

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE VI CIVILE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

n° 52/2025

Giudice Delegato: Dott.ssa Carlotta PITTALUGA

Liquidatore: Dott.ssa Giulia Bisanti

Studio Tecnico Incaricato:
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

10125 – Torino
Via Madama Cristina, 73 bis
Tel.: 011658898-3406696142

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

PEC:

leonardo.buonaguro@ingpec.eu



Via Daniela n. 8, Campiglione Fenile (TO)

RELAZIONE STIMA CESPITI IMMOBILIARI

TRIBUNALE DI TORINO

Sezione VI Civile

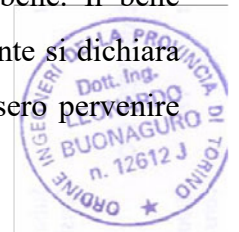
GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA CARLOTTA PITTALUGA

PROCEDURA: LIQUIDAZIONE CONTROLLATA [REDACTED] **n. 52/2025**

LIQUIDATORE: Dott.ssa Giulia Bisanti

PERITO: Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Il sottoscritto Dott. Ing. Leonardo Buonaguro residente in Torino alla Via Madama Cristina n. 73 bis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino con il n. 12612J ed iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Torino, è stato nominato quale Perito Estimatore per la determinazione della stima dei beni immobili compendio della **Liquidazione Controllata** [REDACTED]. Dopo aver preso contatti con le parti, ha dato inizio alle operazioni di rito e si è recato in data 20/09/2025 – riferimento temporale al quale il presente elaborato fa riferimento, non potendo lo scrivente venire al corrente di eventuali variazioni successive – presso gli immobili ubicati nel Comune di Campiglione Fenile (TO) alla Via Daniela n. 8. L'attività è proseguita anche nei giorni successivi per effettuare le previste indagini all'Ufficio Tecnico del Comune di Torino, il cui accesso agli atti è stato concesso il 29/09/2025, da cui sono emerse difformità edilizio/urbanistiche e catastali. Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le operazioni ritenute utili ed indispensabili allo scopo, eseguendo sopralluoghi, ricerche di mercato, comparazione con i valori dei beni della medesima zona e analisi delle caratteristiche intrinseche dell'immobile al fine di determinare la più opportuna valorizzazione del bene, anche in virtù dello stato di fatto e di manutenzione dei locali. A ciò, si è aggiunta l'acquisizione delle informazioni utili ed opportune con la conseguente predisposizione e stesura del presente Elaborato. Lo scrivente ha suddiviso l'elaborato peritale in una serie di capitoli con i consueti quesiti relativi alle stime immobiliari e alla descrizione degli immobili oltre all'analisi delle eventuali criticità connesse alla vendita in materia di conformità edilizia/urbanistica e catastale, dei vincoli e/o servitù, delle formalità pregiudizievoli, della ricerca del titolo di provenienza e della verifica della continuità delle trascrizioni, al fine di determinare il più opportuno valore di mercato del bene. Il bene costituisce il **LOTTO UNICO** nel prosieguo descritto ed analizzato. Lo scrivente si dichiara già da ora disponibile ad una eventuale rimodulazione dei lotti qualora dovessero pervenire manifestazioni d'interesse differenti.



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

1.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

Immobili in Torino – Via Daniela n. 8

la proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ in capo al Sig. [REDACTED] di un compendio immobiliare ubicato in Campiglione Fenile (TO) alla Via Daniela composto da un terreno della superficie catastale pari a circa 4.430,00 mq¹ distinto al Foglio 7 particella 105 (già 38) con entrostante (a) fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra oltre ad un piano interrato e un sottotetto grezzo costituito da due alloggi indipendenti con cantine e locale centrale termica e (b) un basso fabbricato distaccato dal corpo principale in corso di costruzione² e non ancora accatastato (dall'ultimo progetto edilizio in variante reperito e autorizzato è prevista la realizzazione di un soggiorno/cucina, disimpegno, due camere da letto, una stanza armadi, un bagno e una tettoia/deposito). Come da nota a piè di pagina, il corpo di fabbrica appare ancora attualmente accatastato nel suo stato originario non più esistente.

Più in particolare con accesso dal civico n. 8:

- piano terreno (1° f.t.) un alloggio al sub. 2 composto da ingresso, tre camere, cucina, soggiorno, disimpegno e bagno con scala interna di accesso al piano interrato e altra scala indipendente comunicante con il piano primo, ove è ubicato un altro alloggio (al sub. 3);
- piano interrato: un locale ad uso cantina con scala di accesso interna comunicante con l'alloggio al sub. 2;
- piano primo (2° f.t.) un alloggio al sub. 3 composto da ingresso, cucina, due camere, soggiorno, ripostiglio, disimpegno e bagno con scala di accesso dall'esterno;
- piano interrato: un locale ad uso cantina e un locale ad uso centrale termica con accesso dal piano terreno;

Coerenze Generali: proprietà [REDACTED] o aventi causa, proprietà [REDACTED] o aventi causa, Via Daniela e una tettoia;

¹ Dalla Planimetria contornata in giallo allegata all'Atto di Provenienza (oltre che dal testo del medesimo documento), dalle misurazioni in loco e dall'ortofoto ricavabile da Google Earth, si evince la correttezza della consistenza qui indicata. Si riscontra, tuttavia, un'incongruenza tra il vecchio mappale 38 (ormai catastalmente soppresso) e l'attuale mappale 105 (catastalmente di consistenza pari a 116,00 mq). Lo scrivente ritiene si tratti un errore dal momento che il sopra citato mappale 105 è proprio quello riportato nell'Atto di Provenienza con la consistenza di 4.430,00 mq.

²Area dove precedentemente sorgeva un fabbricato elevato ad un piano fuori terra composto da due locali ad uso autorimessa privata ai sub. 4 e 5 con cat. C/6 oltre che da due tettoie all'unico sub. 6 con cat. C/7). Tali dati sono evincibili dall'Atto di Provenienza, dalle Visure Catastali e dalle Planimetrie Catastali).

DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano censiti all'Agenzia del Territorio di Torino – Sezione Nuovo Catasto Edilizio Urbano e N.C.T. come segue:

Identificativi Catastali³: **Sezione Urbana FE, Foglio 7 – particella 105, sub. 2** (vedasi allegato – Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: A/2
- piano: S1-T
- classe: U
- consistenza: 6,5 vani
- Rendita Catastale: € 352,48

Identificativi Catastali⁴: **Sezione Urbana FE, Foglio 7 – particella 105, sub. 3** (vedasi allegato – Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: A/2
- piano: T-1
- classe: U
- consistenza: 7,0 vani
- Rendita Catastale: € 379,60

Identificativi Catastali⁵: **Sezione Urbana FE, Foglio 7 – particella 105, sub. 4** (vedasi allegato – Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: C/6
- piano: T
- classe: 2
- consistenza: 25 mq
- Rendita Catastale: € 43,90

³ Variazione del 04/08/2015, Pratica n. TO00352503 (n. 19560.1/2015) in atti dal 04/08/2015: Bonifica identificativo catastale.

⁴ Variazione del 04/08/2015, Pratica n. TO00352503 (n. 19563.1/2015) in atti dal 04/08/2015: Bonifica identificativo catastale.

⁵ Variazione del 04/08/2015, Pratica n. TO00352507 (n. 19565.1/2015) in atti dal 04/08/2015: Bonifica identificativo catastale. Tale immobile non è più esistente nello stato attuale dei luoghi.



Identificativi Catastali⁶: **Sezione Urbana FE, Foglio 7 – particella 105, sub. 5** (vedasi allegato – Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: C/6
- piano: T
- classe: 2
- consistenza: 25 vani
- Rendita Catastale: € 43,90

Identificativi Catastali⁷: **Sezione Urbana FE, Foglio 7 – particella 105, sub. 6** (vedasi allegato – Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: C/6
- piano: T
- classe: U
- consistenza: 95 mq
- Rendita Catastale: € 88,31

Identificativi Catastali⁸: **Sezione Urbana FE, Foglio 7 – particella 105** (vedasi allegato – Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno sem irr arb
- classe: 1
- consistenza: 01 are e 16 centiare
- Reddito Dominicale: € 1,14
- Reddito Agrario: € 1,08

⁶ Variazione del 04/08/2015, Pratica n. TO00352511 (n. 195607.1/2015) in atti dal 04/08/2015: Bonifica identificativo catastale. Tale immobile non è più esistente nello stato attuale dei luoghi.

⁷ Variazione del 04/08/2015, Pratica n. TO00352512 (n. 195608.1/2015) in atti dal 04/08/2015: Bonifica identificativo catastale. Tale immobile non è più esistente nello stato attuale dei luoghi.

⁸ Variazione per Tipo Mappale del 05/12/2002, Pratica n. 867835 (n. 14914.1/1988) in atti dal 05/12/2002 con precedenti are 01 e centiare 23, R.D. € 1,21 e R.A. € 1,14.



Studio Tecnico Buonaguro

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

PLANIMETRIE CATASTALI

839

MODULARIO
F. 115 - rev. 10/07

20

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD BN (CEU)
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di Campiglione Fenile via Daniela civ. 8

P. INTERRATO - h. = 250 -
h = 250

P. TERRENO
h. = 280
h = 280

cantina

camera camera camera

ingresso bagno

cucina soggiorno

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐
Compilata dal dott. arch. Ugo PERASSI
Ricevente: INVOLTO N. 251219D
Data: 10/09/2025
F. 115 sub. 2
n. 105 sub. 2
della provincia di TO
data 10/09/2025
Firma Ugo Perassi

RISERVATO ALL'UFFICIO

CAPO DEI FABBRICATI - Situato al 10/09/2025 - Comune di CAMPIGLIONE FENILE (B512) - < Sez. urbana FE - Foglio 7 - Particella 105 - Subalterno 2 >
VIA DANIELA n. 8 Piano S1-T

PROVINCIA DI TORINO
URO 23

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:
R.G. n° 52/2025

MODULARIO
F. rig. rend. 487

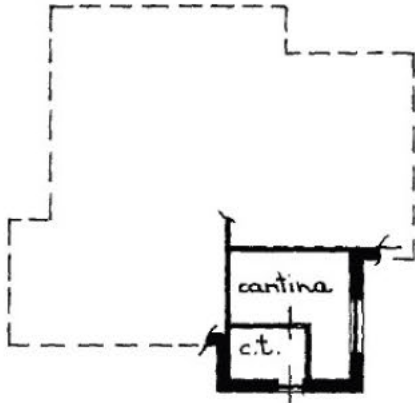


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

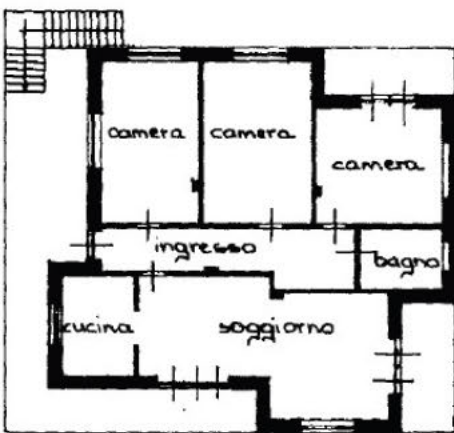
MOD. 87 (CEU)
LIRE
990

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

21
Planimetria di u.i.u. in Comune di Campiglione Fenile via Daniela civ. 8



P. TERRENO h. = 280
h. = 280



P. PRIMO
h. = 300
h. = 300

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒
 Denuncia di variazione ☐

Identificativo catastale: 10/09/2025
 al Fascicolo: 1. - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampo richiesto: A4(210x297)

Compilata dal dott. arch. Ugo DERASSI
 (Titolo, cognome e nome)
 data 10/09/2025 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

24362-1 OTT. 100

Chiusura di Fabbicati - Situazione al 10/09/2025 - Comune di CAMPIGLIONE FENILE(B512) - < Sez. urbana FE - Foglio 7 - Particella 105 - Subalterno 3 >
 VIA DANIELA n. 8 Piano T-1

