

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO  
SEZIONE VI FALLIMENTARE**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE “ [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] ”**

**R. G. E. n° 316/2024**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Maurizia GIUSTA**

**Curatore: Dott. Andrea Aluffi Valletti**

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

**10125 – Torino**

**Via Madama Cristina, 73 bis**

**Tel.: 011658898-3406696142**

**[e-mail: leo.buonaguro@gmail.com](mailto:leo.buonaguro@gmail.com)**

**PEC:**

**[leonardo.buonaguro@ingpec.eu](mailto:leonardo.buonaguro@ingpec.eu)**



*Via Sospello n. 123, Torino*

**RELAZIONE STIMA CESPITI IMMOBILIARI**

**TRIBUNALE CIVILE DI TORINO**  
**Sezione VI Fallimentare**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA MAURIZIA GIUSTA**

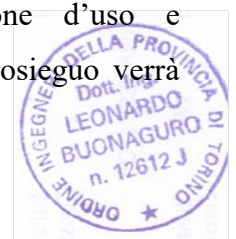
**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:** [REDACTED]

**n. 316/2024**

**CURATORE: Dott. Andrea Aluffi Valletti**

**PERITO: Dott. Ing. Leonardo Buonaguro**

Il sottoscritto Dott. Ing. Leonardo Buonaguro residente in Torino alla Via Madama Cristina n. 73 bis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino con il n. 12612J ed iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Torino, è stato nominato dal Curatore Dott. Andrea Aluffi Valletti quale Perito Estimatore per la determinazione della stima dei beni immobili compendio della [REDACTED]. Dopo aver preso contatti con le parti, ha dato inizio alle operazioni di rito e si è recato in data 08/12/2024 – riferimento temporale al quale l'elaborato fa riferimento, non potendo lo scrivente venire a conoscenza di eventuali variazioni successive – presso l'immobile ubicato nel Comune di Torino alla Via Sospello 123. L'attività è proseguita anche nei giorni successivi per effettuare le dovute indagini presso il Comune di Torino, il cui accesso agli atti è stato concesso in data 03/12 e 18/12/2024 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 del titolo di provenienza e della verifica della continuità delle trascrizioni. In considerazione della destinazione d'uso e dell'ubicazione, lo scrivente ha determinato un **LOTTO UNICO** che nel prosieguo verrà analiticamente descritto.



**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**

**Immobile in Torino – Via Sospello 123**

la proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno per il totale dell'intero in capo ai soci illimitatamente responsabili [REDACTED] e [REDACTED] di una porzione immobiliare ubicata nel Comune di Torino, entrostante ad area di terreno pari a mq 1.670,00 al Foglio 35 numero 902 sub. a ove sorgono i tre edifici di cui due elevati a dieci piani fuori terra e uno nell'interno cortile elevato a due piani fuori terra, con fronte su Via Sospello e, più precisamente, con ingresso dal civico n. 123:

- piano secondo (3° f.t.): un alloggio composto da ingresso-disimpegno, altro disimpegno, pranzo-soggiorno con angolo cottura, doppi servizi, due camere e ripostiglio, il tutto distinto con il numero “22”;

**Coerenze:** cortile su basso fabbricato verso proprietà INA-CASA o aventi causa, Via Roccavione, alloggio n. 21, vano ascensore, vano scala A, pianerottolo e cortile;

- piano cantinato: un vano ad uso cantina, distinto con il numero “78”;

**Coerenze:** cantina n. 77, corridoio comune, locale di proprietà della Società Cedit o aventi causa, intercapedine di Via Roccavione.

**1.2 DATI CATASTALI**

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

**Identificativi Catastali<sup>1</sup>: Foglio 1107 (ex Foglio 35) – particella 48 (ex particella 1136), sub.**

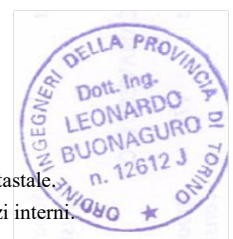
**7 (Vedasi Visura Catastale Storica)**

**Dati censuari:**

- categoria: A/3
- piano: S1-2
- classe: 4
- consistenza: 5,0 vani<sup>2</sup> (ex 4,5 vani)
- Rendita Catastale: € 916,71<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Variazione del 16/04/2014, Pratica n. TO0130215 in atti dal 16/04/2014 (n. 110928.1/2014): bonifica identificativo catastale.

<sup>2</sup> Variazione del 03/08/2001, Pratica n. 472629 in atti dal 03/08/2001 (n. 15948.1/2001): diversa distribuzione degli spazi interni.





