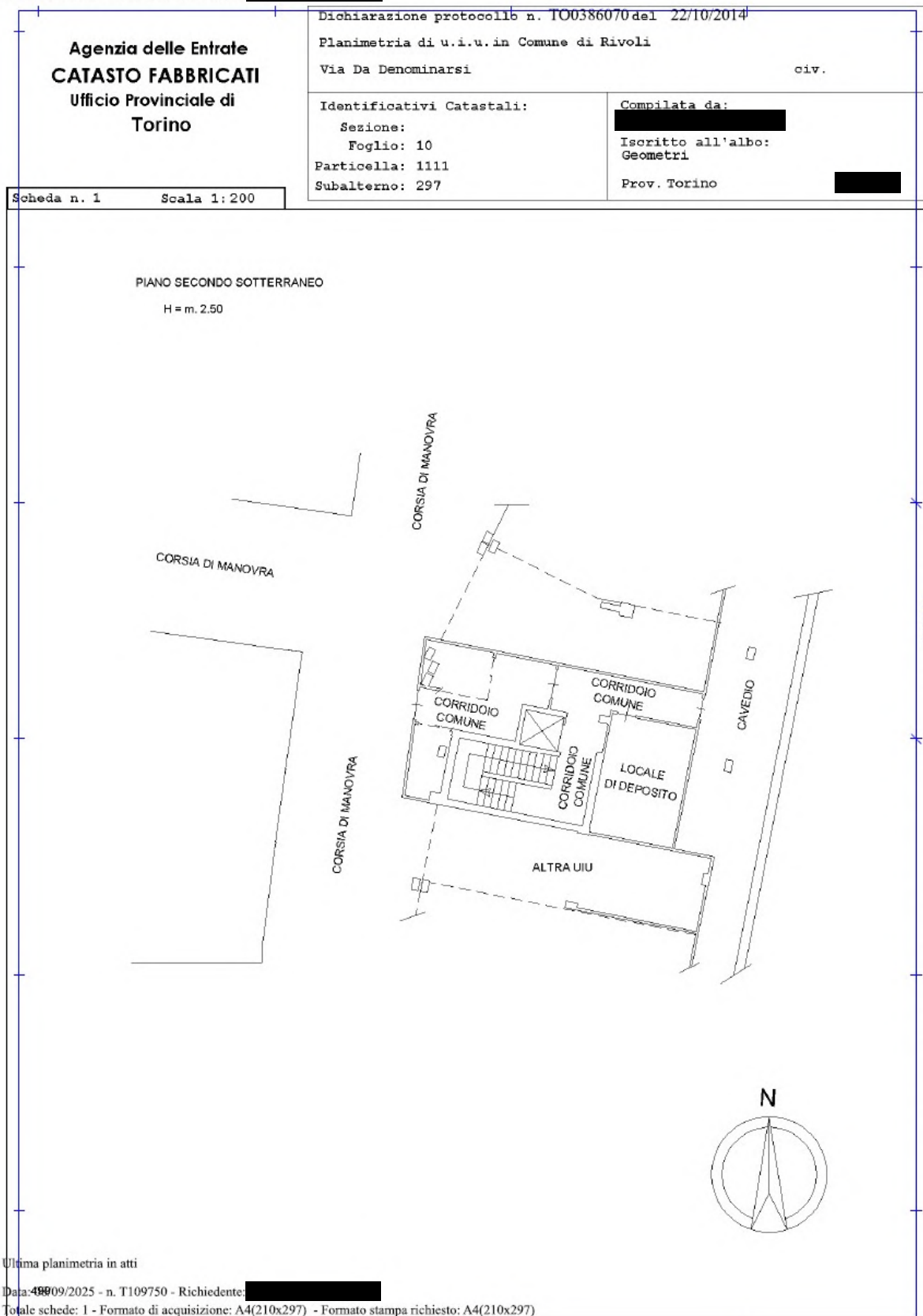
Firmato Da: LEONARDO BUONAGURO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 11a31d2

## Studio Tecnico Buonaguro

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

## 1.2.7 PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 7 – SUB. 297

Data: 08/09/2025 - n. T109750 - Richiedente: [REDACTED]



Ultima planimetria in atti

Data: 08/09/2025 - n. T109750 - Richiedente: [REDACTED]

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



## Studio Tecnico Buonaguro

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

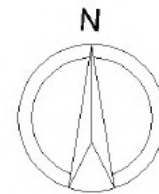
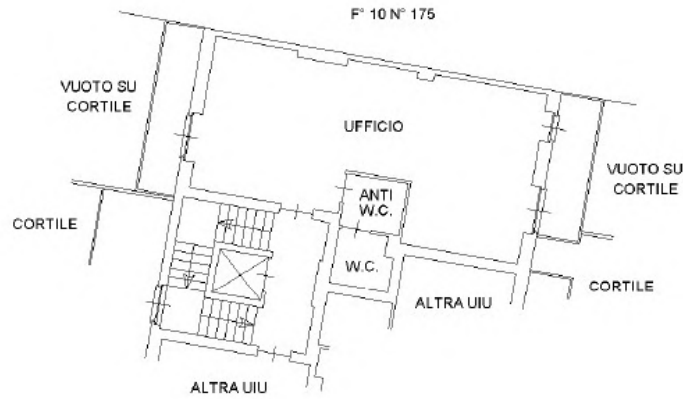
## 1.2.9 PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 9 – SUB. 413

Data: 08/09/2025 - n. T109752 - Richiedente [REDACTED]

<b>Agenzia delle Entrate</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> <b>Ufficio Provinciale di</b> <b>Torino</b>	Dichiarazione protocollo n. TO0066006 del 13/04/2021	
	Comune di Rivoli Corso Susa	civ. 2/L
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 10 Particella: 1111 Subalterno: 413	Compilata da: [REDACTED] Iscritto all'albo: Geometri Prov. Torino [REDACTED]	
Planimetria Scheda n. 1      Scala 1:200		

03\_D12

PIANO PRIMO  
H = m. 2.75



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/09/2025 - Comune di RIVOLI(H355) - < Foglio 10 - Particella 1111 - Subalterno 413 >  
CORSO SUSAN. 2/L Piano 1