Studio Tecnico Buonaguro

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

MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

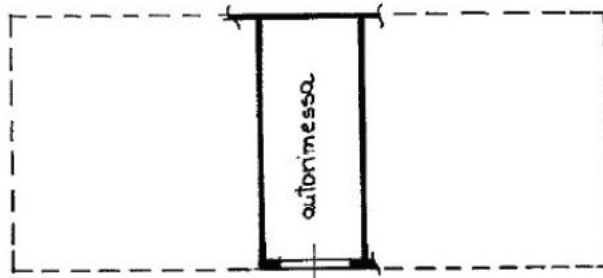
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. B7 (CEU)

LIRE
500

22
Planimetria di u.i.u. in Comune di Campiglione Fenile via Daniela civ. 8

P. TERRENO - h. = 3.00 media -



ORIENTAMENTO



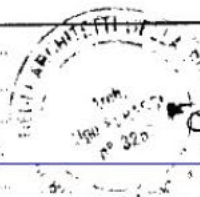
SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal dott. ex ch.
Ugo DERASSI
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 01/10/1996 - Data: 10/09/2025 - n. 141094 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D
Identificativi catastali
F. 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
n. 105 sub. 4
della provincia di TO
data Firma



4364-1077

mapa 01
Catasto di Campiglione Fenile (B512) - Comune di CAMPIGLIONE FENILE (B512) - < Sez. urbana FE - Foglio 7 - Particella 105 - Subalterno 4 - >
VIA DANIELA n. 8 Piano T

Studio Tecnico Buonaguro

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

353

MODULARIO
F. 10 - rend. 467

23

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di Campiglione Fenile via Daniela civ. 8

MOD. BN (CEL)
LIRE
990

P. TERRENO - h. 300 media -

autorimessa

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal dott. arch. Ugo PERASSI
(titolo, cognome e nome)

data presentazione: 01/10/1996 - Data: 10/09/2025 - n. 141095 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D
formato sch. 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa: A4(210x297)

Identificativi catastali:
n. 105 sub. 5 della provincia di TO n. 3251

data 11/10/2025 Firma L.L.

RISERVATO ALL'UFFICIO

4364-1 OTT. 191

tipo 01
Foglio 7 - Particella 105 - Subalterno 5 >
Comune di CAMPIGLIONE FENILE(B512) - < Sez. urbana FE -
ATA DANIELA n. 8 Piano T

Studio Tecnico Buonaguro

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

MODULARIO F. fog. 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

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

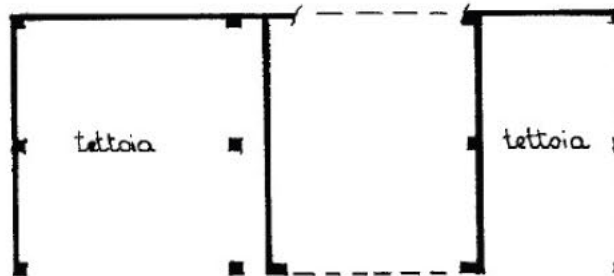
MOD. 81 (CEU)

LIFE 800

24

Planimetria di u.l.u. in Comune di Campiglione Fenile via Daniela civ. 8

P. TERRENO - h. = 7.70 media -



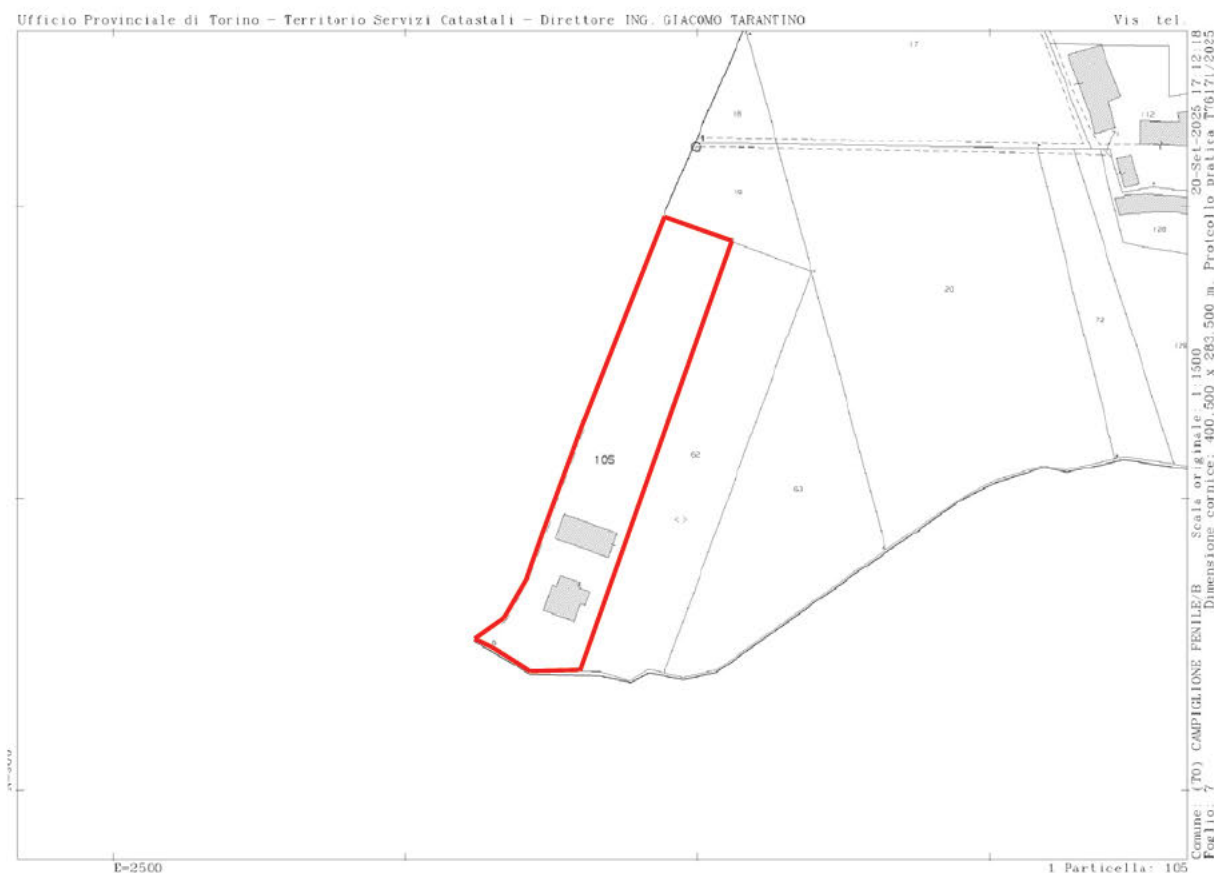
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:250