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

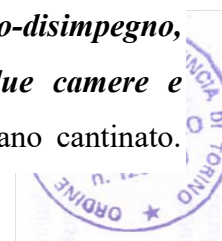
**2.1 UBICAZIONE**

Il compendio oggetto della Procedura in epigrafe è ubicato in una zona periferica settentrionale del Comune di Torino in un quartiere comunemente denominato “*Borgata Vittoria*” appartenente alla Circoscrizione V (*Borgata Vittoria – Madonna di Campagna – Lucento – Borgata Ceronda – Vallette*). La Borgata è delimitata a nord dall’area fluviale *Basse di Stura* e dallo stesso torrente *Stura di Lanzo*; a est dal tratto nord del passante ferroviario di Torino e *Corso Venezia*; a sud da *corso Mortara* e a ovest dalle *Vie Orvieto, Casteldelfino, Giuseppe Vaninetti ed Enrico Fermi*.



Ubicazione immobile, Via Sospello 123 a Torino, rispetto al centro città

All’immobile si accede dalla strada pubblica che conduce ad una porta in alluminio anodizzato e vetro ad apertura elettronica presumibilmente funzionante. La zona del comparto di ubicazione è caratterizzata da elevata concentrazione residenziale fin dalla metà del secolo scorso. Oggetto della presente Relazione è ***un alloggio composto da ingresso-disimpegno, altro disimpegno, pranzo-soggiorno con angolo cottura, doppi servizi, due camere e ripostiglio*** al piano secondo (3° ft.) oltre ad ***un vano ad uso cantina*** al piano cantinato.



## Studio Tecnico Buonaguro

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

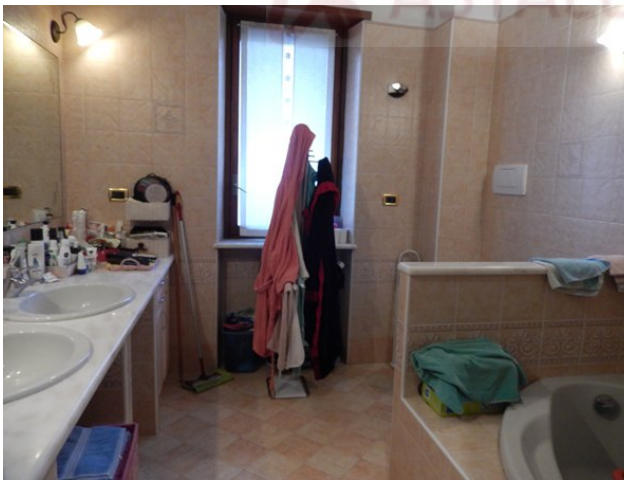
L'immobile risulta ben collegato alla rete viaria ordinaria ed autostradale e non possiede le caratteristiche, determinate dal D.M. dei lavori pubblici del 02.08.1969 pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 218 del 27.09.1969, per essere considerato di lusso. La palazzina presenta le caratteristiche costruttive tipiche degli immobili realizzati Trattasi di costruzioni con le tipiche caratteristiche costruttive degli edifici eretti tra gli anni '50-'60 con strutture portanti in c.a. e elementi portanti in latero cemento, avente tetto a falda con tegole.



Pranzo/Soggiorno



Camera



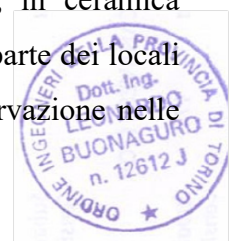
Bagno



Cantina

Le principali finiture dell'unità abitativa possono così descriversi:

- la porta di ingresso è blindata in legno a un'anta;
- il pavimento dell'alloggio è realizzato con varie tipologie di piastrelle, in ceramica monocottura di buona fattura e buono stato di conservazione nella maggior parte dei locali e in parquet di legno nelle camere di buona fattura e buono stato di conservazione nelle camere;



## Studio Tecnico Buonaguro

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

- il rivestimento del bagno è realizzato con piastrelle di ceramica monocottura di buona fattura; buono stato di conservazione;
- gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato e vetro di buona fattura; discreto stato di conservazione;
- le pareti risultano intonacate e tinteggiate con idropittura e si presentano in discreto stato di conservazione;
- i sanitari, wc, bidet, lavabo, e vasca sono in ceramica di buona fattura; discreto stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono realizzati in pvc e vetro semplice di buona fattura e discreto stato di conservazione ad eccezione della cucina ove sono in vetro camera;
- l'altezza media dei locali al piano secondo è di circa 3.00 mt; l'altezza media dei locali al piano cantinato è di circa 2.70 mt.