Ultima planimetria in atti

Data: 08/09/2025 - n. T109752 - Richiedente [REDACTED]

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

## Studio Tecnico Buonaguro

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

## 1.2.9 PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 9 – SUB. 415

Data: 08/09/2025 - n. T109753 - Richiedente: [REDACTED]

<b>Agenzia delle Entrate</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> <b>Ufficio Provinciale di</b> <b>Torino</b>	Dichiarazione protocollata n. TO0066006 del 13/04/2021	
	Comune di Rivoli Corso Susa	civ. 2/L
Planimetria Scheda n. 1      Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione: Foglio: 10 Particella: 1111 Subalterno: 415	[REDACTED] Iscritto all'albo: Geometri Prov. Torino      [REDACTED]

361

PIANO SECONDO SOTTERRANEO  
H = m. 2.50

F° 10N° 175

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/09/2025 - Comune di RIVOLI(H355) - < Foglio 10 - Particella 1111 - Subalterno 415 >  
 CORSO SUSAN n. 2/L Piano S2

Ultima planimetria in atti

Data: 08/09/2025 - n. T109753 - Richiedente: [REDACTED]

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

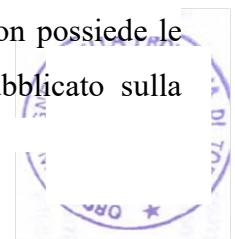
**QUESITO 2: una sommaria descrizione dei beni e Planimetrie Catastali;****2.1 UBICAZIONE LOTTI 1-9**

Il compendio oggetto della Procedura in epigrafe è ubicato in una zona semi centrale del Comune di Rivoli (TO). Il comune, con una popolazione di circa 45.000,00 abitanti, confina a nord con Alpignano, a ovest con Rosta e Villarbasse, a est con Collegno e parte di Grugliasco e a sud con Rivalta di Torino. Condivide con Torino un breve tratto di confine nella zona industriale sudorientale e la sua parte collinare coincide con l'estremità orientale di un rilievo morenico. All'immobile si accede dalla strada pubblica che conduce al compendio immobiliare al civico 1 angolo Corso Francia civico 1, angolo Corso Susa civico 2, angolo Via Rita Levi Montalcini numeri civici 1-3-5. La zona del comparto di ubicazione è caratterizzata da elevata concentrazione residenziale, commerciale/terziaria fin dall'inizio del secolo scorso.



Ubicazione immobile, Via Napoleone Leumann 1P a Rivoli (TO), rispetto al centro città

L'immobile risulta ben collegato alla rete viaria ordinaria ed autostradale e non possiede le caratteristiche, determinate dal D.M. dei lavori pubblici del 02.08.1969 pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 218 del 27.09.1969.



### Studio Tecnico Buonaguro

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

Oggetto della presente Relazione è:

▪ **LOTTO 1: un locale commerciale composto da un unico vano con accesso dal portico, un bagno e un antibagno** al piano terreno (1° f.t.) oltre ad **un locale cantina** al piano secondo seminterrato. Le principali finiture dell'unità possono così descriversi:

- il pavimento del locale commerciale è realizzato in piastrelle in gres porcellanato di buona fattura e buono stato di conservazione;
- le pareti risultano intonacate con idropittura e si presentano in buone condizioni di manutenzione;
- il rivestimento del bagno è realizzato con piastrelle in ceramica monocottura di buona fattura e buono stato di conservazione;
- 



Locale negozio



Locale negozio



Anti bagno e wc



Esterno



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

- gli infissi interni sono in legno tamburato di buona fattura e buono stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono stati realizzati in pvc e vetro camera di buona fattura e buono stato di conservazione;
- gli arredi del bagno sono in ceramica e si presentano in buona fattura e buono 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: a pavimento;
- impianto citofonico: 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 commerciale<sup>20</sup> del LOTTO 1 è pari a circa **mq 82,00**.

▪ LOTTO 2: **un locale commerciale composto da due vani attualmente ad uso ambulatorio, uno spogliatoio, due disimpegni e tre wc, un bagno e un antibagno** al piano terreno (1° f.t.).

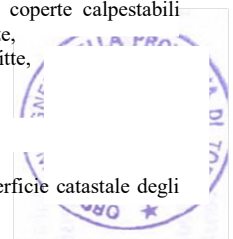
Le principali finiture dell'unità possono così descriversi:

- il pavimento del locale negozio è realizzato in piastrelle in gres porcellanato di discreta fattura e discreto stato di conservazione. Si segnala che il locale presenta delle zone in cui è stato divelto il contro soffitto oltre a zone in cui le dotazioni impiantistiche sono scoperte;
- le pareti risultano intonacate con idropittura e si presentano in discrete condizioni di manutenzione;
- il rivestimento del bagno è realizzato con piastrelle in ceramica monocottura di discreta fattura e discreto stato di conservazione;

<sup>20</sup> 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 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.

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

- gli infissi interni sono in legno tamburato di buona fattura e discreto stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono stati realizzati in pvc e vetro camera di buona fattura e discreto stato di conservazione;
- gli arredi del bagno sono in ceramica e si presentano in discreta fattura e discreto stato di conservazione;



Locale ambulatorio



Locale ambulatorio



Bagno 1



Bagno 1

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.;



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

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 commerciale<sup>20</sup> del LOTTO 2 è pari a circa **mq 90,00**.

▪ LOTTO 3: *un locale commerciale composto da un unico vano a uso negozio, un anti bagno e un wc* al piano terreno (1° f.t.). Il bene si trova ancora allo stato grezzo. Le principali finiture dell'unità possono così descriversi:

- il pavimento del locale negozio è al grezzo in battuto di cemento;
- le pareti risultano al grezzo e prive di idropittura;
- il rivestimento del bagno è al grezzo;
- gli infissi interni sono al momento non presenti;



Locale negozio



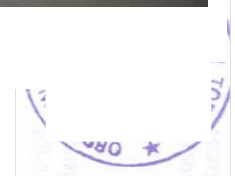
Bagno



Anti bagno



Pavimento



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

- gli infissi esterni sono stati realizzati in pvc e vetro camera di discreta fattura e discreto stato di conservazione;
- gli arredi del bagno sono al momento non presenti.