Dichiarazione di N.C. ☒ Denuncia di variazione ☐	Compilata dal <u>dott. arch.</u> (Titolo, cognome e nome) <u>Ugo PERASSI</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO
a presentazione: 01/10/1996 - Data: 10/09/2025 ale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)	Scritto al n. <u>8053</u> del <u>10</u> <u>10</u> <u>1996</u> della provincia di <u>TO</u>	4384-1 OTT. 1996
n. <u>195</u> sub <u>6</u>	data <u>10/09/2025</u> Firma <u>[Signature]</u>	

ESTRATTO DI MAPPA



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

UBICAZIONE LOTTO

L'unità oggetto della Procedura in epigrafe è ubicata nella zona periferica del Comune di Campiglione Fienile (TO) in Via Daniela n. 8. Allo stabile si accede tramite passaggio pedonale e carraio, direttamente da strada pubblica, rispettivamente con un cancello in ferro ad una sola anta e tramite un cancello in ferro a scorrimento orizzontale. La zona del comparto di ubicazione è caratterizzata da elevata concentrazione agricola con la presenza di cascate e sporadiche abitazioni residenziali. Oggetto della presente Relazione è un edificio residenziale, libero su quattro lati, con annessa porzione di terreno adibita a verde e posteggio autoveicoli, elevato a due piani fuori terra, oltre piano interrato adibito a cantina e piano sottotetto adibito a solaio. Lo stabile, è composto da due alloggi indipendenti di cui uno al piano terreno e l'altro al piano primo collegati tramite scala in muratura esterna e da un basso fabbricato distaccato dal corpo principale in corso di costruzione.

Più in particolare al piano terreno (1° f.t.) *un alloggio composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, bagno e disimpegno* oltre che da un *locale cantina* collegato ai vani principali tramite scala interna in muratura al piano interrato. Al piano primo (2° f.t.) con accesso da scala esterna in muratura *un alloggio composto da ingresso, cucina, due camere, soggiorno, ripostiglio, disimpegno e bagno* oltre che da *un locale cantina e un locale centrale termica* al piano terreno con accesso dal cortile. L'immobile risulta ben collegato alla rete viaria ordinaria 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. Lo scrivente sottolinea, altresì, come il terreno non sia stato oggetto di sopralluogo nella sua interezza a causa della presenza di un fitto bosco (ragion per cui il confine che si assume è quello catastale).



Identificazione immobile, Via Daniela 8 Campiglione Fienile (fonte: Google Earth)

Le principali finiture delle unità abitative, seppur fondamentalmente eguali nella tipologia di materiali (piastrelle in ceramica di diversi colori e formati, porte alcune in legno tamburato e vetri e altre solo in legno, infissi esterni in legno con vetro semplice, bagni piastrellati e



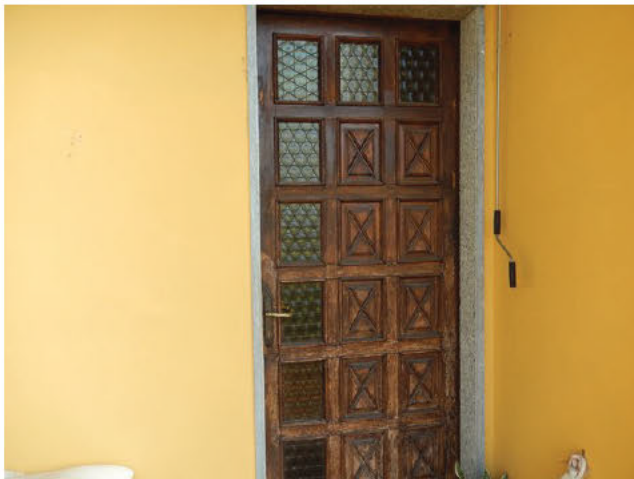
rivestiti con piastrelle in ceramica, pareti intonacate e parte tinteggiati con idro pittura e parte con carta da parati, etc.), appaiono al piano terreno in scarso stato di manutenzione con evidenti segni di abbandono da diversi anni. Tale piano è al momento adibito a deposito materiali e masserizie varie e con tubazioni esterne per quanto concerne l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento. Diversamente, l'alloggio posto al piano primo si presenta in buono stato di manutenzione. I locali cantina per entrambi gli alloggi sono allo stato grezzo e l'altezza media dei locali al piano terra è pari a circa 2.80 mt mentre a circa 3.00 mt per i locali al piano primo.



Immobile visto dall'esterno



Scala di accesso al 1 piano



Porta ingresso alloggio 1° piano



Ingresso



Studio Tecnico Buonaguro

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



Soggiorno



Bagno



Camera da letto



Camera



Cucina



Balcone esterno



Studio Tecnico Buonaguro

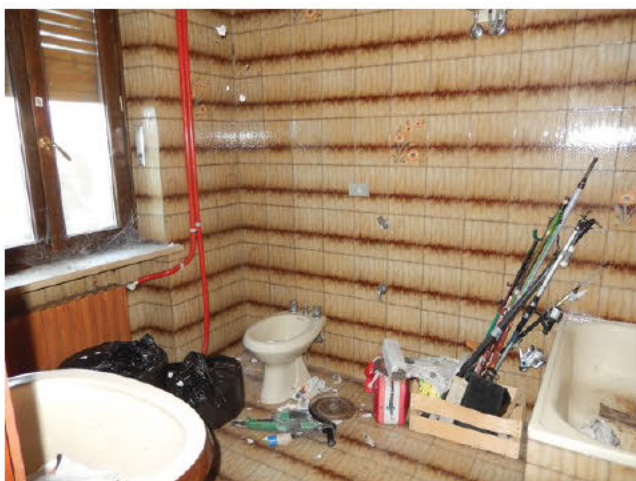
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico



Porta ingresso alloggio P.T.