L'immobile è asservito dei seguenti impianti tecnici:

- impianto elettrico: realizzato sottotraccia, apparentemente funzionante;
- impianto idrico: realizzato sottotraccia, apparentemente funzionante;
- impianto di riscaldamento e ACS: centralizzato con termo valvole;
- impianto citofonico: realizzato sottotraccia, apparentemente funzionante;

Degli impianti suddetti, in sede di sopralluogo, non è stata fornita alcuna certificazione di rispondenza e di conformità alla normativa vigente in materia (*legge n. 46/90 e successivo regolamento di attuazione D.P.R. n. 447/1991*), né lo scrivente ne ha controllato il corretto utilizzo in quanto non previsto dall'incarico affidatogli. I rilievi metrici effettuati all'interno dei locali corrispondono a quanto indicato sulla planimetria catastale e la superficie commerciale<sup>4</sup> dell'unità immobiliare è pari a circa **90,00 mq.**

<sup>4</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 (ex UNI 10750.2005) che stabilisce ed uniforma i requisiti dei servizi offerti alle agenzie immobiliari e che così recita " per il calcolo della superficie commerciale [...] bisogna considerare a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali ; b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) le quote percentuali delle superfici di pertinenza (cantine, posti auto scoperti, e coperti, soffitte, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

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

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

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

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



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

### **3.1 STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Il possesso della proprietà del bene risulta in capo – per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno e per il totale di  $\frac{1}{1}$  – ai due soci illimitatamente responsabili di cui alla premessa in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Francesco Piglione del 17/10/2007 rep. 56462/30450, registrato a Torino 1 il 09/11/2007 al n. 16026 serie 1T e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 09/11/2007 ai nn. 64503/40060.

### **3.2. CRONISTORIA DEL VENTENNIO**

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

1. Gli immobili sono pervenuti ai Sig.ri [REDACTED] nato a Torino il 22/03/1974 e [REDACTED] nata a Torino il 16/12/1973 per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Francesco Piglione del 17/10/2007 rep. 56462/30450, registrato a Torino 1 il 09/11/2007 al n. 16026 serie 1T e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 09/11/2007 ai nn. 64503/40060 dai Sig.ri [REDACTED] nato a Casamassima (BA) il 16/10/1969 e [REDACTED] nata a Torino il 15/10/1974;
2. ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] gli immobili pervennero in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Francesco Piglione del 18/09/2003 rep. 40873/19152, registrato a Torino 3 il 06/10/2003 al n. 4054 e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 07/10/2003 ai nn. 48297/33461 dai Sig.ri [REDACTED] nato a Torino il 17/03/1973 e [REDACTED] nata ad Aosta il 23/09/1974.



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

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

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

Dagli accertamenti eseguiti nonché dalla lettura della documentazione reperita, lo scrivente segnala la presenza del Regolamento di Condominio a Rogito Notaio Muzzi di Venaria (TO) del 05/04/1966 rep. 13908, debitamente registrato e che regola i rapporti tra le parti al quale integralmente si rimanda per ogni maggiore e puntuale valutazione e dettaglio del caso oltre ai divieti generali consueti richiamati nel documento stesso nonché le disposizioni previste in materia di parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.

#### **4.2 VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI**

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

#### **4.3 VINCOLI CONNESSI CON IL CARATTERE STORICO-ARTISTICO**

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



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

### 5.1 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

#### Immobile in Torino – Via Sospello 123

**1. *Trascrizione nn. 50691/39281 del 11.12.2024***

Atto Giudiziario del Tribunale di Torino del 14/11/2024 rep. 466/2024

Specie: Atto Giudiziario

Descrizione: Sentenza Dichiarativa dell'Apertura della Liquidazione Giudiziale

**a favore:** [REDACTED]

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

**contro:** [REDACTED] nato a Torino il 22/03/1974 e [REDACTED] nata a Torino il 16/12/1973, per diritto di proprietà per la quota complessiva di  $\frac{1}{1}$ ;

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

Foglio 1107, part. 48, sub. 7, catg. A/3, cons. 5,0 vani

**2. *Iscrizione nn. 39311/6058 del 03.10.2024***

Atto Giudiziario del Tribunale di Torino del 20/08/2024 rep. 4679

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 13.225,00

Totale: € 30.000,00

**a favore:** [REDACTED] nata il 06/06/1967 a Torino per diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$ ;

**contro:** [REDACTED] nato a Torino il 22/03/1974 e [REDACTED] nata a Torino il 16/12/1973, per diritto di proprietà per la quota complessiva di  $\frac{1}{1}$ ;