L'immobile è asservito dei seguenti impianti tecnici:

- impianto elettrico: n.p.;
- impianto idrico: n.p.;
- 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 commerciale<sup>20</sup> del LOTTO 3 è pari a circa **mq 74,00**.

▪ LOTTO 4: **un locale commerciale composto da un unico ampio vano a uso negozio, un cavedio di aerazione, due anti bagni e due wc attualmente fuso con l'adiacente sub. 67** al piano terreno (1° f.t.). Il bene si trova ancora allo stato grezzo. Le principali finiture dell'unità possono così descriversi:

- il pavimento del locale negozio è al grezzo in battuto di cemento;
- le pareti risultano al grezzo e prive di idropittura;
- il rivestimento del bagno è al grezzo;



Locale negozio



Locale negozio



## Studio Tecnico Buonaguro

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



Locale negozio



Ingresso anti bagno e wc

- gli infissi interni sono al momento non presenti;
- gli infissi esterni sono stati realizzati in pvc e vetro camera di discreta fattura e discreto stato di conservazione;
- gli arredi del bagno sono al momento non presenti.

L'immobile è asservito dei seguenti impianti tecnici:

- impianto elettrico: n.p.;
- impianto idrico: n.p.;
- 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 commerciale<sup>20</sup> del LOTTO 4 è pari a circa **mq 193,00**.

▪ LOTTO 5: **un locale commerciale composto da un unico ampio vano a uso negozio, un anti bagno e un wc attualmente fuso con l'adiacente sub. 66** al piano terreno (1° f.t.). Il bene si trova ancora allo stato grezzo. Le principali finiture dell'unità possono così descriversi:

- il pavimento del locale commerciale è al grezzo in battuto di cemento;
- le pareti risultano al grezzo e prive di idropittura;
- il rivestimento del bagno è al grezzo;
- gli infissi interni sono al momento non presenti;
- gli arredi del bagno sono al momento non presenti;



## Studio Tecnico Buonaguro

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



Locale negozio



Ingresso anti bagno e wc



Locale negozio



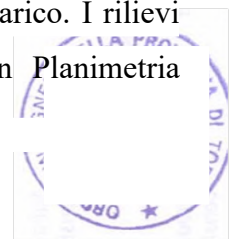
Locale negozio

- gli infissi esterni sono stati realizzati in pvc e vetro camera di discreta fattura e discreto stato di conservazione.

L'immobile è asservito dei seguenti impianti tecnici:

- impianto elettrico: n.p.;
- impianto idrico: n.p.;
- impianto di riscaldamento e ACS: n.p.;
- impianto citofonico: 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 commerciale<sup>20</sup> del LOTTO 5 è pari a circa **mq 190,00**.



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

▪ **LOTTO 6:** un locale ad uso magazzino al piano secondo sotterraneo. Le principali finiture dell'unità possono così descriversi:

- il pavimento del magazzino è in battuto di cemento;
- le pareti risultano al grezzo.



Locale magazzino



Locale magazzino

L'immobile è asservito dei seguenti impianti tecnici:

- impianto elettrico: n.p.;
- impianto idrico: n.p.;
- impianto di riscaldamento e ACS: n.p.;
- impianto citofonico: 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 commerciale<sup>20</sup> del **LOTTO 6** è pari a circa **mq 47,00**.

▪ **LOTTO 7: un locale ad uso magazzino** al piano secondo seminterrato. Le principali finiture dell'unità possono così descriversi:

- il pavimento del magazzino è in battuto di cemento;
- le pareti risultano al grezzo in mattoni a vista.



## Studio Tecnico Buonaguro

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



Locale magazzino



Locale magazzino

L'immobile è asservito dei seguenti impianti tecnici:

- impianto elettrico: n.p.;
- impianto idrico: n.p.;
- impianto di riscaldamento e ACS: n.p.;
- impianto citofonico: 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 commerciale<sup>20</sup> del LOTTO 7 è pari a circa **mq 20,00**.

▪ LOTTO 8: **un locale ad uso autorimessa privata** al piano secondo seminterrato. Le principali finiture dell'unità possono così descriversi:

- il pavimento del magazzino è in battuto di cemento;
- le pareti risultano al grezzo in mattoni a vista.

L'immobile è asservito dei seguenti impianti tecnici:

- impianto elettrico: n.p.;
- impianto idrico: n.p.;
- impianto di riscaldamento e ACS: n.p.;
- impianto citofonico: n.p.;



### Studio Tecnico Buonaguro

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



Interno box



Area di manovra

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 commerciale<sup>20</sup> del LOTTO 8 è pari a circa **mq 15,00**.

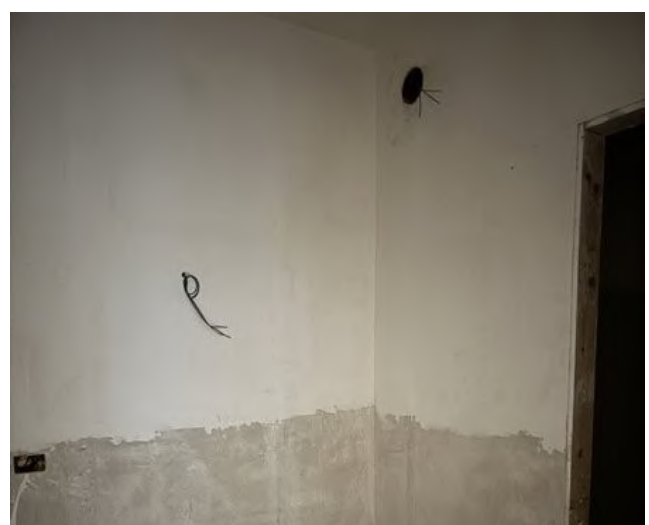
▪ LOTTO 9: **un locale ad uso ufficio con antibagno e wc** al piano primo (2° f.t.) oltre ad **un locale ad uso cantina** al piano secondo seminterrato. Il bene si trova ancora allo stato grezzo.