Camera



Bagno



Camera.



Camera



Camera



Studio Tecnico Buonaguro

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



Cucina



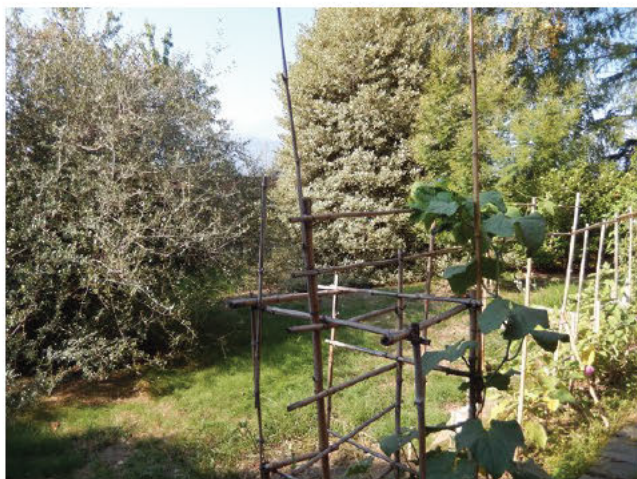
Corridoio/disimpegno



Struttura esterna parzialmente edificata



Struttura esterna parzialmente edificata



Area verde in uso esclusivo



Area verde in uso esclusivo



Studio Tecnico Buonaguro

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



Terreno recintato f. 7-part. 105



Terreno recintato f. 7-part. 105

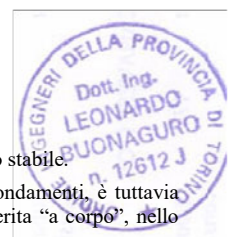
Gli immobili sono asserviti dai seguenti impianti tecnici:

- impianto elettrico: realizzato sottotraccia, apparentemente funzionante;
- impianto idrico: realizzato sottotraccia, apparentemente funzionante;
- impianto di riscaldamento e ACS: autonomo con termosifoni in ghisa a circolazione d'acqua, apparentemente funzionanti;
- impianto citofonico: realizzato sottotraccia, apparentemente funzionante;

Degli impianti suddetti⁹, in sede di sopralluogo, non è stata fornita alcuna certificazione di rispondenza e di conformità alla normativa vigente in materia in quanto assenti (*legge n. 46/90 e successivo regolamento di attuazione D.P.R. n. 447/1991*), né lo scrivente ne ha controllato il corretto utilizzo. I rilievi metrici effettuati all'interno dei locali corrispondono a quanto indicato sulla planimetria catastale e la superficie commerciale¹⁰ catastale dell'unità immobiliare è pari a circa **281,00 mq** per il compendio immobiliare composto da alloggi e cantine.

⁹ È stato verbalmente riferito come siano stati installati dei pannelli fotovoltaici usufruendo degli incentivi del 110 per lo stabile.

¹⁰ 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.



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

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il possesso della proprietà dei beni risulta in capo al Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni (atto a Rogito Notaio Occelli del 31/05/1987 rep. 61108), in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Maria Marocco redatto in data 31/05/2007 rep. 143337/63242 registrato a Pinerolo il 07/06/2007 al n. 12227/15 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Pinerolo il 13/06/2007 ai nn. 5814/3731 dai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

CRONISTORIA DEL VENTENNIO

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

1. Gli immobili sono pervenuti alla parte venditrice in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Romano Rebuffa del 09/09/1993 rep. 36231/9211 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Pinerolo il 04/10/1993 ai nn. 5974/4803 dal sig. [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 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 dal Liquidatore e/o da soggetti terzi.



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

Dagli accertamenti eseguiti nonché dalla lettura della documentazione reperita, lo scrivente segnala l'assenza di un Regolamento di Condominio data la natura autonoma e indipendente del complesso immobiliare. Dall'analisi dell'Atto di Provenienza 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. oltre che di tutto quanto indicato nel medesimo documento. Ad ogni modo, per una più idonea e corretta verifica, analisi e lettura, si rimanda integralmente a tutto quanto meglio esplicitato nell'atto di provenienza e nella documentazione Edilizia (vedasi allegati).

VINCOLI CARATTERE STORICO-ARTISTICO

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

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dall'analisi dei documenti reperiti presso la competente Conservatoria dei RR. II di Pinerolo (TO), si provvede di seguito a relazionare i limiti/vincoli esistenti sull'immobile della Procedura.

Immobili in Campiglione Fienile (TO) – Via Daniela 8

1. Trascrizione nn. 8744/7033 del 07.11.2025

Atto Giudiziario del Tribunale di Torino del 12/02/2025 rep. 52/2025

Specie: Atto Giudiziario

Descrizione: Sentenza di Apertura della Liquidazione Controllata

a favore:

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

contro:

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



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

Foglio 7, part. 105, sub. 2, catg. A/2, cons. 6,5 vani, piano S1

Foglio 7, part. 105, sub. 3, catg. A/2, cons. 7,0 vani, piano T

Foglio 7, part. 105, sub. 4, catg. C/6, cons. 25,00 mq, piano T

Foglio 7, part. 105, sub. 5, catg. C/6, cons. 25,00 mq, piano T

Foglio 7, part. 105, sub. 6, catg. C/7, cons. 95,00 mq, piano T

Foglio 7, part. 105, terreno, cons. 1 ara e 16 centiare

2. ***Iscrizione nn. 5815/1232 del 13.06.2007***

Atto Notarile Pubblico Notaio Marocco Antonio Maria del 31/05/2007 rep. 143338/63243

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Volontaria

Descrizione: Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Capitale: € 330.000,00

Totale: € 660.000,00

Durata: 30 anni

a favore: Intesa Sanpaolo S.P.A. con sede in Torino, 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 Campiglione Fienile (TO) e così censiti a N.C.E.U.:

Foglio 7, part. 105, sub. 2, catg. A/2, cons. 6,5 vani, piano S1

Foglio 7, part. 105, sub. 3, catg. A/2, cons. 7,0 vani, piano T

Foglio 7, part. 105, sub. 4, catg. C/6, cons. 25,00 mq, piano T

Foglio 7, part. 105, sub. 5, catg. C/6, cons. 25,00 mq, piano T

Foglio 7, part. 105, sub. 6, catg. C/7, cons. 95,00 mq, piano T

Tale formalità risulta annotata il 25/10/2016 al n. 776 per riduzione di somma e il 24/11/2016 al n. 850 per surroga.

