

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE VI CIVILE**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
“COLORIFICIO ZEUS di COSTANTINO GIAN
LUCA in persona del titolare COSTANTINO
GIAN LUCA”**

R. G. E. n° 352/2024

Giudice Delegato: dott. Enrico ASTUNI

Curatore: dott. Emilio De Giorgis

**Studio Tecnico Incaricato:
per. ind. Pasquale Buonaguro**

**10125 – Torino
Via Berthollet 30
Tel.: 011658898-3381406080**

**e-mail:
studiobuonaguro@studiobuonaguro.it**

**PEC:
pasquale.buonaguro@eppi.pec.it**



Strada Volvera 58, Orbassano

RELAZIONE STIMA CESPITI IMMOBILIARI

TRIBUNALE CIVILE DI TORINO
Sezione VI Civile

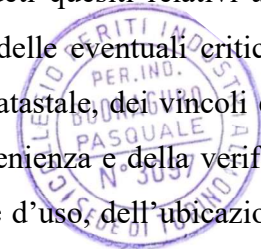
GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ENRICO ASTUNI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: COLORIFICIO ZEUS di Costantino Gian Luca n. 352/2024

CURATORE: dott. Emilio De Giorgis

PERITO: per. ind. Pasquale Buonaguro

Il sottoscritto perito Pasquale Buonaguro residente in Torino alla via Berthollet n. 30, iscritto al Collegio Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati delle province di Alessandria – Asti - Torino con il n. 3.097 ed iscritto nell’elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Torino è stato nominato, ai sensi del riformato art. 32 della Legge Fallimentare, Perito Estimatore per la determinazione della stima dei beni immobili relativi alla **Liquidazione Giudiziale “Colorificio Zeus di Costantino Gian Luca**. Dopo aver preso contatti con le parti, ha dato inizio alle operazioni di rito e si è recato in data 28/01/2025 – riferimento temporale al quale l’elaborato fa riferimento, non potendo lo scrivente venire a conoscenza di eventuali variazioni successive – presso l’immobile ubicato nel Comune di Orbassano alla Strada Volvera 58. L’attività è proseguita anche nei giorni successivi per effettuare le dovute indagini presso il Comune di Orbassano, il cui accesso agli atti è stato concesso in data 18.03.2025, 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. 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 dei titoli di provenienza e della verifica della continuità delle trascrizioni. In considerazione della destinazione d’uso, dell’ubicazione



e, per meglio favorire la Curatele nella vendita, lo scrivente ha ritenuto opportuno suddividere i beni in due lotti:

LOTTO n. 1 immobile posto nel Comune di Orbassano;

LOTTO n. 2 lotto di terreno posto nel Comune di Rivalta di Torino.

Il tutto che nel prosieguo verrà analiticamente descritto.

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

1.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

Immibile in Orbassano – Strada Volvera 58

la proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ di un immobile ad uso **ABITAZIONE** facente parte della porzione di fabbricato di civile abitazione, indipendente su due lati ed elevato a due piani fuori terra, con annesso cortile di pertinenza (foglio 28. N. 170, sub. 7 – bene comune non censibile a tutti i subalterni del mappale 170) posto nel Comune di Orbassano (TO) e, più precisamente con accesso dal civico 58 di Strada Volvera, alloggio¹ posto al piano terra e piano interrato collegati tra di loro tramite scala interna in muratura:

1. piano terra (1° f.t.) un alloggio composto da: ingresso/soggiorno, disimpegno, due camere, cucina e due bagni;
Coerenze: cortile ai due lati e altre u.i. ai restanti lati, salvo altri;
2. piano interrato: disimpegno, C.T., cantina, locale sgombero, camera, lavanderia/bagno;
Coerenze: terrapieno cortile ai due lati, altre u.i. ai restanti lati
3. piano terra (1° f.t.): una tettoia² per ricovero automezzi
Coerenze: proprietà Pizzolo, orto, cortile comune, altra u. i., salvo altri
4. area urbana, per il diritto³ di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ con una superficie catastale di 3 mq
Coerenze: mappali 463, 931 e 932 sub. 7 del foglio 28, salvo altri

¹ Di seguito viene descritta la situazione allo stato attuale.

² Nell'atto di provenienza lo spazio viene riportato con la categoria catastale C/6 (box auto, posti auto scoperti, garage, rimesse per autoveicoli o imbarcazioni, autorimesse, stalle, scuderie e rimesse).

³ La restante quota di proprietà è in capo alla sig.ra Boni Mariaconcetta.



Studio Tecnico Buonaguro

per. ind. Pasquale Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

5. appezzamento di terreno posto nel Comune di Rivalta di Torino, per il diritto⁴ di proprietà per la quota di $\frac{1}{3}$, con una superficie catastale di 17 are e 93 centiare;

Coerenze: proprietà Ferrero Maria, coniugi Bornino, Ferrero Domenico e società Fiat Spa., salvo altri.

Sono comprese le quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, quali per legge, uso, destinazione ed ai sensi dell'art. 1117 del c.c., sono da ritenersi comuni. Si costituiscono inoltre e si confermano tutte le eventuali reciproche servitù attive e passive, nonché la deroga alle distanze legali. (**vedasi allegati atti di provenienza**).

1.2 DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano censiti al N.C.E.U. e C.T. posti rispettivamente in Strada Volvera 58 Orbassano e Rivalta di Torino:

Identificativi Catastali⁵: Foglio 28 – particella 170, sub. 19 (ex sub. 8) - (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: A/2
- piano: T-S1
- classe: 2
- consistenza: 7 vani
- Rendita Catastale: € 958,03

Identificativi Catastali⁶: Foglio 28 – particella 170, sub. 2 (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: C/6
- piano: T
- classe: 3

⁵ Variazione in soppressione del 31/03/2011, pratica n. TO0334697, in atti dal 31/03/2011. Variazione Ampliamento Diversa Distribuzione degli spazi Interni. Ristrutturazione Frazionamento e Fusione (n.180243.1/2011) - Variazione del classamento del 20.04.2018. Pratica n. TO0101977 in atti dal 20.04.2018. Variazione di classamento (n. 24723.1/2018).

⁶ Variazione Toponomastica del 27.11.2014. Pratica n. TO0497573 in atti dal 27.11.2014. Variazione Toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 371404.1/2014).



Studio Tecnico Buonaguro

per. ind. Pasquale Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

- consistenza: 29 mq
- Rendita Catastale: € 163,25

Identificativi Catastali⁷: Foglio 28 – particella 932, sub. 6 (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria⁸: F/1
- piano: T
- classe: -
- consistenza: 3 mq
- Rendita Catastale: € -

Identificativi Catastali: Foglio 35 – particella 168, sub. - (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: seminativo arborato
- piano: -
- classe: 4
- consistenza: 17,93
- R. D.: € 11,58
- R. A.: € 7,87



⁷ Frazionamento e fusione del 13.04.2018. Pratica n. TO0095400 in atti dal 17.04.2018. Frazionamento e fusione (n. 23728.I/2018).