Le principali finiture dell'unità possono così descriversi:

- il pavimento del locale ufficio è al grezzo in battuto di cemento;
- le pareti risultano pitturate con idropittura e si trovano in discreto stato;



Locale ufficio



Anti bagno



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

- il rivestimento del bagno è al grezzo;
- gli infissi interni sono al momento non presenti;



Bagno



Balcone

- gli infissi esterni sono stati realizzati in pvc e vetro camera di buona fattura e buono stato di conservazione;
- il pavimento dei balconi è piastrellato e si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile è asservito dei seguenti impianti tecnici:

- impianto elettrico: n.p.;
- impianto idrico: n.p.;
- impianto di riscaldamento e ACS: n.p.;
- impianto citofonico: 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 commerciale<sup>20</sup> del LOTTO 9 è pari a circa **mq 79,00**. (già tenuto conto dei coefficienti omogeneizzati per i due balconi e per il locale cantina sdoppiato dal subalterno dei locali uffici)



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

**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 LOTTI 1-9**

Al momento del sopralluogo, gli immobili di cui al LOTTO 1-2-4-5-6-7-8-9 risultano “**liberi**” e nella disponibilità della Procedura. Per quanto concerne il LOTTO 3 di cui al sub. 61 è “**occupato**” in forza di un Contratto di Locazione con decorrenza dal 01/02/2023 al 31/01/2029 alla [REDACTED] per locazione annuale pari a € **7.200,00** (con i consueti adeguamenti ISTAT). Lo scrivente è stato informato circa il fatto che non risultano versate le tasse di registro per gli anni successivi al primo.

In considerazione del fatto che la porzione immobiliare *de quo* si inserisce all'interno del più ampio compendio immobiliare originariamente edificato dalla Società in Liquidazione Giudiziale e attualmente denominato “*Complesso Immobiliare Rivoli Reale*” composto da più corpi di fabbrica, l'analisi della provenienza e della cronistoria del ventennio non può che fare riferimento all'immobile nel suo complesso. Il possesso della proprietà del bene risulta in capo per la quota di  $\frac{1}{1}$  in forza dei seguenti titoli:

- Atto di Fusione a Rogito Notaio [REDACTED] del 06/02/2014 rep. 74648/33313, registrato a Torino 1 il 20/02/2014 al n. 3086 serie 1T e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 20/02/2014 ai nn. 5479/4121 dalla [REDACTED] alla [REDACTED]
- Atto di Compravendita a Rogito Notaio [REDACTED] del 01/03/2010 rep. 62610/27121, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 dalla [REDACTED] alla [REDACTED]
- Atto di Permuta Immobiliare a Rogito Notaio [REDACTED] del 13/07/2009 rep. 2905/2196, registrato a Torino 2 il 06/08/2009 al n. 13672 e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 dai [REDACTED] alla [REDACTED]



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

- Atto di Permuta Immobiliare a Rogito Notaio [REDACTED] del 13/05/2009 rep. 2760/2075, registrato a Torino 2 il 19/05/2009 al n. 7634 e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 dai [REDACTED] alla [REDACTED]
- Atto di Compravendita a Rogito Notaio [REDACTED] del 28/11/2008 rep. 2412/1812, registrato a Torino 2 il 22/12/2008 al n. 22888 e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 dal [REDACTED] alla [REDACTED]
- Atto di Compravendita a Rogito Notaio [REDACTED] del 24/07/2008 rep. 2219/1663, registrato a Torino 2 il 25/07/2008 al n. 14627 e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 dalla [REDACTED] alla [REDACTED]
- Atto di Compravendita a Rogito Notaio [REDACTED] del 04/06/2008 rep. 2088/1557, registrato a Torino 2 il 20/06/2008 al n. 12056 e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 dalla [REDACTED] alla [REDACTED]
- Atto di Compravendita a Rogito Notaio [REDACTED] del 29/06/2007 rep. 51227/21830, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 dai [REDACTED] alla [REDACTED]
- Atto di Compravendita a Rogito Notaio [REDACTED] del 13/06/2007 rep. 50915/21628, registrato a Torino 1 il 05/07/2007 al n. 15918 serie 1T e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 dalla [REDACTED] alla [REDACTED]
- Atto di Compravendita a Rogito Notaio [REDACTED] del 05/07/2005 rep. 40624/16547, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 dal [REDACTED] alla [REDACTED]
- Atto di Compravendita a Rogito Notaio [REDACTED] del 20/06/2005 rep. 40390/16423, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 dalla [REDACTED] alla [REDACTED]



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

- Atto di Compravendita a Rogito Notaio [REDACTED] del 20/06/2005 rep. 40389/16422, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 dalla [REDACTED] alla [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 LOTTI 1-9**

Dagli accertamenti eseguiti nonché dalla lettura della documentazione reperita, lo scrivente segnala l'esistenza del depositato con verbale autenticato a Rogito Notaio [REDACTED] del 26/01/2015 rep. 76756/34679, registrato a Torino 1 il 05/02/2015 al n. 2294 e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 05/02/2015 ai nn. 3940/2870. 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.

#### **4.2 VINCOLI CARATTERE STORICO-ARTISTICO LOTTI 1-9**

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.



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

**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 LOTTI 1-9**

Dall'analisi dei documenti reperiti presso la competente Conservatoria dei RR. II di Torino 2, si provvede di seguito a relazionare i limiti e i vincoli esistenti sull'immobile oggetto di Procedura.

**Immobili in Rivoli (TO) – Via Napoleone Leumann 1P****1. Trascrizione nn. 42289/31228 del 30.09.2025**

Atto Giudiziario del Tribunale di Torino del 30/07/2025 rep. 309/2025

Specie: Atto Giudiziario

Descrizione: Sentenza Dichiarativa dell'Apertura della Liquidazione Giudiziale

**a favore:** Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale [REDACTED]

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

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

Immobili posti nel Comune di Rivoli (TO) e così censiti a N.C.E.U.:

Foglio 10, part. 1111, sub. 59, catg. C/1, cons. 74,00 mq, piano S2-T

Foglio 10, part. 1111, sub. 60, catg. C/1, cons. 84,00 mq, piano T

Foglio 10, part. 1111, sub. 61, catg. C/1, cons. 65,00 mq, piano T

Foglio 10, part. 1111, sub. 66, catg. C/1, cons. 178,00 mq, piano S2-T

Foglio 10, part. 1111, sub. 67, catg. C/1, cons. 174,00 mq, piano S2-T

Foglio 10, part. 1111, sub. 241, catg. C/2, cons. 38,00 mq, piano S2

Foglio 10, part. 1111, sub. 297, catg. C/2, cons. 19,00 mq, piano S2

Foglio 10, part. 1111, sub. 345, catg. C/6, cons. 14,00 mq, piano S2

Foglio 10, part. 1111, sub. 413, catg. A/10, cons. 3,0 vani, piano 1

Foglio 10, part. 1111, sub. 415, catg. C/2, cons. 5,00 mq, piano S2

**2. Iscrizione nn. 31030/4951 del 17.07.2024**

Altro Atto [REDACTED] del 15/07/2024 rep.