3. ***Iscrizione nn. 6034/1280 del 18.06.2007***

Atto Notarile Pubblico Notaio Marocco Antonio Maria del 31/05/2007 rep. 143339/63244



Studio Tecnico Buonaguro

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

Specie dell'Ipoteca o Privilegio: Ipoteca Volontaria

Descrizione: Ipoteca Volontaria a Garanzia di Rimborso Somme

Capitale: € 50.000,00

Totale: € 50.000,00

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

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

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

Foglio 7, part. 105, sub. 2, catg. A/2, cons. 6,5 vani, piano S1

Foglio 7, part. 105, sub. 3, catg. A/2, cons. 7,0 vani, piano T

Foglio 7, part. 105, sub. 4, catg. C/6, cons. 25,00 mq, piano T

Foglio 7, part. 105, sub. 5, catg. C/6, cons. 25,00 mq, piano T

Foglio 7, part. 105, sub. 6, catg. C/7, cons. 95,00 mq, piano T

4. Iscrizione nn. 8512/1522 del 25.09.2008

Atto Amministrativo di Equitalia Nomos S.P.A. del 09/09/2008 rep. 109198/110

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Legale

Derivante da: Ipoteca Legale ai sensi Art. 77 D.P.R. 602/73 modificato dal D. Lgs. 46/99 e dal D. Lgs. 193/01

Capitale: € 46.142,78

Totale: € 92.285,56

a favore: Equitalia Nomos S.P.A. con sede in Torino, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

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

Immobile posto nel Comune di Campiglione Fienile (TO) e così censito a N.C.E.U.:

Foglio 7, part. 105, sub. 2, catg. A/2, cons. 6,5 vani, piano S1



5. ***Iscrizione nn. 9083/1552 del 22.11.2010***

Atto Giudiziario Tribunale di Pinerolo del 19.07.2010 rep. 719

Specie: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 8.748,76

Totale: € 14.000,00

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

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

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

Foglio 7, part. 105, sub. 3, catg. A/2, cons. 7,0 vani, piano T

Foglio 7, part. 105, sub. 4, catg. C/6, cons. 25,00 mq, piano T

Foglio 7, part. 105, sub. 6, catg. C/7, cons. 95,00 mq, piano T

6. ***Iscrizione nn. 7512/981 del 26.09.2018***

Altro Atto Agenzia delle Entrate-Riscossione del 25/09/2018 rep. 6490/11018

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

Derivante da: Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo

Capitale: € 104.890,45

Totale: € 209.780,90

a favore: Agenzia delle Entrate – Riscossione sede di Roma, 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 Campiglione Fienile (TO) e così censiti a
N.C.E.U.:

Foglio 7, part. 105, catg. Terreno, cons. 1 are e 16 centiare (errata consistenza)

Foglio 7, part. 105, sub. 2, catg. A/2, cons. 6,5 vani, piano S1

Foglio 7, part. 105, sub. 3, catg. A/2, cons. 7,0 vani, piano T

Foglio 7, part. 105, sub. 4, catg. C/6, cons. 25,00 mq, piano T

Foglio 7, part. 105, sub. 5, catg. C/6, cons. 25,00 mq, piano T

Foglio 7, part. 105, sub. 6, catg. C/7, cons. 95,00 mq, piano T



ONERI PER CANCELLAZIONI FORMALITA'

Le formalità di cui sopra colpiscono i beni ricaduti nella Procedura e, pertanto, saranno oggetto di restrizione a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. L'importo per la cancellazione dell'Ipoteca Volontaria è di € 35,00 in misura fissa per le sole imposte. L'importo relativo alla cancellazione della trascrizione della Sentenza di Liquidazione Controllata è pari a € 294,00 in misura fissa per le sole imposte. Per le altre formalità pregiudizievoli il costo è composto dall'imposta ipotecaria nella misura dello 0,5% calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti ai sensi della tariffa allegata al DPR 31/10/1990, n. 347; dalla tassa ipotecaria di € 35,00 ai sensi della tabella allegata al DPR 31/10/1990, n. 347 e dal Bollo di € 59,00. Non è, pertanto, conoscibile il valore esatto di cancellazione delle ipoteche 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 del bene per fornire quantomeno un ordine di grandezza da perfezionare dopo la vendita) e dovrebbe essere pari almeno al minimo di € 294,00 per ciascuna formalità per le sole imposte. Il totale complessivo ammonta, pertanto, a circa € 1.505,00 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 che potrebbe verosimilmente modificare l'importo sopra citato (che, pertanto, è stato valutato solo in ipotesi di imposta di valore minimo).