⁸ La categoria F1 identifica un'Area Urbana, ovvero generalmente una superficie di distacco da corti comuni, dalla forte valenza urbana e quindi non considerabile ed accatastabile come terreno agricolo, come una corte asfaltata, una porzione stradale, un'area ricavata da demolizione parziale o totale di fabbricati etc.

Studio Tecnico Buonaguro

per. ind. Pasquale Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

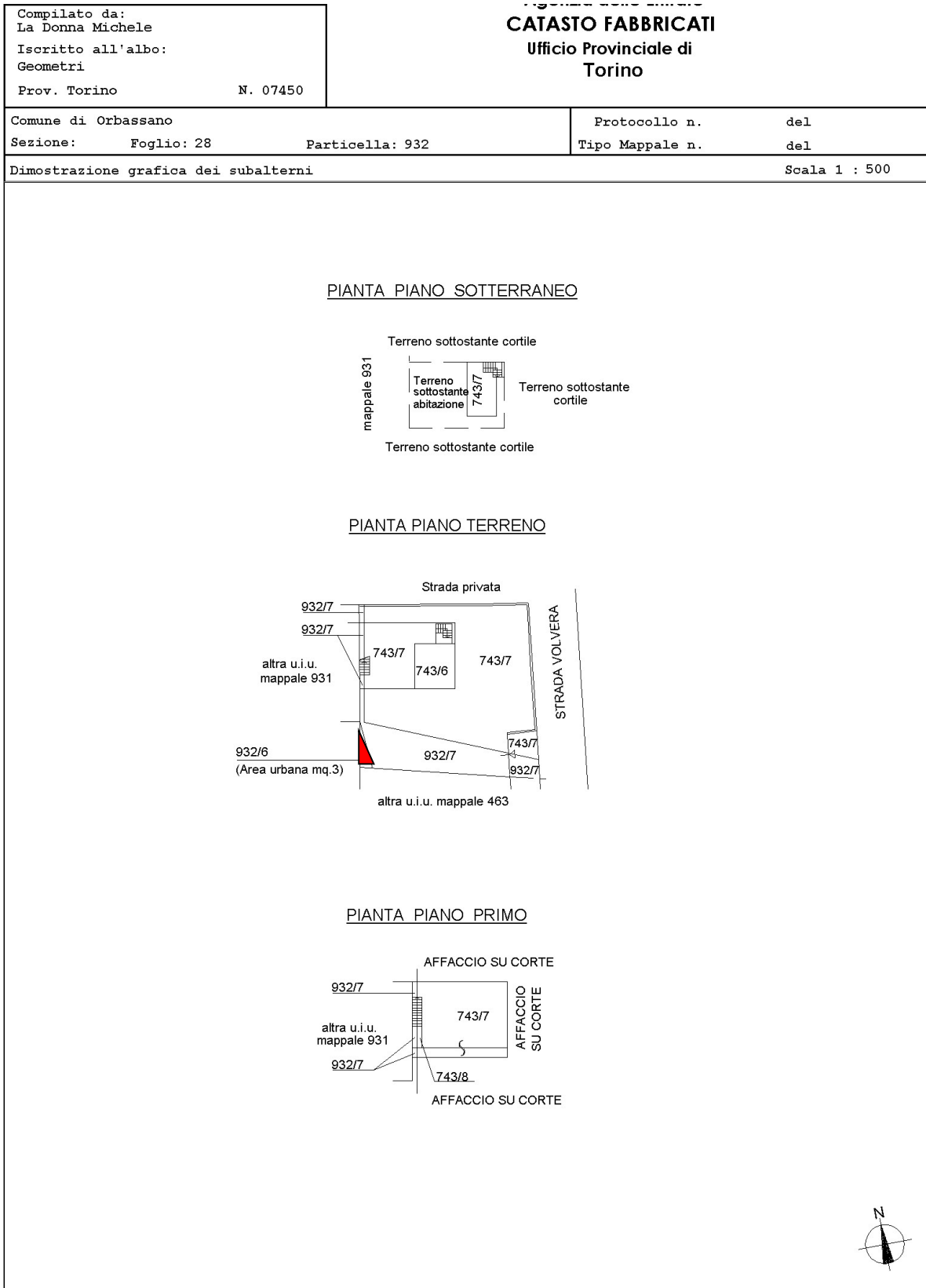
1.3 ESTRATTO DI MAPPA TERRENI foglio 35, particella 168



Studio Tecnico Buonaguro

per. ind. Pasquale Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

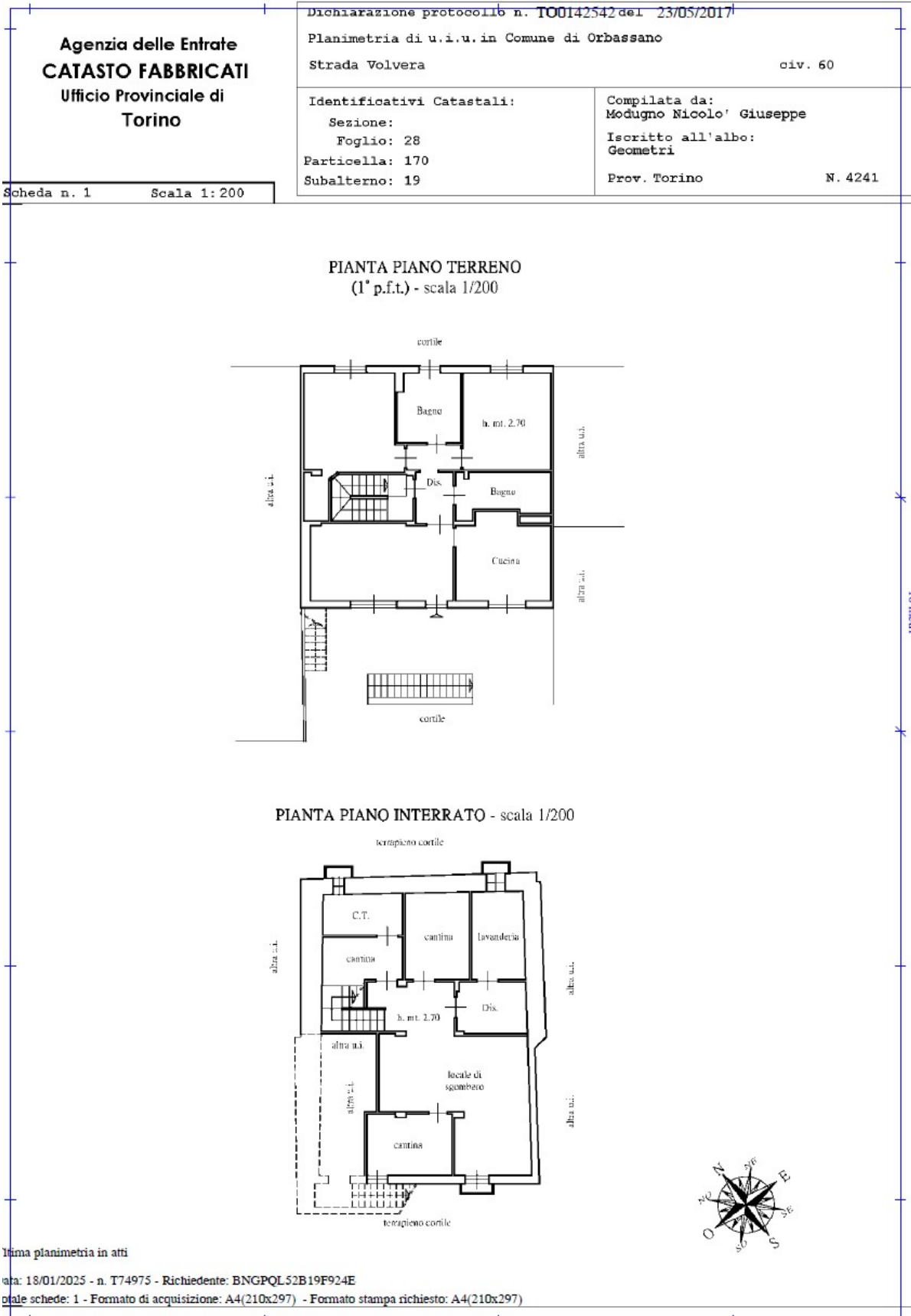
1.4 ELABORATO PLANIMETRICO foglio 28, particella 932, sub. 6, consistenza 3 mq