11627/11024

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

Derivante da: Ruolo



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

Capitale: € 1.528.804,95

Totale: € 3.057.609,90

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

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

Immobili posti nel Comune di Rivoli (TO) e così censiti a N.C.E.U.:

Foglio 10, part. 1111, sub. 59, catg. C/1, cons. 74,00 mq

Foglio 10, part. 1111, sub. 61, catg. C/1, cons. 65,00 mq

Foglio 10, part. 1111, sub. 66, catg. C/1, cons. 178,00 mq

Foglio 10, part. 1111, sub. 241, catg. C/2, cons. 38,00 mq

Foglio 10, part. 1111, sub. 297, catg. C/2, cons. 19,00 mq

Foglio 10, part. 1111, sub. 345, catg. C/6, cons. 14,00 mq

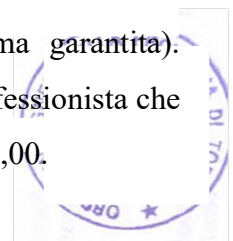
Foglio 10, part. 1111, sub. 413, catg. A/10, cons. 3,0 vani

Foglio 10, part. 1111, sub. 415, catg. C/2, cons. 5,00 mq

*Si evidenzia come non appaiano colpiti dalla formalità i LOTTI 2 e 5, di cui rispettivamente ai subalterni 60 e 67.*

## 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 Giudiziale è di € 294,00 in misura fissa. Per l'altra formalità pregiudizievole 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 DRP 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 del bene (sebbene considerato l'importo delle ipoteche si possa ragionevolmente supporre di eseguire il calcolo sul valore di stima dell'immobile, cosa che condurrebbe quantomeno all'imposta minima garantita). Pertanto, il solo valore delle imposte da pagare – escludendo gli oneri per il Professionista che verrà incarico e che non possono essere qui preventivati – sarà pari a circa € 588,00.



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

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 LOTTI 1-9

Da ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Rivoli (TO), risulta come l'edificio sia stato edificato dopo del 1° settembre 1967. Sono stati reperiti i seguenti titoli autorizzativi/Convenzioni Edilizie (vedasi allegati):

- Convenzione Edilizia a Rogito Notaio [REDACTED] del 22/12/2005 rep. 42973/17516, registrato a Torino il 05/01/2006 al n. 97/1 e trascritto alla competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 13/01/2006 ai nn. 1236/1804 (vedasi allegato);

- Convenzione Edilizia a Rogito Notaio [REDACTED] del 12/03/2010 rep. 62681/27145, registrato a Torino il 01/04/2010 al n. 8094 e trascritto alla competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 02/04/2010 ai nn. 132846/8468, modificata con scritture private autenticate dal Notaio [REDACTED] a precisazione e rettifica:

(a) in data 27/07/2010 rep. 64375/27838, registrato a Torino 1 il 03/08/2010 al n. 2619, trascritto alla competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 22/09/2010 ai nn. 38008/24293;

(b) in data 21/02/2012 rep. 70568/30787, registrato a Torino 1 il 19/03/2012 al n. 5658, trascritto alla competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 20/03/2012 ai nn. 10284/7548;

(c) in data 16/07/2014 rep. 75602/33935, registrato a Torino 1 il 01/08/2014 al n. 14888, trascritto alla competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 05/08/2014 ai nn. 26919/19856;

(d) in data 05/11/2014 rep. 76150/34293, registrato a Torino 1 il 25/11/2014 al n. 20511, trascritto alla competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 25/11/2014 ai nn. 37595/27525;

(e) in data 12/05/2016 rep. 79837/36716.



## Studio Tecnico Buonaguro

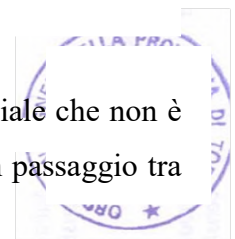
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro  
 Consulente Tecnico del Giudice  
 Certificatore Energetico

- Permesso di Costruire n. 69/09 del 03/08/2010 per “nuova costruzione di complesso residenziale Piano della Stazione in Corso Francia angolo Susa in base a P.E.C. in Area 9Rt1 del P.R.G.C.” con elaborati progettuali a firma [REDACTED] Nel provvedimento veniva indicato come i lavori dovessero prendere avvio entro il 03/08/2011 e ultimati entro 1.095 giorni dalla data di inizio con esplicito riferimento alla Convenzione Edilizia a Rogito Notaio [REDACTED] el 12/03/2010 di cui sopra e rettifiche successive. In considerazione del fatto che i lavori iniziarono in data 22/11/2010 e attesa la domanda presentata il 10/05/2013 al prot. 35343 con la quale si chiedeva una proroga di mesi 12 e visto il parere del RdP del 23/05/2013, veniva concessa la proroga sopra menzionata per l’ultimazione dei lavori con termine entro il 22/11/2014. Come da comunicazione in allegato, veniva comunicata l’ultimazione dei lavori il 30/07/2014;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) prot. 8885 del 21/12/2012, presentata il 17/10/2012, per “variante al Permesso di Costruire n. 69/09” con allegati elaborati a firma [REDACTED]
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) prot. 9253 del 04/03/2014, presentata il 16/10/2013, per “variante in corso d’opera” con allegati elaborati progettuali a firma [REDACTED]
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) prot. 9542 del 30/07/2014, presentata il 25/07/2014, per “variante al Permesso di Costruire n. 65/09 del 03/08/2010, DIA n. 8885 del 17/10/2012 e DIA n. 9253 del 16/10/2013” con allegati elaborati a firma [REDACTED]
- Domanda di Agibilità n. 23/14 del 11/08/2014 (si intende rilasciata per silenzio assenso come da normativa di legge, non avendo il Comune di Rivoli richiesto documentazione integrativa) con Comunicazione di Fine Lavori del 05/08/2014 prot. 44801 (attestante l’ultimazione al 30/07/2014).