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

REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Campiglione Fenile (TO) nonché dalla lettura dell'Atto di Compravendita, risulta come l'edificio sia stato edificato in forza dei seguenti titoli autorizzativi, così come confermato dall'Accesso agli Atti del 26/09/2025:



- Licenza Edilizia n. 13/74 del 30/05/1974 per la *“costruzione di un fabbricato rurale ad uso abitazione da erigersi in Campiglione Fenile lungo la Strada Vicinale della Navarra”* con elaborati progettuali allegati. Nella pratica è, altresì, presente un vincolo del 19/06/1974 registrato a Pinerolo (TO) il 17/06/1974 al n. 2496, vol. 234 per non edificabilità a favore del Comune sul terreno al Foglio 7 particella 62;
- Licenza Edilizia n. 17/75 del 03/09/1975 per la *“realizzazione di un deposito attrezzi agricoli e per la recinzione dell’appezzamento di terreno sito lungo la strada vicinale della Navarra”* con allegati progettuali a firma Geom. Domenico Battisti;
- Concessione Edilizia n. 55/79 del 26/09/1980 per la realizzazione *“una tettoia ad uso deposito prodotti agricoli”* con allegati progettuali a firma Geo. Francesco Romano. Nella pratica è, altresì, presente un vincolo del 03/09/1979 registrato a Pinerolo (TO) il 07/09/1979 al n. 1440, vol. III;
- Concessione Edilizia n. 23/91 del 29/04/1991 per la *“costruzione di una vasca di accumulo acqua ad uso irriguo, la costruzione di un fabbricato da adibire a magazzino deposito per uso agricolo e il completamento della recinzione perimetrale”* con allegati progettuali a firma Geom. Mario Donzino;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 27/93 del 14/05/1993 per *“sanatoria delle seguenti opere abusive: trasformazione in vani di abitazione del preesistente locale ad uso deposito al piano terreno ed ampliamento della cantina al piano interrato, del fabbricato rurale ad uso abitazione sito in Comune di Campiglione Fenile (TO) alla Via Daniela n. 8 (già Via Daniela n. 2/A) ed individuato in mappa al Foglio 7 mappale 38; ampliamento della superficie utile della tettoia, annessa al suddetto fabbricato rurale ad uso abitazione e realizzazione sotto la tettoia di n. 2 locali ad uso magazzini deposito attrezzi agricoli”* con allegati progettuali allegati;
- Concessione Edilizia Gratuita n. 12/1997 del 21/04/1997 per la *“realizzazione di recinzione all’appezzamento di terreno con entrostante fabbricato di civile abitazione in Via Daniela n. 8 sul terreno distinto in Catasto al Foglio 7 del Comune di Fenile mappali 38-62-63”* con allegati progettuali a firma Arch. Ugo Perassi;
- Concessione Edilizia n. 19/2000 del 02/05/2000 per *“ultimazione lavori di cui alla Concessione Edilizia n. 12/1997”* con allegati progettuali a firma Arch. Ugo Perassi;



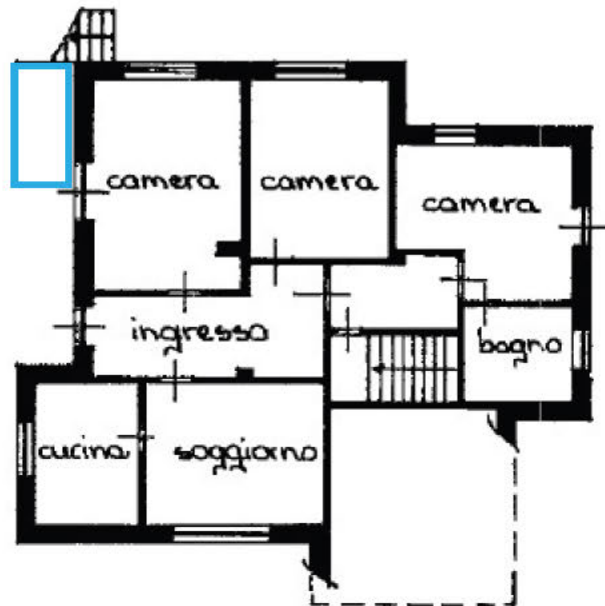
- Permesso di Costruire n. 01/2011 del 04/02/2011 per la “*ristrutturazione con cambio di destinazione d’uso fabbricato ex rurale*” con allegati progettuali a firma Arch. Enrico Perassi;
- Permesso di Costruire n. 10/2011 del 12/09/2011 per “*variante al Permesso di Costruire n. 01/2011 del 04/02/2011*” con allegati progettuali a firma Arch. Enrico Perassi;
- Permesso di Costruire n. 13/2013 del 09.12.2013 per “*variante al Permesso di Costruire n. 01/2011 del 04/02/2011*” con allegati progettuali a firma Arch. Enrico Perassi”;

Lo stato di fatto dell'alloggio non corrisponde alle Planimetrie Catastali del 01/10/1996 n. T41093 e all'ultimo elaborato grafico presentato in Comune, con conseguente difformità edilizia/urbanistica e catastale. In particolare, lo scrivente predispone il seguente schema al fine di mettere in luce i lievi abusi rilevati nel corso del sopralluogo:



(I) Eliminazione del tramezzo a tutta altezza di separazione tra il vano ingresso e il soggiorno. Allo stato attuale, rimangono due muretti con altezza inferiore ad un metro oltre ad un'apertura nella parte centrale, ove originariamente era ubicata la porta;

(II) Eliminazione del tramezzo a tutta altezza tra l'ingresso e il soggiorno con creazione di arco e di un muretto con altezza inferiore ad un metro. Lo scrivente osserva come vi sia una difformità tra la Planimetria Catastale – ove l'originaria apertura non era indicata – e l'ultimo elaborato progettuale ove si riscontra la presenza dell'iniziale apertura poi oggetto di modifica e l'aggiunta di un camino in muratura (nel disimpegno c'è la botola di accesso al sottotetto grezzo);



(III) Al piano terreno, in corrispondenza del sotto scala (parte della stessa scala non appare disegnata né in Planimetria Catastale né negli elaborati grafici progettuali), sono stati realizzati due locali con struttura in ferro a vetro, adibiti a deposito legna e ripostiglio (vedasi foto sottostanti).





Deposito legna (realizzato nel sottoscala)



Ripostiglio (realizzato nel sottoscala)

(IV) A causa delle difficoltà di accesso nel terreno di pertinenza (parte a bosco) non si può essere perfettamente edotti circa la presenza di eventuali altre strutture visibili dal satellite – una è stata fotografata dal confine – e che, pertanto, sarebbero da considerare abusive in quanto non licenziate.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.R.G.C. del Comune di Campiglione Fienile (TO), l'immobile ove è ubicata la perizianda unità, ricade nell'Area Normativa indicata nelle pratiche edilizie. Si intendono qui integralmente richiamate le relative NTA consultabili sul PRGC ritraibile dalla homepage del Comune di Campiglione Fienile (TO).