Studio Tecnico Buonaguro

per. ind. Pasquale Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

1.5 PLANIMETRIA CATASTALE



Studio Tecnico Buonaguro

per. ind. Pasquale Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

Data presentazione: 22/05/1985 - Data: 18/01/2025 - n. T74974 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E

MODULARIO
P. imp. unif. 487



1080
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

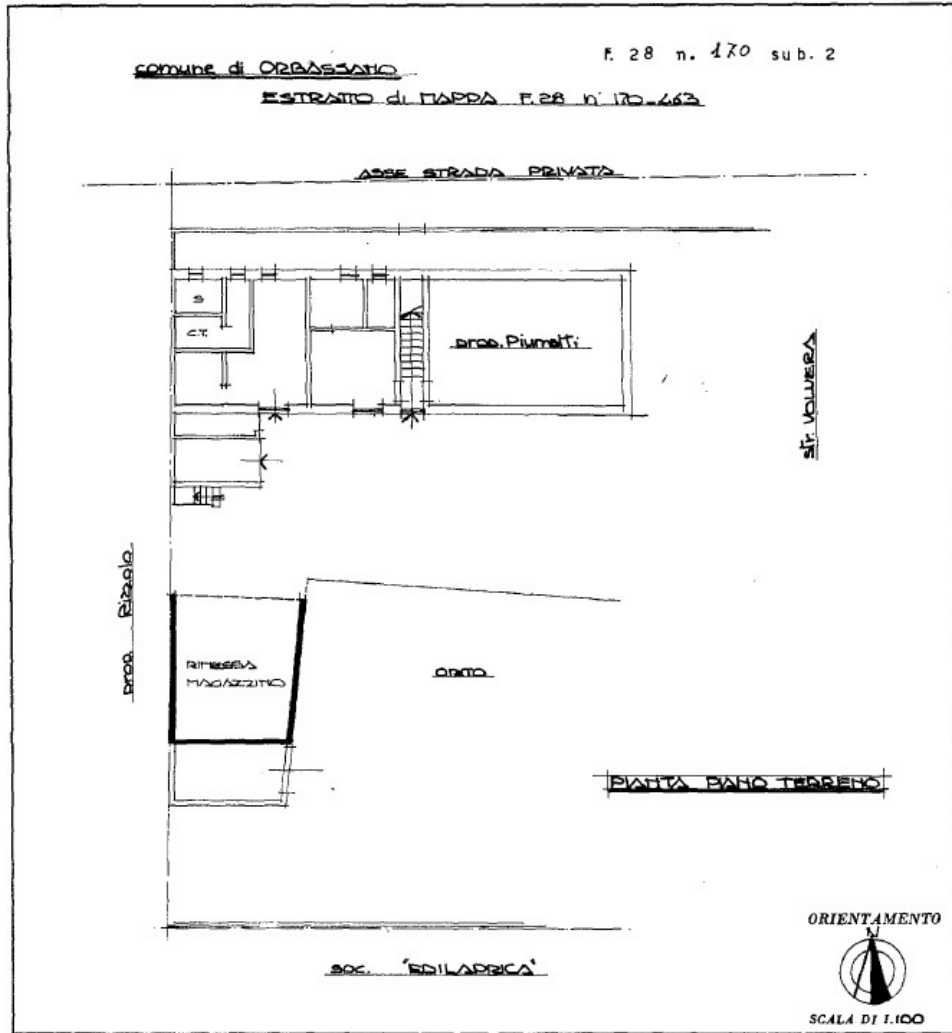
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 50

60
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1984, N. 412)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ORBASSANO Via STR. VOLVERA N. 58
Ditta Per 1/2 PEROTTO ANTONIO n. a. TELLE (CH) il 17.12.29 Per 1/2 PEROTTO GIUSEPPE n. a. TELLE (CH) il 26.02.43
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TORINO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 22 MAR 1985
PROT. N° 267



Compilata dal Geom. Carlo Bauducca
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri
della Provincia di TORINO

DATA 25.05.1985
Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 22/05/1985 - Data: 18/01/2025 - n. T74974 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

l. 18/01/2025 - Comune di ORBASSANO (087) - < Foglio 28 - Particella 170 - Subalterno 2 >
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/01/2025 - STRADA VOLVERA n. 58 Piano T

QUESITO 2: una sommaria descrizione dei beni;

2.1 UBICAZIONE

Il compendio oggetto della Procedura in epigrafe è ubicato in zona semi periferica del Comune di Orbassano, con ingresso dal civico 58/60 di Strada Volvera. All'immobile si accede dalla strada pubblica tramite un viale in comune ad altra u.i. La zona del comparto di ubicazione è caratterizzata da nuova edilizia residenziale. Oggetto della presente Relazione è un alloggio posto su due piani collegati tra di loro tramite scala interna. Più in particolare l'alloggio è composto da **ingresso/soggiorno, due camere, cucina, disimpegno e doppi servizi** posti al piano terreno (1° f.t.); al piano interrato **disimpegno, lavanderia/bagno, camera, centrale termica, cantina e altro locale**; piano terreno **una tettoia⁹ per ricovero automezzi**. L'immobile risulta ben collegato alla rete viaria ordinaria ed autostradale e non possiede le caratteristiche, determinate dal D.M. dei lavori pubblici del 02.08.1969 pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 218 del 27.09.1969, per essere considerato di lusso. La palazzina presenta le caratteristiche costruttive tipiche degli immobili realizzati.