Sulla base di tutto quanto sopra riportato, lo scrivente ha di seguito indicato le principali difformità riscontrate a seguito del sopralluogo presso gli immobili e ha predisposto il seguente schema a partire dalle Planimetrie Catastali depositate:

- LOTTO 1: Lo stato di fatto del locale negozio al sub. 59 non corrisponde alla Planimetria Catastale del 22/10/2014 n. TO00386070 né all’ultimo elaborato grafico presentato e protocollato in Comune con la SCIA, con conseguente difformità edilizia/urbanistica e catastale. Più in particolare:

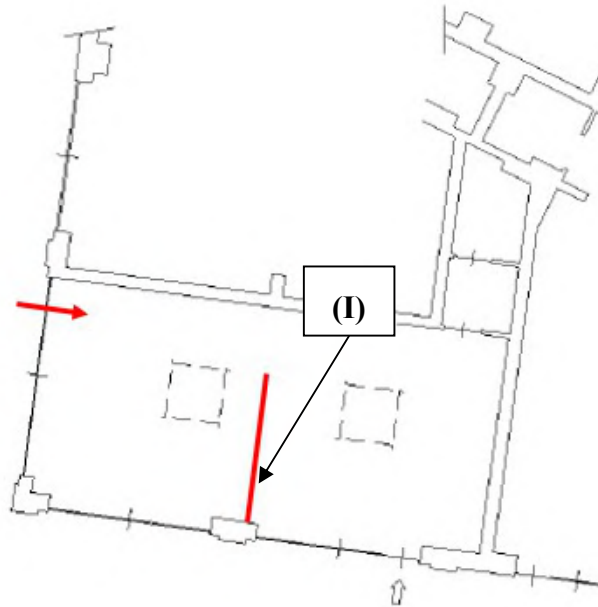
(I) creazione di un tramezzo in cartongesso nel vano unico del locale commerciale che non è eretto a tutta altezza con parziale separazione degli ambienti (rimane, infatti un passaggio tra



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

le due parti). Sebbene lo scrivente segnali come sia maggiormente economico procedere con la demolizione del muro, nel successivo paragrafo verranno indicati i provvedimenti edilizi/catastali al fine dell'ottenimento della conformità del bene, pur non ritenendo che si tratti di un abuso alterante la Rendita Catastale dell'immobile:

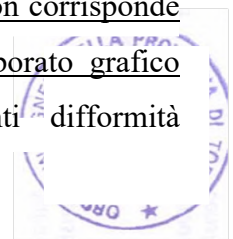


▪ LOTTO 2: Lo stato di fatto del locale commerciale al sub. 60 corrisponde alla Planimetria Catastale del 19/10/2022 n. TO00264797 ma non all'ultimo elaborato grafico presentato e protocollato in Comune con la SCIA, con conseguente difformità edilizia/urbanistica e conformità catastale. Si segnala come lo stato corretto sia quello catastale (sebbene anche nell'elaborato planimetrico si presentino le difformità). Più in particolare:

(II) differente distribuzione degli spazi interni per presenza di una parete divisoria a creare due locali ambulatorio e uno spogliatoio che conduce a due wc (il resto è invariato).

▪ LOTTO 3: Lo stato di fatto del locale negozio al sub. 61 corrisponde alla Planimetria Catastale del 22/10/2014 n. TO00386070 e all'ultimo elaborato grafico presentato e protocollato in Comune con la SCIA, con conseguente conformità edilizia/urbanistica e catastale.

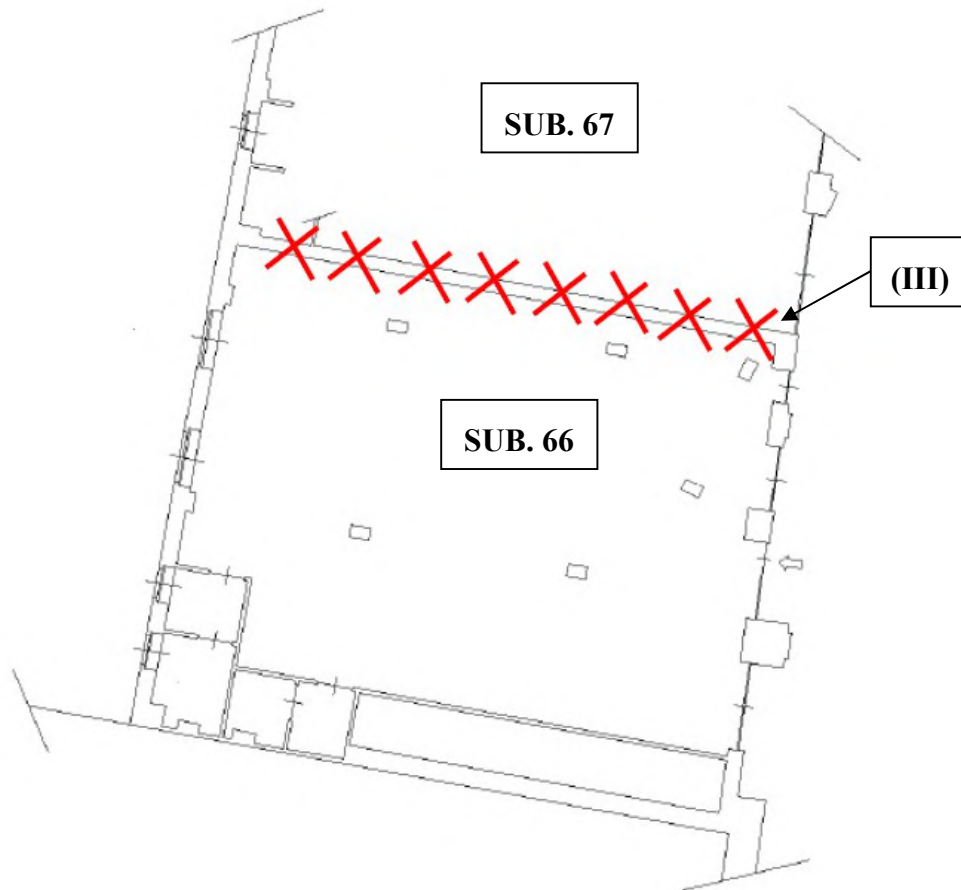
▪ LOTTO 4 + LOTTO 5: Lo stato di fatto dei locali negozio al sub. 66 e 67 non corrisponde alle Planimetrie Catastali del 22/10/2014 n. TO00386070 né all'ultimo elaborato grafico presentato e protocollato in Comune con la SCIA, con conseguenti difformità edilizie/urbanistiche e catastali. Più in particolare:



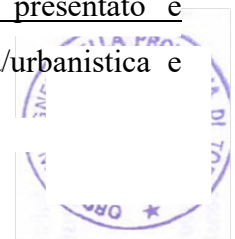
**Studio Tecnico Buonaguro**

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

(III) differente distribuzione degli spazi interni per l'assenza del muro perimetrale con la fusione del locale sub. 66 con l'adiacente sub. 67 – e contestualmente del sub. 67 con il sub. 66 – a creare un unico vano. Sebbene lo scrivente segnali come sia maggiormente economico procedere con la costruzione del muro di divisione, nel successivo paragrafo verranno indicati i provvedimenti edilizi/catastali al fine dell'ottenimento della conformità del bene. Più in particolare:



- LOTTO 6: Lo stato di fatto del locale depositato al sub. 241 corrisponde alla Planimetria Catastale del 22/10/2014 n. TO00386070 e all'ultimo elaborato grafico presentato e protocollato in Comune con la SCIA, con conseguente conformità edilizia/urbanistica e catastale.
- LOTTO 7: Lo stato di fatto del locale depositato al sub. 297 corrisponde alla Planimetria Catastale del 22/10/2014 n. TO00386070 e all'ultimo elaborato grafico presentato e protocollato in Comune con la SCIA, con conseguente conformità edilizia/urbanistica e catastale.



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

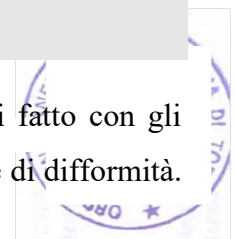
- LOTTO 8: Lo stato di fatto del locale autorimessa privata al sub. 345 corrisponde alla Planimetria Catastale del 22/10/2014 n. TO00386070 e all'ultimo elaborato grafico presentato e protocollato in Comune con la SCIA, con conseguente conformità edilizia/urbanistica e catastale.
- LOTTO 9: Lo stato di fatto del locale ufficio + cantina ai sub. 413 e 415 non corrisponde alle Planimetrie Catastali del 13/04/2021 n. TO0066006 ma corrisponde all'ultimo elaborato grafico presentato e protocollato in Comune con la SCIA, con conseguente conformità edilizia/urbanistica e difformità catastale. Si segnala che si tratta di una lievissima difformità, probabilmente dovuta ad un mero errore grafico di rappresentazione, laddove vengono erroneamente rappresentate delle balaustre laterali di confine ai balconi (non presenti nello stato di fatto). Data l'esiguità dell'errore e il fatto che non modifica in alcun modo la Rendita Catastale del bene, lo scrivente non ritiene di dover portare in detrazione alcun valore del successivo paragrafo ma la fattispecie è stata idoneamente messa in luce per completezza d'incarico.

**6.2 DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTI 1-9**

Secondo il P.R.G.C. del Comune di Rivoli (TO), il compendio immobiliare ove è ubicata le perizianda unità, ricade nell'*Area Normativa 9Rt1*. 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.

**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, raffrontando lo stato di fatto con gli allegati progettuali reperiti e le Planimetrie Catastali, si sono ravvisate una serie di difformità.

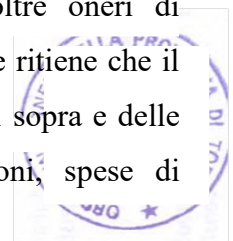


**Studio Tecnico Buonaguro**

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

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 non 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. Si renderà necessario ricorrere ai seguenti provvedimenti:

- **LOTTO 1:** le difformità potranno essere sanate mediante la presentazione di una pratica di Sanatoria dal costo pari a circa € 1.250,00 oltre oneri di segreteria/sanzioni e/o altro anche non esplicitamente qui indicato. Infine, la presentazione della Planimetria Catastale aggiornata – all'esito delle precedenti pratiche da presentare – comporta un onere professionale pari a circa € 750,00 con contestuale sdoppiamento dei subalterni (locale commerciale e sua cantina di pertinenza). 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 sanzioni, spese di segreteria/deposito/oneri e qualsivoglia altro onere qui non esplicitamente richiamato possa prudenzialmente essere stimato in circa € **2.000,00** (in alternativa e come intervento maggiormente economico, si ritiene di dover procedere con la demolizione del tramezzo ma la cifra, a titolo prudenziale e cautelativo, viene portata ugualmente in detrazione).
- **LOTTO 2:** le difformità potranno essere sanate mediante la presentazione di una pratica di Sanatoria dal costo pari a circa € 2.000,00 oltre oneri di segreteria/sanzioni e/o altro anche non esplicitamente qui indicato. 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 sanzioni, spese di segreteria/deposito/oneri e qualsivoglia altro onere qui non esplicitamente richiamato possa prudenzialmente essere stimato in circa € **2.000,00**.
- **LOTTO 4+5:** le difformità potranno essere sanate mediante la presentazione di una pratica di Sanatoria dal costo pari a circa € 1.5000,00 per ciascun LOTTO oltre oneri di segreteria/sanzioni e/o altro anche non esplicitamente qui indicato. 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 sanzioni, spese di



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

segreteria/deposito/oneri e qualsivoglia altro onere qui non esplicitamente richiamato possa prudenzialmente essere stimato in circa € **3.000,00** (in alternativa e come intervento maggiormente economico, si ritiene di dover procedere con la costruzione del muro divisorio ma la cifra, a titolo prudenziale e cautelativo, viene portata ugualmente in detrazione). 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 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**

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

**IMPORTO SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE**

Vedasi dettaglio allegati prodotti.