QUESITO 7: in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili caduti nella Procedura si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge 28/02/1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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 rilevate potranno essere sanate presentando opportuna pratica di Sanatoria con un costo presumibile per il Professionista pari a circa € 1.500,00 oltre oneri di legge ed eventuali sanzioni/oneri/diritti da pagare e qui non preventivabili. I connessi aggiornamenti catastali per la presentazione dei DOCFA ammontano a circa € 1.500,00 (con sdoppiamento dei subalterni per le cantine) oltre oneri di legge e diritti di deposito. Nulla lo scrivente può riferire nel merito dell'opera in corso di costruzione e, in conformità, non verranno nemmeno valutati i vecchi subalterni (due locali autorimessa privata e una tettoia divisa in due parti). Si ritiene che la demolizione e smaltimento delle strutture abusive nel bosco pertinenziale possa comportare un onere pari a circa € 5.000,00 (date le presumibili difficoltà logistiche di intervento). Complessivamente la cifra da portare in detrazione per le attività sopra descritte è pari a circa € 8.000,00 oltre oneri di legge eventualmente dovuti e/o sanzioni, diritti di deposito/segreteria e/o qualsivoglia altro costo qui non espressamente citato. 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 in liquidazione sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

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

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

IMPORTO ANNUO SPESE DI GESTIONE IMMOBILE

Considerando che si tratta di un fabbricato singolo le utenze sono tutte autonome e, pertanto, non è possibile quantificare preventivamente le spese di gestione per l'immobile.

IMPORTO SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Nulla da rilevare.

IMPORTO SPESE PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Nulla da rilevare.

VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

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

Gli elementi intervenienti nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili sono:

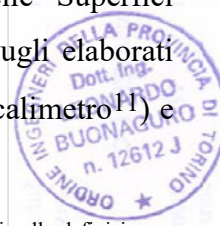
- ubicazione;
- stato di conservazione dei beni;
- vetustà del bene e dotazioni impiantistiche dello stesso;
- libertà da vincoli di locazione;
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù;
- consistenza e regolarità edilizia/urbanistica;
- situazione di mercato della domanda e dell'offerta.

Prescindendo dalle superate definizioni di metodi empirici, si può considerare come ottimale il metodo estimativo basato sulla comparazione. Il procedimento che si userà è quello diretto o sintetico; questo procedimento si risolve nella formazione di una scala dei prezzi e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con il bene maggiori analogie allo scopo di determinare il valore. Di queste due successive operazioni la prima è essenzialmente obiettiva, essendo basata sulla rilevazione di concrete esperienze di mercato, mentre la seconda è l'atto di sintesi dell'estimatore. Lo scrivente ha acquisito, attraverso indagini emero grafiche ed attraverso indagini direttamente esperite nella zona interessata e negli immediati circondari, i parametri medi da porre a base del calcolo della stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura dell'intero insediamento. Sulla base delle informazioni assunte in zona e attraverso l'analisi di tutti gli elementi acquisiti e dei fattori incidenti, adottando le stime sintetiche in base alla superficie e sulla base della propria esperienza personale, lo scrivente ha individuato i parametri unitari prudenziali ai quali rapportare la superficie commerciale totale delle unità oggetto di Procedura. Fermo restando quanto sopra indicato, agli immobili oggetto di Perizia viene attribuito, in via prudenziale, a corpo e per stima sintetica comparativa, il seguente valore di mercato:

Immobile in Campiglione Fienile (TO) – Via Daniela 8

All'immobile oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relativo, sulla base delle Superfici Commerciali (desunte dal sopralluogo e confrontate sia con le scale presenti sugli elaborati grafici progettuali sia con la Planimetria Catastale, mediante l'utilizzo di uno scalimetro¹¹) e

¹¹ Per il calcolo della cosiddetta superficie commerciale si sono utilizzati i consueti parametri che sono anche inclusi nella definizione a



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

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie convenzionale mq</i>	<i>Coefficiente %</i>	<i>Superficie Commerciale mq</i>
- <u>alloggi</u>	256,00	100,00	256,00
- <u>cantine</u>	62,00	25,00	16,00
- <u>balconi</u>	38,00	25,00	9,0
- <u>terreno</u>	~ 4.000,00	a corpo	-
TOTALE	~ 4.356,00		~ 281,00

Valutazione¹² del lotto

Riepilogo valutazione mercato alloggi: mq 281,00 x 500,00 €/mq ≈ € 140.000,00

Riepilogo valutazione terreno a corpo ≈ € 8.000,00

Detrazione per difformità edilizie/urbanistiche/catastali/demolizioni ≈ -€ 8.000,00

Valutazione totale del LOTTO UNICO ≈ € 140.000,00

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, (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo), 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 nell'Atto di Provenienza, 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

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".

¹² Fonte: indicatori del mercato immobiliare (FIMAI, FIAIP, Borsino Immobiliare, ecc.), operatori di zona, Camera di Commercio di Torino, Catasto di Torino, Agenzia del Territorio.



valore di mercato degli immobili sopra descritti, in ipotesi di immobili liberi da vincoli locativi, e quindi immediatamente disponibile per l'aggiudicatario viene determinato con opportuno arrotondamento in:

LOTTO UNICO

€ 140.000,00

(centoquaranta 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. 32 pagine dattiloscritte oltre agli allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill. Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento in merito. Quanto evidenziato nel presente elaborato peritale fa riferimento esclusivo alla data del sopralluogo citato in premessa, non potendo lo scrivente venire a conoscenza di eventuali variazioni successive.

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto.

Torino, 10 ottobre 2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Allegati:

- 1) Fotografie Illustrative;
- 2) Atto di Provenienza;
- 3) Visure Catastali;
- 4) Planimetrie Catastali;
- 5) Visure Ipotecarie;
- 6) Documentazione Edilizia;

