

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI**

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE “

”

R. G. E. n° 18/2025

**Giudice Delegato: Dott.ssa Federica
LORENZATTI**

Curatore: Dott. Paolo Cacciari

**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 Asti n. 134, Calliano Monferrato (AT)

RELAZIONE STIMA CESPITI IMMOBILIARI

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
Sezione Procedure Concorsuali

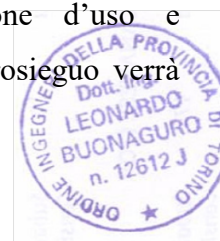
GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA FEDERICA LORENZATTI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: [REDACTED] **n.**
18/2025

CURATORE: Dott. Paolo Cacciari

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. Paolo Cacciari 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 31/10/2025 – 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 Calliano Monferrato (AT) alla Via Asti 134. L'attività è proseguita il 24/11 per effettuare le dovute indagini presso l'Archivio Edilizio del Comune di Calliano Monferrato (AT) con un apposito accesso agli atti, 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 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.



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

R.G. n° 18/2025

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

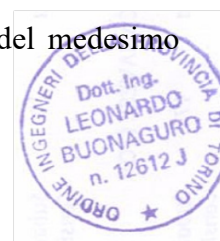
1.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

Immobili in Calliano Monferrato (AT) – Via Asti 134

la proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ in capo alla Società in Liquidazione Giudiziale di un complesso immobiliare ad uso industriale in Calliano Monferrato (AT) costituito da (i) un ampio corpo di fabbrica composto da un ampio capannone a tutta altezza con annesso soppalco, uffici e servizi, (ii) un attiguo corpo di fabbrica ad uso magazzino, uffici e servizi oltre a (iii) un alloggio del custode e (iv) locale tecnico al piano seminterrato. Il tutto entrostante ad area urbana di insistenza e pertinenza della superficie catastale di mq 14.114,00 individuata al C.T. e nella relativa mappa al Foglio 8 con il mappale 479 e area urbana non edificabile al Foglio 8, particella 479 e sub. 5 per mq 5.110,00. A ciò si aggiungono altri mappali di terreno per complessivi mq 14.241,00 (mappali 124, 402, 439, 441, 445 e 455). Più precisamente il tutto formante un solo corpo con ingresso pedonale e carraio dal civico n. 134:

- (i) piano terreno (1° f.t.): un ampio capannone ad uso magazzino/ricovero mezzi con annessi tre locali ufficio, disimpegno, antibagno, wc, una scala interna di accesso al soprastante soppalco, porticato oltre a cortile di pertinenza ed insistenza, area urbana non edificabile e sei mappali di terreno attigui (oltre a cabina elettrica non accatastata);
- (ii) piano terreno (1° f.t.): un locale soppalco con scala di accesso interna;
- (iii) piano primo (2° f.t.): un ampio magazzino con zona di accesso, disimpegni e cinque locali uffici/deposito, antibagni e tre wc oltre a scala esterna di accesso al piano seminterrato;
- (iv) piano terreno (1° f.t.): un alloggio del custode composto da ingresso, disimpegni, cucina, tre camere, ripostiglio e doppi servizi;
- (iv) piano seminterrato: un locale tecnico;

Coerenze generali: Strada Statale, Strada Comunale, mappali 440, 110, 108, 104, 101, 99, 98, 348, 91, 368, 367, 396, 388, 118, 456, 446, 444 e 442 del medesimo Foglio 8.



1.2 DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano censiti al N.C.E.U. di Calliano Monferrato (AT):

Identificativi Catastali¹: **Foglio 8 – particella 479 (ex part. 114), sub. 2** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: A/2
- piano: T
- classe: 1
- consistenza: 6,0 vani
- R.C: € 226,21

Identificativi Catastali²: **Foglio 8 – particella 479 (ex part. 114), sub. 5 (ex sub. 1³)** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: F/1 (ex D/8³, ex D/7⁴)
- piano: T (ex S-T-1³)
- classe: -
- consistenza: 5.110,00 mq (ex -³)
- R.C: - (ex £ 26.760.000,00³, ex £ 10.500.000,00⁴)

Identificativi Catastali⁵: **Foglio 8 – particella 479 (ex part. 114), sub. 6 (ex sub. 1)** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: C/2 (ex D/8³)
- piano: T
- classe: U (ex -³)
- consistenza: 270,00 mq (ex -³)
- R.C: € 334,67 (ex £ 26.760.000,00³, ex £ 10.500.000,00⁴)

¹ Variazione del 03/03/2006, Pratica n. AT0017623 in atti dal 03/03/2006 (n. 3106.1/2006): Variazione per modifica identificativo – Allineamento Mappe.

² Variazione del 03/03/2006, Pratica n. AT0017623 in atti dal 03/03/2006 (n. 3109.1/2006): Variazione per modifica identificativo – Allineamento Mappe.

³ Frazionamento del 08/07/1996 in atti dal 08/07/2006 (n. C00704.1/1996): Divisione.

⁴ Variazione del 19/10/1993 in atti dal 19/10/1993 (n. 15.1/1993): Variazione del reddito.

⁵ Variazione del 03/03/2006, Pratica n. AT0017623 in atti dal 03/03/2006 (n. 3110.1/2006): Variazione per modifica identificativo – Allineamento Mappe.