**IMPORTO SPESE PROCEDIMENTI GIUDIZIARI**

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



**Studio Tecnico Buonaguro**

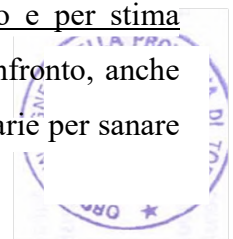
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro  
 Consulente Tecnico del Giudice  
 Certificatore Energetico

**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 e stato di conservazione dei beni;
- vetustà del bene e dotazioni impiantistiche dello stesso;
- libertà da vincoli di locazione e/o sussistenza di eventuali vincoli e servitù;
- consistenza e regolarità edilizia/urbanistica;
- situazione di mercato della domanda e dell'offerta (anche in tema di quota parcheggi come da convenzioni).

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 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):



## Studio Tecnico Buonaguro

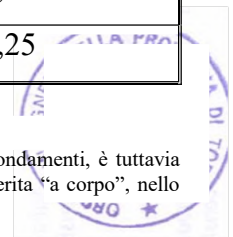
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro  
Consulente Tecnico del Giudice  
Certificatore Energetico

## Immobili in Rivoli (TO) – Indirizzi vari

In considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sulla base delle Superfici Commerciali<sup>21</sup> (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]
<b>LOTTO 1 – SUB. 59</b>			
- <u>negozio – piano T</u>	81,00	100,00	81,00
- <u>cantina – piano S2</u>	4,00	25,00	1,00
<b>LOTTO 2 – SUB. 60</b>			
- <u>negozio – piano T</u>	90,00	100,00	90,00
<b>LOTTO 3 – SUB. 61</b>			
- <u>negozio – piano T</u>	74,00	100,00	74,00
<b>LOTTO 4 – SUB. 66</b>			
- <u>negozio – piano T</u>	191,25	100,00	191,25
- <u>cantina – piano S2</u>	7,00	25,00	1,75
<b>LOTTO 5 – SUB. 67</b>			
- <u>negozio – piano T</u>	188,00	100,00	188,00
- <u>cantina – piano S2</u>	8,00	25,00	2,00
<b>LOTTO 6 – SUB. 241</b>			
- <u>deposito – S2</u>	47,00	a corpo	-
<b>LOTTO 7 – SUB. 297</b>			
- <u>deposito – S2</u>	20,00	a corpo	-
<b>LOTTO 8 – SUB. 345</b>			
- <u>box – piano S2</u>	15,00	a corpo	-
<b>LOTTO 9 – SUB. 413 + SUB. 415</b>			
- <u>ufficio – piano 1</u>	70,50	100,00	70,50
- <u>balconi – piano 1</u>	15,00	35,00	5,25
- <u>cantina – piano S2</u>	5,00	25,00	1,25

<sup>21</sup> 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.



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

**Valutazione<sup>22</sup> dei LOTTI 1-9:**

Valutazione di mercato <u>LOTTO 1</u> : mq 82,00 x 2.470,00 €/mq	≈	€	<b>202.000,00</b>
Decurtazioni per difformità edilizie/urbanistiche/catastali – <u>LOTTO 1</u>	≈	-€	<b>2.000,00</b>
Valutazione di mercato <u>LOTTO 2</u> : mq 90,00 x 2.075,00 €/mq	≈	€	<b>187.000,00</b>
Valutazione di mercato <u>LOTTO 3</u> : mq 74,00 x 1.750,00 €/mq	≈	€	<b>129.500,00</b>
Valutazione di mercato <u>LOTTO 4</u> : mq 193,00 x 1.750,00 €/mq	≈	€	<b>337.500,00</b>
Decurtazioni per difformità edilizie/urbanistiche/catastali – <u>LOTTO 4</u>	≈	-€	<b>1.500,00</b>
Valutazione di mercato <u>LOTTO 5</u> : mq 190,00 x 1.750,00 €/mq	≈	€	<b>332.500,00</b>
Decurtazioni per difformità edilizie/urbanistiche/catastali – <u>LOTTO 5</u>	≈	-€	<b>1.500,00</b>
Valutazione di mercato <u>LOTTO 6</u> : mq 47,00 a corpo	≈	€	<b>30.000,00</b>
Valutazione di mercato <u>LOTTO 7</u> : mq 20,00 a corpo	≈	€	<b>14.000,00</b>
Valutazione di mercato <u>LOTTO 8</u> : mq 15,00 a corpo	≈	€	<b>15.000,00</b>
Valutazione di mercato <u>LOTTO 9</u> : mq 77,00 x 1.750,00 €/mq	≈	€	<b>135.000,00</b>

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO**

<b>N.</b>	<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	<b>VALORE [€]</b>
<b>1</b>	NEGOZIO + CANTINA	<b>200.000,00</b>
<b>2</b>	NEGOZIO	<b>187.000,00</b>
<b>3</b>	NEGOZIO (LOCATO)	<b>129.500,00</b>
<b>4</b>	NEGOZIO + CANTINA	<b>336.000,00</b>
<b>5</b>	NEGOZIO + CANTINA	<b>331.000,00</b>
<b>6</b>	DEPOSITO	<b>30.000,00</b>
<b>7</b>	DEPOSITO	<b>14.000,00</b>
<b>8</b>	AUTORIMESSA PRIVATA	<b>15.000,00</b>
<b>9</b>	UFFICIO + CANTINA	<b>135.000,00</b>
<b>TOTALE</b>		<b>1.377.500,00</b>

<sup>22</sup> Fonte: indicatori del mercato immobiliare (FIMAI, FIAIP, Borsino Immobiliare, ecc.), operatori di zona, Camera di Commercio di Torino, Catasto di Torino, Agenzia del Territorio.



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

**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 Codice Civile, 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 dei beni di compendio della Procedura in oggetto viene determinato come sopra.**

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 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, 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 C.T.U. ritiene, con la presente Relazione, che si compone di n. 49 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, 07 novembre 2025

II 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) Planimetrie allegate al Regolamento;
- 8) Documentazione Edilizia;
- 9) Spese Gestione Immobili.