Vista dall'alto ubicazione immobile, Strada Volvera 58 a Orbassano 8 (fonte: Google Earth)

L'immobile in oggetto è stato interessato, nel corso degli anni 2003/2008, a lavori di

⁹ Catastalmente viene riportato come C/6 – box auto-autorimesse.



Studio Tecnico Buonaguro

per. ind. Pasquale Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

accorpamento/frazionamento/risistemazione dei locali e degli impianti.



Viale di accesso



Immobile visto dall'esterno



Ingresso/soggiorno



Ingresso/soggiorno



Cucina



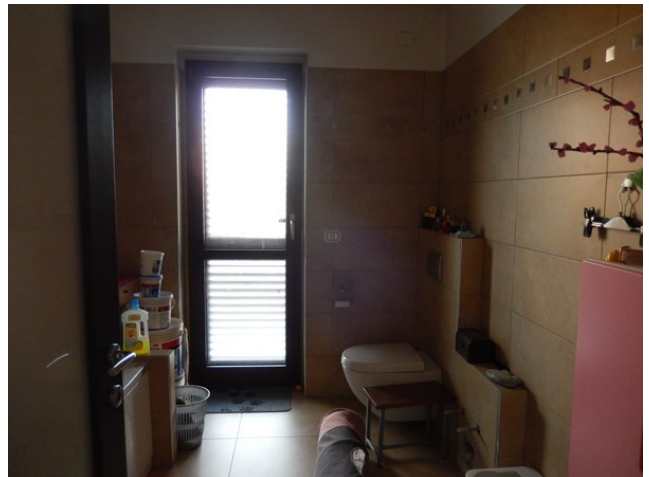
Disimpegno

Studio Tecnico Buonaguro

per. ind. Pasquale Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico



1 Bagno



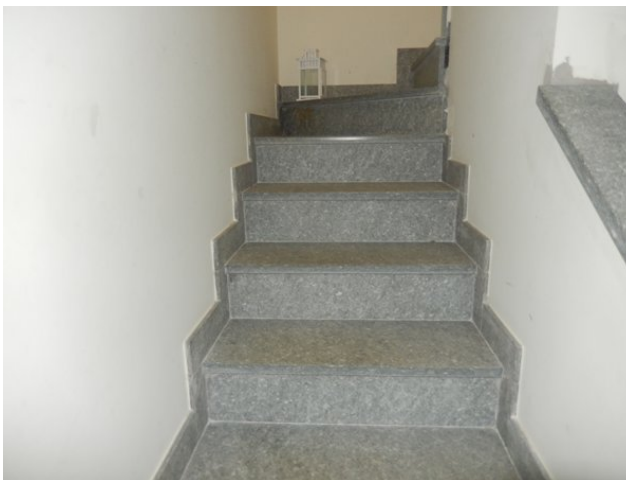
2 Bagno



Cameretta



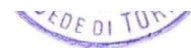
Camera da letto



Scale interna di accesso al piano interrato



Lavanderia



Studio Tecnico Buonaguro

per. ind. Pasquale Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico



Bagno



Camera



Locale sgombero



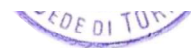
Locale sgombero



Cantina



Centrale termica



Studio Tecnico Buonaguro

per. ind. Pasquale Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

Le principali finiture dell'unità abitativa possono così descriversi:

- la porta di ingresso è blindata in legno a un'anta;
- il pavimento dei locali è realizzato con piastrelle di ceramica di buona fattura; buono stato di conservazione nelle camere;
- gli infissi esterni sono realizzati in alluminio preverniciato con vetro camera di buona fattura con persiane della stessa tipologia costruttiva; buono stato di conservazione;
- i sanitari dei bagni, wc, lavabo, bidet e vasca sono in ceramica di colore bianco di buona fattura; buono stato di conservazione;
- la pavimentazione ed il rivestimento dei bagni sono realizzati con piastrelle di ceramica di buona fattura; buono stato di conservazione;
- le pareti sono intonacate e tinteggiate con idro pittura e si presentano in buono stato di conservazione;
- parte del plafone dei locali è controsoffittato con faretti di illuminazione incorporati e si presenta in buono stato di conservazione
- l'altezza media dei locali al piano terreno è di circa 2.70 mt;
- la scala di accesso al piano interrato è in muratura con pedataalzata e zoccolatura in granito di marmo di buona fattura; buono stato di conservazione;
- il pavimento dei locali al piano interrato è realizzato con piastrelle di ceramica effetto legno di buona fattura; buono stato di conservazione;
- gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato di buona fattura; buono stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono realizzati in alluminio preverniciato di buona fattura; buono stato di conservazione;
- i sanitari del bagno, wc, lavabo, bidet sono in ceramica di colore bianco di buona fattura; buono stato di conservazione;
- le pareti sono intonacate e tinteggiate con idro pittura/smalto di diversa tipologia e si presentano in buono stato di conservazione;
- parte del plafone dei locali è controsoffittato con faretti di illuminazione incorporati e si presenta in buono stato di conservazione;

L'immobile è asservito dei seguenti impianti tecnici:

- impianto elettrico: realizzato sotto traccia, apparentemente funzionante;
- impianto idrico: realizzato sotto traccia, apparentemente funzionante;



Studio Tecnico Buonaguro

per. ind. Pasquale Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

- impianto di riscaldamento e ACS: autonomo realizzato sotto traccia, apparentemente funzionante;
- impianto citofonico: autonomo realizzato sotto traccia, apparentemente funzionante;
- impianto allarme: realizzato sotto traccia, apparentemente funzionante;

L'immobile dotato altresì di un impianto fotovoltaico da 3,3 Kw posto sul lato sud del tetto dell'edificio. Considerando che lo stesso è stato realizzato tramite finanziamento, così come comunicato dalla proprietà, si invitano gli interessati a prendere visione della documentazione inerente al fine di verificare la convenienza o meno alla sua presenza. Degli impianti suddetti, in sede di sopralluogo, non è stata fornita alcuna certificazione di rispondenza e di conformità alla normativa vigente in materia (*legge n. 46/90 e successivo regolamento di attuazione D.P.R. n. 447/1991*), né lo scrivente ne ha controllato il corretto utilizzo in quanto non previsto dall'incarico affidatogli. I rilievi metrici effettuati all'interno dei locali corrispondono a quanto indicato sulla planimetria catastale e la superficie commerciale¹⁰ del locale è pari a circa **156,00 mq.**