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

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

Foglio 1107, part. 48, sub. 7, catg. A/3, cons. 5,0 vani

**3. Iscrizione nn. 64504/14803 del 09.11.2007**

Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Piglione Francesco del 17/10/2007 rep.  
56463/30451

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Volontaria

Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo

Capitale: € 180.000,00

Totale: € 360.000,00

Durata. 30 anni

**a favore:** [REDACTED] con sede in Roma, per diritto di proprietà per la  
quota di  $\frac{1}{2}$ ;

**contro:** [REDACTED] nato a Torino il 22/03/1974 e [REDACTED]  
nata a Torino il 16/12/1973, per diritto di proprietà per la quota complessiva di  
 $\frac{1}{1}$ ;

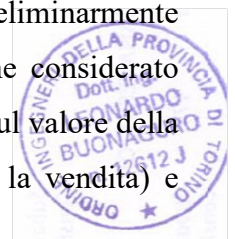
Immobile posto nel Comune di Torino e così censito a N.C.E.U.:

Foglio 35, part. 1163, sub. 7, catg. A/3, cons. 5,0 vani

***La formalità è stata iscritta sui vecchi dati catastali.***

**5.2 ONERI PER CANCELLAZIONI FORMALITA'**

Le formalità di cui sopra colpiscono solo i beni ricaduti nel cespite di liquidazione giudiziale e, pertanto, saranno da cancellare totalmente a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. L'importo per la cancellazione della trascrizione della Sentenza di Liquidazione Giudiziale è di € 294,00 in misura fissa. Per l'Ipoteca Volontaria il costo di cancellazione è pari a € 35,00 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 dell'ipoteca si possa ragionevolmente supporre di eseguire il calcolo sul valore della stessa per fornire quantomeno un ordine di grandezza da perfezionare dopo la vendita) e



dovrebbe essere pari almeno al minimo di € 294,00. Il totale complessivo ammonta, pertanto, a circa € 623,00 per le sole imposte e a cui sommare gli oneri del Professionista incaricato.

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

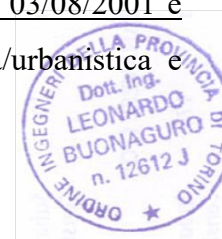
**QUESITO 6: la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni immobili nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;**

## 6.1 REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino nonché dalla lettura dell'Atto di Compravendita, risulta come l'edificio originario sia stato edificato prima del 1° settembre 1967. Nell'Atto di Compravendita si segnala l'esistenza di ulteriori dettagli in merito ai seguenti ultimi titoli autorizzativi – attualmente visionabili telematicamente – che sono stati recuperati dallo scrivente oltre a quanto reperito con apposito Accesso agli Atti:

- Denuncia di Inizio Attività (DIA) L. 662/96 prot. 2000-0-12597 del 13/09/2000 per “apertura finestra”;
- Art. 26 della L. 47/85 prot. 2000-9-18549 del 13/09/2000 per “opere interne consistenti in demolizione parziale tramezzatura di collegamento dal disimpegno al soggiorno-pranzo e dal disimpegno con l'attuale camera, entrambi con la creazione di un arco di collegamento; realizzazione di un muro divisorio nella camera attuale necessaria alla creazione di un secondo bagno dotato di impianto di aerazione forzata; demolizione di un muro divisorio nel bagno attuale e realizzazione di uno stesso in posizione traslata rispetto al precedente atto ad aumentare la superficie del bagno; costruzione di una tramezzatura parzialmente costituita da mattoni in vetrocemento tra l'angolo cottura ed il soggiorno pranzo, necessaria per il posizionamento di una porta divisoria”;
- Licenza di Abitabilità o Occupazione n. 1076 prot. 1965 n. 148 del 22/10/1965.

Lo stato di fatto dell'immobile non corrisponde alla Planimetria Catastale del 03/08/2001 e all'ultimo elaborato grafico progettuale, con conseguente difformità edilizia/urbanistica e catastale per la sola presenza della veranda sul lato del cortile interno.

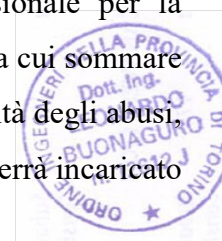


## 6.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

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

**QUESITO 7: in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili caduti nella Procedura si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

Le opere abusive descritte nel precedente capitolo, così come comunicato dai competenti Uffici e in accordo con l'art. 36 del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380, risultano sanabili in quanto gli interventi risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento presunto della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. L'istanza di condono consentirebbe, invece, di sanare le opere in contrasto con le norme urbanistiche sottraendosi ai provvedimenti sanzionatori, a seguito di autodenuncia: si tratta, però, di un provvedimento limitato nel tempo e occorso esclusivamente nel 1985, nel 1994 e nel 2003. Le difformità prima descritte potranno essere sanate con opportuna pratica collegata al progetto pilota che appare già presentato per il Condominio in questione (nel caso in cui dovesse essere rifatto il progetto pilota per qualsivoglia motivo, occorrerà presentare un Permesso di Costruire dopo aver individuato le unità immobiliari) con un costo presumibile per il Professionista pari a circa € 1.500,00 oltre ad eventuali sanzioni/oneri di urbanizzazioni/diritti da pagare qui non preventivabili. Il rifacimento delle Planimetrie Catastali, in conformità con lo stato di fatto, comporta un onere professionale per la presentazione dei DOCFA (con scorporo dei subalterni) pari a circa € 1.000,00 a cui sommare le spesa di deposito. 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



## Studio Tecnico Buonaguro

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

anche per l'aggiornamento catastale/pratica edilizia, possa prudenzialmente essere stimato in circa € 2.500,00. Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili della presente Relazione da parte dei competenti Uffici Pubblici. Gli importi sopra riportati debbono intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per la scrivente e con tutte le riserve del caso, fermo restando che – in caso di diniego o provvedimento amministrativo contrario – l'aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dei luoghi in conformità alle disposizioni che il Comune vorrà impartire.

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

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

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

### 9.1 IMPORTO ANNUO SPESE DI GESTIONE IMMOBILE

Vedasi dettaglio negli allegati prodotti.

### 9.2 IMPORTO SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Vedasi dettaglio negli allegati prodotti.

### 9.3 IMPORTO SPESE PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

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

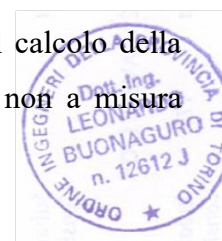


**QUESITO 10: *la determinazione del valore di mercato di ciascun bene immobile caduto nella Liquidazione Giudiziale, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;***

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

- ubicazione;
- stato di conservazione dei beni
- vetustà del bene;
- 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.



## Studio Tecnico Buonaguro

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

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

### Immobile in Torino – Via Sospello 123

L'immobile oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relativo, sulla base delle Superfici Commerciali<sup>5</sup> (desunte dal sopralluogo e confrontate sia con le scale presenti sugli elaborati grafici progettuali sia con la Planimetria Catastale, mediante l'utilizzo di uno scalimetro), si attribuiscono i seguenti valori:

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie convenzionale mq</i>	<i>Coefficiente %</i>	<i>Superficie Commerciale mq</i>
- <u>alloggio</u>	82,50	100,00	82,50
- <u>balcone</u>	10,00	35,00	3,50
- <u>veranda</u>	5,00	60,00	3,00
- <u>cantina</u>	4,00	25,00	1,00
<b>TOTALE</b>	<b>~ 101,50</b>		<b>~ 90,00</b>

### Valutazione<sup>6</sup> del lotto

Riepilogo valutazione di mercato alloggio: mq 90,00 x 1.250,00 €/mq ≈ € 112.500,00

Stima delle difformità edilizie/urbanistiche/catastali riscontrate: = -€ 2.500,00

**Valutazione totale del LOTTO UNICO** ≈ € 110.000,00

<sup>5</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.

<sup>6</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 l'immobile si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi salvo più esatti confini e dati catastali, delle norme e disposizioni contenute nel Regolamento di Condominio, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono qui integralmente trascritti. E, pertanto, con opportuno arrotondamento il più probabile valore di mercato dell'appartamento sopra descritto, in ipotesi di immobile libero da vincoli locativi, e quindi immediatamente disponibile per l'aggiudicatario viene determinato con opportuno arrotondamento in:**

### **LOTTO UNICO**

**€ 110.000,00**

**(cento dieci mila/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 chiamato in alcun modo a rispondere – in merito allo stato di fatto e di diritto dell'Immobile, né a eventuali danni che dovessero occorrere all'Immobile, ovvero che potessero derivare a terze persone e/o cose e/o all'ambiente in conseguenza dello stato e/o di ogni fatto/caratteristica/condizione dell'Immobile/CDU, anche ove non evidenziati nella Perizia. Né la Procedura e/o il 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. 17 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, 31 gennaio 2024

II CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

### **Allegati:**

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