QUESITO 3: accerti lo stato di possesso dei beni immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciascuno è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente all'apertura della liquidazione giudiziale;

1.1 STATO DI POSSESSO DEI BENI

1 *Trascrizione nn. 15277/21199 del 12.05.2003*

Atto Pubblico Notaio Piglione Francesco del 16.04.2003 rep 39114

Descrizione: Compravendita

¹⁰ 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



Studio Tecnico Buonaguro

per. ind. Pasquale Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

a favore: Costantino Gian Luca per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

contro: Piumatti Giovanni per diritto di proprietà per la quota di $\frac{2}{48}$, Piumatti Gianpiero per diritto di proprietà per la quota di $\frac{7}{48}$, Piumatti Marco per diritto di proprietà per la quota di $\frac{7}{48}$, Perotto Margherita per diritto di proprietà per la quota di $\frac{16}{48}$ e Barbero Lucia per diritto di proprietà per la quota di $\frac{16}{48}$.

Immobile posto nel Comune di Orbassano Strada Volvera 58 e così censito a N.C.E.U.:

foglio 28, particella 170, sub. 8, catg. A/3, piano T/1, consistenza 4 vani;

foglio 28, particella 170, sub. 4¹¹, catg. C/2, piano T, consistenza 15 mq

foglio 28, particella 170, sub. 2, catg. C/6, piano T, consistenza 29 mq

Si precisa che formano oggetto del presente atto le unità immobiliari facenti parte della porzione di fabbricato di civile abitazione, indipendente su due lati ed a due piani fuori terra, con annesso cortile di pertinenza (foglio 28 n. 170 sub. 7 - bene comune non censibile a tutti i subalterni del mappale n. 170). inoltre le parti si danno atto che: - il cortile e la porzione dell'area antistante il fabbricato è comune a tutti i beni oggetto delle presenti vendite; - il terrazzo al piano primo e la scala (foglio 28 n. 170 sub. 9) sono beni comuni non censibili ai subalterni 6 e 8.

Il tutto viene meglio descritto nell'allegato atto di compravendita

2 Trascrizione nn. 8687/13107 del 31.03.2017

Atto Pubblico Notaio De Giovanni Stefano del 07.03.2017 rep 21168/9749

Descrizione: Compravendita

a favore: Costantino Gian Luca per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

contro: Boni Mariaconcetta per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

Immobile posto nel Comune di Orbassano Strada Volvera 58 e così censito a N.C.E.U.:

foglio 28, particella 170, sub. 18, piano T, catg. A/2, consistenza 1 vano;

3 Trascrizione nn. 8686/13106 del 31.03.2017

superficie catastale degli immobili a destinazione ordinaria".

¹¹ Variazione in soppressione del 31/03/2011, pratica n. TO0334697, in atti dal 31/03/2011. Variazione Ampliamento Diversa Distribuzione degli Spazi Interni Ristrutturazione Frazionamento e Fusione

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE "COLORIFICIO ZEUS di COSTANTINO Gian Luca"
in persona del titolare COSTANTINO GIAN LUCA"

R.G. n° 352/2024



Studio Tecnico Buonaguro

per. ind. Pasquale Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

Atto Pubblico Notaio De Giovanni Stefano del 07.03.2017 rep 21168/9749

Descrizione: Compravendita

a favore: Boni Mariaconcetta per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

contro: Costantino Gian Luca per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobile posto nel Comune di Orbassano Strada Volvera 58 e così censito a
N.C.E.U.:

foglio 28, particella 170, sub. 16, piano 1, catg. A/2, consistenza 1 vano

3 *Trascrizione nn. 24375/35034 del 07.08.2018*

Atto Pubblico Notaio De Giovanni Stefano del 27.07.2018 rep 22499/10830

Descrizione: Compravendita

a favore: Costantino Gian Luca e Boni Mariaconcetta per diritto di proprietà
per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno;

contro: Piumatti Giovanni per diritto di proprietà per la quota di $\frac{38}{144}$, Piumatti
Gianpiero e Piumatti Marco per diritto di proprietà per la quota di $\frac{53}{144}$,
ciascuno;

Immobile posto nel Comune di Orbassano Strada Volvera 58 e così censito a
N.C.E.U.:

foglio 28, particella 932, sub. 6, piano T, catg. Area Urbana, consistenza 3 mq,
senza rendita;

4 *Trascrizione nn. 11714/15529 del 13.04.2023*

Atto Amministrativo Torino II Atti Pubblici Succ. Rimb. Iva del 05.04.2023
rep 113715/88888/23

Descrizione: Certificato di Denunciata Successione

a favore: Costantino Eugenio per diritto di proprietà per la quota di $\frac{3}{18}$,
Costantino Antonia, Costantino Antonino e Costantino Gian Luca
per diritto di proprietà per la quota di $\frac{2}{18}$ ciascuno;

contro: Fiorito Eleonora per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;
Immobile posto nel Comune di Rivalta di Torino (TO) e così censito al C.T.:
foglio 35, particella 168, terreno, consistenza -;



5 **Trascrizione nn. 33499/44134 del 30.10.2023**

Atto Amministrativo Torino II Atti Pubblici Succ. Rimb. Iva del 23.10.2023
rep 419112/88888/23

Descrizione: Certificato di Denunciata Successione

a favore: Costantino Antonia, Costantino Antonino e Costantino Gian Luca
per diritto di proprietà per la quota di $\frac{2}{9}$ ciascuno;

contro: Costantino Eugenio per diritto di proprietà per la quota di $\frac{2}{3}$;

Immobile posto nel Comune di Rivalta di Torino (TO) e così censito al C.T.:
foglio 35, particella 168, terreno, consistenza -;

3.2. CRONISTORIA DEL VENTENNIO

Lo scrivente provvede di seguito a relazionare le vicende degli immobili oggetto di Procedura nel ventennio antecedente la data di trascrizione della Sentenza di Liquidazione Giudiziale:

Gli immobili pervennero alle parti venditrice come segue:

- in parte alle sig.re Perotto Margherita, Barbero Lucia in forza di successione del sig. Perotto Giuseppe deceduto in Orbassano il 17.12.1987; denuncia di successione presentata all'Ufficio del registro Successioni di Rivoli e registrata al n. 12 vol. 846;
- in parte ai sigg. Piumatti Giovanni e Piumatti Gianpiero in forza di successione della sig.ra Perotto Angela deceduta l'11.08.1993; denuncia di successione presentata all'Ufficio Successioni di Rivoli e registrata al n. 85, vol. 954;
- in parte ai sigg. Piumatti Gianpiero, Piumatti Marco, Perotto Margherita e Barbero Lucia in forza di successione della sig.ra Ballatore Margherita deceduta l'08.02.1994; denuncia di successione presentata all'Ufficio Successioni di Rivoli e registrata al n. 19, vol. 966;
- in parte ai sigg. Piumatti Gianpiero, Piumatti Marco, Perotto Margherita e Barbero Lucia in forza di successione del sig. Perotto Antonio deceduto il 05.12.1999; denuncia di successione presentata all'Ufficio Successioni di Rivoli e registrata al n. 81, vol. 1101.
- al signor Piumatti Giovanni in parte per successione legittima in morte alla moglie signora Perotto Angela apertasi in data 11 agosto 1993, dichiarazione registrata a Rivoli in data 10 febbraio 1994 al n. 85, vol. 954, in parte per acquisto con atto a rogito Notaio Francesco Piglione in data 18 giugno 2003, repertorio n. 39913/18571,



Studio Tecnico Buonaguro

per. ind. Pasquale Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

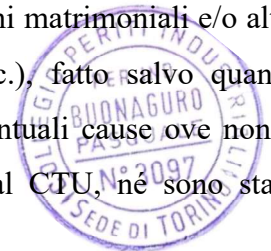
registrato a Torino 3 in data 4 luglio 2003 al n. 335;

- ai signori Piumatti Gianpiero e Piumatti Marco in parte per la succitata successione legittima in morte alla madre signora Perotto Angela, apertasi in data 11 aprile 1993, in parte per la successione legittima in morte alla ava materna signora Ballatore Margherita, apertasi in data 8 febbraio 1994, dichiarazione di successione registrata a Rivoli in data 23 agosto 1994 al n. 11, vol. 966, in parte per successione legittima in morte allo zio materno signor Perotto Antonio, apertasi in data 5 dicembre 1999, dichiarazione di successione registrata a Rivoli in data 26 maggio 2000 al n. 81, vol. 11101, in parte in forza del succitato acquisto con atto a rogito Notaio Francesco Piglione in data 18 giugno 2003, repertorio n. 39913/18571;
- ai sigg. Costantino Eugenio e Fiorito Eleonora, per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Quaglino Rinaudo in data 09.05.1986 rep. 56920/13632 registrato il 28.05.1986 al n. 1A e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di TO2 in data 06.06.1986 ai nn. 13805/10686 dai sigg. Sità Michele e Pelle Carmela per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno;
- ai sigg. Sità Michele e Pelle Carmela gli immobili erano pervenuti a seguito atto di compravendita a rogito Notaio Podio in data 18.02.1984 registrato a Torino il 07.03.1984 al n. 16055, dalla sig.ra Ferrero Maria per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$.

Il tutto viene meglio descritto negli atti di provenienza (vedasi allegati).

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

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



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

Dagli accertamenti eseguiti nonché dalla lettura della documentazione reperita si segnala che l'immobile non è munito di regolamento di Condominio.

Le pertinenze, servitù attive e passive, nonché la deroga alle distanze legali sono riportate negli atti di provenienza. (vedasi allegati atti di provenienza)

Si segnala una servitù di passaggio pedonale e carraio, utilizzata esclusivamente "per l'uso a fini agricoli dei fondi dominanti" per il lotto di terreno posto in Rivalta di Torino (TO) e riportato al foglio 35, particella 168. Il tutto viene dettagliato nell'allegato atto di provenienza.

4.2 VINCOLI CONNESI CON IL CARATTERE STORICO-ARTISTICO

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

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

5.1 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dall'analisi dei documenti reperiti presso la competente Conservatoria dei RR. II di Torino 2, non si evincono vincoli sull'immobile oggetto di Procedura.

Immobile in Orbassano – Strada Volvera 58

1. *Trascrizione nn. 11265/15134 del 10.04.2025*

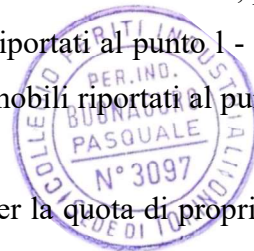
Atto Giudiziario del Tribunale di Torino del 12.12.2024 rep. 518/2024

Specie: Atto Giudiziario

Descrizione: Sentenza Dichiarativa di Apertura di Liquidazione Giudiziale

a favore: Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale del Colorificio Zeus di Costantino Gian Luca in persona del titolare Costantino Gian Luca, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$, per gli immobili riportati al punto 1 - 2 e 3, e per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{3}$, per gli immobili riportati al punto 4;

contro: Costantino Gian Luca, per diritto di proprietà per la quota di proprietà



Studio Tecnico Buonaguro

per. ind. Pasquale Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

di $\frac{1}{1}$, per gli immobili riportati al punto 1 - 2 e 3, e per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{3}$, per gli immobili riportati al punto 4;

Fabbricati posti nel Comune di Orbassano in Strada Volvera 58 e terreno posto nel Comune di Rivalta di Torino e così censiti a N.C.E.U. e C.T.:

1. Foglio 28, part. 170, sub. 2, catg. C/6, piano T, cons. 29 mq;
2. Foglio 28, part. 170, sub. 19, catg. A/2, piano T-S1, cons. 7 vani;
3. Foglio 28, part. 932, sub. 6, catg. F/1, piano T, cons. 3 mq;
4. Foglio 35, part. 168, terreno, cl. 4, qualità seminativo arborato, cons. 17 are e 93 centiare;

5.2 ONERI PER CANCELLAZIONI FORMALITA'

Le formalità di cui sopra colpiscono solo i beni ricaduti nel cespite di liquidazione giudiziale e, pertanto, saranno da cancellare totalmente a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. L'importo per la cancellazione della trascrizione della Sentenza di Liquidazione Controllata è di € 294,00 in misura fissa a cui sommare gli oneri del Professionista incaricato.

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

6.1 REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Orbassano nonché dalla lettura dell'Atto di Compravendita, risulta come l'edificio originario sia stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967. L'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orbassano ha evidenziato il rilascio dei seguenti documenti edilizi:

Nulla Osta S/405/1967, prot. 2400 del 15.04.1967;

Nulla Osta prot. 7824 prat. 3246 del 21.04.1975

C.E. N. 3246/C/1975;

DIA 119/03 U.T. 1277/2003 del 08.05.2003;

DIA 109/2006 U.T. 1941 VARIANTE A PDC 2575/C/2003 del 29.03.2006;

AGIBILITA' 222/2011 del 18.04.2011



Studio Tecnico Buonaguro

per. ind. Pasquale Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

P.D.C. 2575/C/03 del 05.12.2003;

P.D.C. 2909/C/07 del 31.07.2007;

P.D.C. 2977/C/08 del 28.03.2008;

Dal riscontro tra il sopralluogo, la planimetria catastale e le tavole progettuali sono emerse le seguenti difformità:

piano terra alloggio: non figurano le porte nel locale disimpegno; questo comporta la realizzazione di locali anti bagni così come riportato dalla normative vigenti¹²;

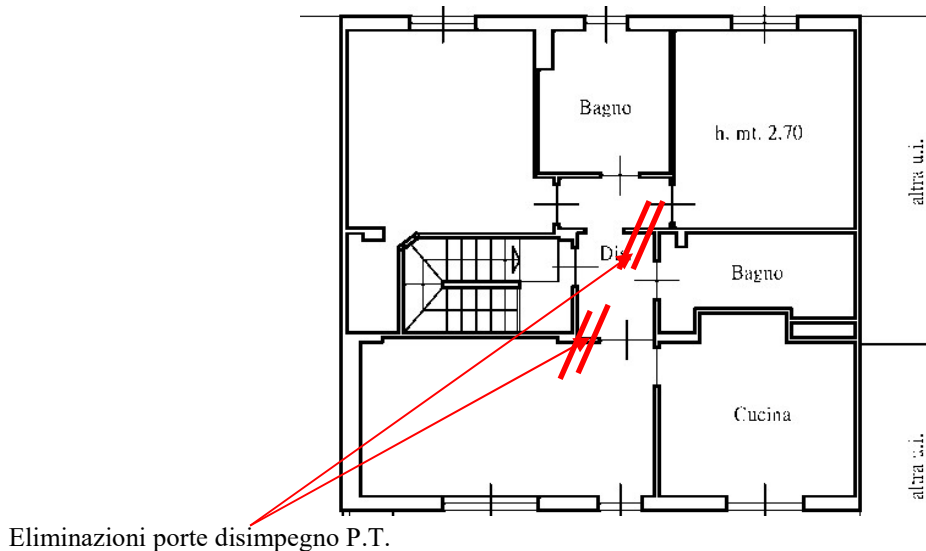
cortile piano terra: il locale autorimessa si presenta come una tettoia con struttura in legno; manca il muro delimitatori; inoltre la planimetria non risulta aggiornata in quanto viene riportato anche il vecchio stato di fatto del piano interrato;

piano interrato: mancano le pareti che dovrebbero delimitare il locale cantina dal locale sgombero, pertanto è un unico ambiente; anche la lavanderia è un unico ambiente con il bagno/disimpegno;

piano interrato: il sopralluogo ha evidenziato che c'è una porta di accesso su altra u.i., che tramite una scala in muratura collega l'area comune del p.t. con il locale interrato;

dal sopralluogo è emerso anche che la planimetria catastale è difforme da quella licenziata dal Comune, in quanto in quest'ultima vengono riportati anche dei locali che allo stato dei fatti sono di proprietà di terzi (sig.ra Boni Mariaconcetta);

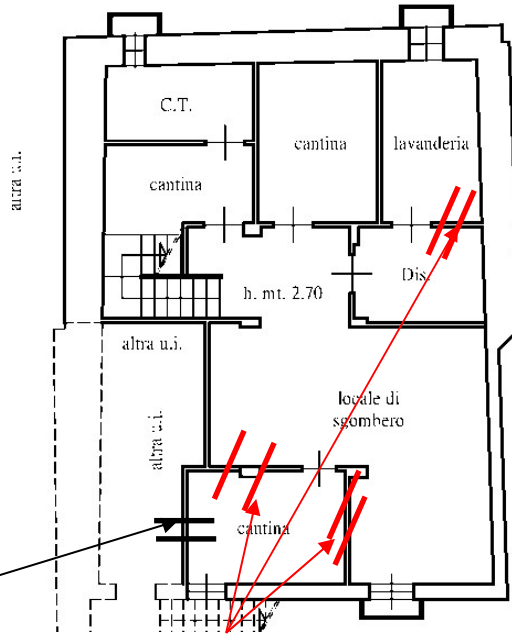
al momento del sopralluogo, tutti i locali posti al piano interrato hanno una diversa destinazione d'uso da spazi accessori a locali abitabili veri e propri.



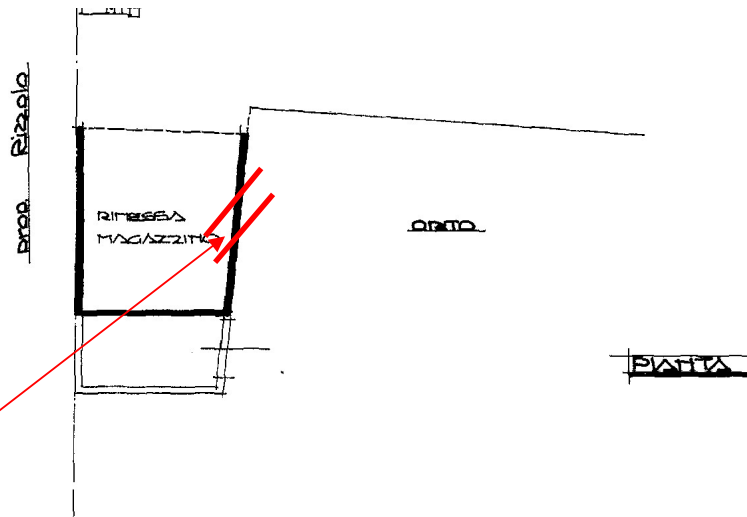
¹² L'anti bagno è obbligatorio in tutte le nuove costruzioni che abbiano il bagno con l'apertura diretta verso un locale della zona giorno, come la cucina e il salone, se tra questi e il bagno non vi sono almeno due porte.

Studio Tecnico Buonaguro

per. ind. Pasquale Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico



Porta di accesso altra u.i. piano interrato mancano i muri divisori tra lavanderia e disimpegno e tra la cantina e locale sgombero



Manca il muro di delimitazione del locale



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;

In merito alla possibilità di sanatoria aventi ad oggetto: una diversa distribuzione degli spazi interni al piano interrato; la difformità tra la planimetria di progetto e la planimetria catastale (*piano interrato*), dove figurano due locali che in effetti sono di proprietà di terzi (*rif. immagine pag. 22*) e mancanza del muro delimitatori per locale al p.t. censito catastalmente come autorimessa privata, le stesse così come riferito dall'Ufficio Tecnico del Comune, possono essere sanate tramite una CIL in sanatoria. Il costo prudenzialmente stimato per il Professionista è pari a circa € **10.000,00**¹³ (*presentazione pratica, rifacimento planimetrie, oneri, ecc.*) oltre ad eventuali sanzioni/oneri di urbanizzazioni/diritti da pagare qui non preventivabili.

Mentre per la difformità riscontrata in merito alla mancanza degli antibagni bisogna ripristinare il tutto così come rappresentato sulla planimetria di progetto/catastale in quanto la normativa prevede che l'anti bagno sia obbligatorio in tutte le nuove costruzioni che abbiano il bagno con l'apertura diretta verso un locale della zona giorno.

La diversa utilizzazione dei locali al piano interrato, invece non è sanabile pertanto tutti i locali devono essere utilizzati come spazi accessori e non come locali abitabili, come riscontrato dal sopralluogo (*rif. allegato fotografico*); così come non sanabile è l'accesso, al piano semi interrato, tramite di una porta di accesso che apre su unità immobiliare di proprietà di terzi che deve essere murata.

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

¹³ Restano escluse tutte le eventuali opere murarie necessarie.



Relazione da parte dei competenti Uffici Pubblici. Gli importi sopra riportati debbono intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per la scrivente e con tutte le riserve del caso, fermo restando che – in caso di diniego o provvedimento amministrativo contrario – l'aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dei luoghi in conformità alle disposizioni che il Comune vorrà impartire.

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

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

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

9.1 IMPORTO ANNUO SPESE DI GESTIONE IMMOBILE

L'importo annuo delle spese di gestione immobile non è quantificabile in quanto si tratta di immobile singolo con tutti gli impianti autonomi.

9.2 IMPORTO SPESE PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Non sono stati rilevati importi di spese sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene oggetto della Perizia, fatta eccezione per quello attualmente in corso.

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

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

intervengono (e che in quanto tali verranno presi in considerazione) nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili che dovranno essere valutati sono:

- ubicazione;
- stato di conservazione dei beni
- vetustà del bene;
- dotazioni impiantistiche dello stesso;
- libertà da vincoli di locazione;
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù;
- consistenza;
- regolarità edilizia/urbanistica;
- situazione di mercato della domanda e dell'offerta.

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

Sulla base delle informazioni assunte e attraverso l'analisi degli elementi acquisiti e fattori incidenti, adottando le stime sintetiche in base alla superficie e sulla base della propria esperienza, lo scrivente ha individuato, in via prudenziale a corpo e per stima sintetica comparativa, il seguente valore di mercato (vedasi, per opportuno confronto, anche l'allegato fotografico, i provvedimenti edilizi e le spese necessarie per sanare le difformità riscontrate):

Immobile in Orbassano – Strada Volvera 58

L'immobile oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relativo, sulla base delle Superfici

Studio Tecnico Buonaguro

per. ind. Pasquale Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

Commerciali¹⁴ (desunte dal sopralluogo e confrontate con le scale presenti sugli elaborati grafici progettuali), si attribuiscono i seguenti valori:

LOTTO n. 1

Descrizione	Superficie convenzionale mq	Coefficiente %	Superficie Commerciale mq
- alloggio p.t.	106,00	100,00	106,00
- piano interrato	100,00	50,00	50,00
TOTALE	~ 206,00		~ 156,00

Valutazione¹⁵ del lotto n. 1 immobile posto nel Comune di Orbassano (TO)

Riepilogo valutazione di mercato alloggio: mq 156,00 x 1.350,00 €/mq ≈ € 210.600,00

Riepilogo valutazione di mercato box/tettoia: mq 29,00 x 400,00 €/mq ≈ € 11.600,00

Stima delle difformità edilizie/urbanistiche/catastali riscontrate: = -€ 10.000,00

Valutazione totale del Lotto n. 1 ≈ € 212.200,00

LOTTO n. 2

terreno posto nel Comune di Rivalta Torinese (TO)

Valutazione appezzamento di terreno posto nel Comune di Rivalta Torinese:

mq 1.793,00 x €/mq 3,40 = € 6.096,20

Considerando che il sig. Costantino Gian Luca risulta proprietario per la sola quota di $\frac{1}{3}$ ed applicando una riduzione percentuale, che a parere dello scrivente, può essere pari al 20% per quota proprietà indivisa il valor viene così determinato: $6.096,20 * \frac{1}{3} = 2.032,00 - 20\% =$

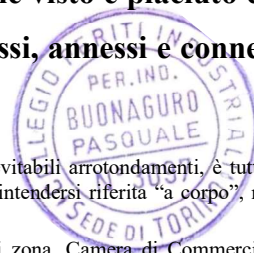
€ ~ 1.600,00.

Valutazione totale del Lotto n. 2 = € 1.600,00

La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi

¹⁴ 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.

¹⁵ Fonte: indicatori del mercato immobiliare (FIMAI, FIAIP, Borsino Immobiliare, ecc.), operatori di zona, Camera di Commercio di Torino, Catasto di Torino, Agenzia del Territorio, Valori Agricoli Medi della provincia di TO.



Studio Tecnico Buonaguro

per. ind. Pasquale Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

salvo più esatti confini e dati catastali, delle norme e disposizioni 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 degli immobili sopra descritti, in ipotesi di immobili liberi da vincoli locativi, e quindi immediatamente disponibili per l'aggiudicatario viene, con opportuno arrotondamento, così determinato:

LOTTO N. 1

€ 212.000,00

(duecento dodicimila/00)

LOTTO N. 2

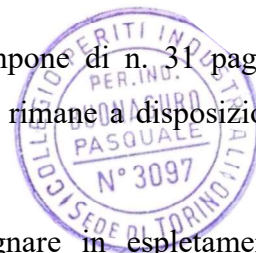
€ 1.500,00

(millecinquecento/00)

Il tutto come visto e piaciuto, senza alcuna garanzia a qualsivoglia titolo da parte della Procedura e/o del Curatore e/o del perito, nulla potendo essere eccepito in proposito anche per eventuali dati 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 chiamata in alcun modo a rispondere – in merito allo stato di fatto e di diritto dell'Immobile, né a eventuali danni che dovessero occorrere all'Immobile, ovvero che potessero derivare a terze persone e/o cose e/o all'ambiente in conseguenza dello stato e/o di ogni fatto/caratteristica/condizione dell'Immobile/CDU, anche ove non evidenziati nella Perizia. Né la Procedura e/o il 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.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene, con la presente Relazione, che si compone di n. 31 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



Studio Tecnico Buonaguro

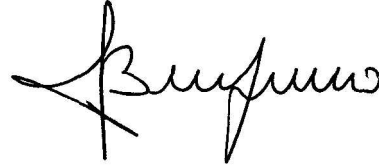
per. ind. Pasquale Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

dell'incarico ricevuto.

Torino, 09 maggio 2025

II CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Perito Pasquale Buonaguro



Allegati:

- 1) Fotografie Illustrative;
- 2) Visura Catastale;
- 3) Planimetria Catastale;
- 4) Estratto di mappa;
- 5) Visura Ipotecaria;
- 6) Atti di Compravendita;
- 7) Documentazione Edilizia;
- 8) CDU