Identificativi Catastali⁶: **Foglio 8 – particella 479 (ex part. 114), sub. 7 (ex sub. 1)** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: D/7 (ex D/8³)
- piano: T
- classe: - (ex -³)
- consistenza: - (ex -³)
- R.C: € 7.385,33 (ex £ 14.300.000,00³, ex £ 26.760.000,00⁷)

Identificativi Catastali: **Foglio 8 – particella 124** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno seminativo
- classe: 2
- consistenza: 37 are e 90 centiare
- R.D.: € 22,51
- R.A.: € 14,68

Identificativi Catastali⁸: **Foglio 8 – particella 402 (ex. part. 109)** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno seminativo
- classe: 3
- consistenza: 17 are e 12 centiare (ex 17 are e 18 centiare⁸)
- R.D.: € 5,75 (ex £ 11.167,00⁸)
- R.A.: € 3,98 (ex £ 7.731,00⁸)

Identificativi Catastali⁹: **Foglio 8 – particella 439 (ex. part. 111)** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno seminativo
- classe: 3

⁶ Variazione del 03/03/2006, Pratica n. AT0017623 in atti dal 03/03/2006 (n. 3111.1/2006): Variazione per modifica identificativo Allineamento Mappe.

⁷ Variazione del 18/02/1994 in atti dal 19/10/1993 (n. 1.1/1994): Variazione del reddito.

⁸ Frazionamento del 30/07/1997 in atti dal 30/07/1997 (n. 2050.29/1997).

⁹ Frazionamento del 30/07/1997 in atti dal 30/07/1997 (n. 2050.4/1997).



- consistenza: 43 are e 29 centiare (ex 48 are e 79 centiare⁹)
- R.D.: € 14,53 (ex £ 31.714,00⁹)
- R.A.: € 10,06 (ex £ 21.956,00⁹)

Identificativi Catastali¹⁰: Foglio 8 – particella 441 (ex. part. 112) (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno seminativo
- classe: 3
- consistenza: 11 are e 14 centiare (ex 12 are e 84 centiare¹⁰)
- R.D.: € 3,74 (ex £ 8.346,00¹⁰)
- R.A.: € 2,59 (ex £ 5.778,00¹⁰)

Identificativi Catastali¹¹: Foglio 8 – particella 445 (ex. part. 117) (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno seminativo
- classe: 2
- consistenza: 16 are e 26 centiare (ex 17 are e 46 centiare¹¹)
- R.D.: € 9,66 (ex £ 20.079,00¹¹)
- R.A.: € 6,30 (ex £ 13.095,00¹¹)

Identificativi Catastali¹²: Foglio 8 – particella 455 (ex. part. 329) (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno seminativo
- classe: 2
- consistenza: 16 are e 70 centiare (ex 18 are e 00 cent.¹², ex 26 are e 50 cent.¹³)
- R.D.: € 9,92 (ex £ 20.700,00¹², ex £ 20.700,00¹³)
- R.A.: € 6,47 (ex £ 13.500,00¹², ex £ 20.700,00¹³)

¹⁰ Frazionamento del 30/07/1997 in atti dal 30/07/1997 (n. 2050.29/1997).

¹¹ Frazionamento del 30/07/1997 in atti dal 30/07/1997 (n. 2050.6/1997).

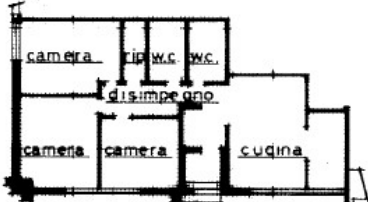
¹² Frazionamento del 30/07/1997 in atti dal 30/07/1997 (n. 2050.7/1997).

¹³ Frazionamento del 19/12/1980 in atti dal 31/08/1984 (n. 4982).



1.3 PLANIMETRIE CATASTALI

Data presentazione: 30/07/1990 - Data: 19/05/2025 - n. T578293 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

MODULARIO F. 114 - vers. 1987	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU) LIRE 250
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>CALLIANO</u> via <u>ASTI</u> civ. <u>134</u>		
 PIANTA PIANO TERRA H = 270 ORIENTAMENTO SCALA DI 1: 200		
Dichiarazione di N.C. ☒ Denuncia di variazione ☐	Compilata dal Geom. <u>[signature]</u> Iscritto all'albo dei Geom. <u>[signature]</u> della provincia di <u>Asti</u> n. <u>830</u> data <u>[signature]</u> Firma <u>[signature]</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO <u>25/90</u>
Identificativi catastali F. <u>8</u> n. <u>114</u> sub. <u>2</u>		

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 30/07/1990 - Data: 19/05/2025 - n. T578293 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/05/2025 - Comune di CALLIANO MONFERRATO(B418) - < Foglio 8 - Particella 479 - Subalterno 2 >
VIA ASTI n. 134 Piano T

Studio Tecnico Buonaguro

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

Data presentazione: 08/07/1996 - Data: 19/05/2025 - n. T578295 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

MOD. 110
E. reg. 10/10/1972

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

MOD. BN (CEU)
LIRE
500

Scala originale non disponibile. *

Planimetria di u.t.u. in Comune di **CALLIANO** via **ASTO** CIV. **134**

PIANO URBANO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
F. **8**
n. **114** sub **6**

Compilata dal **geom. [firma]**
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo de **geometri**
della provincia di **ASTI** n. **983**
data **[data]** Firma **[firma]**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 08/07/1996 - Data: 19/05/2025 - n. T578295 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

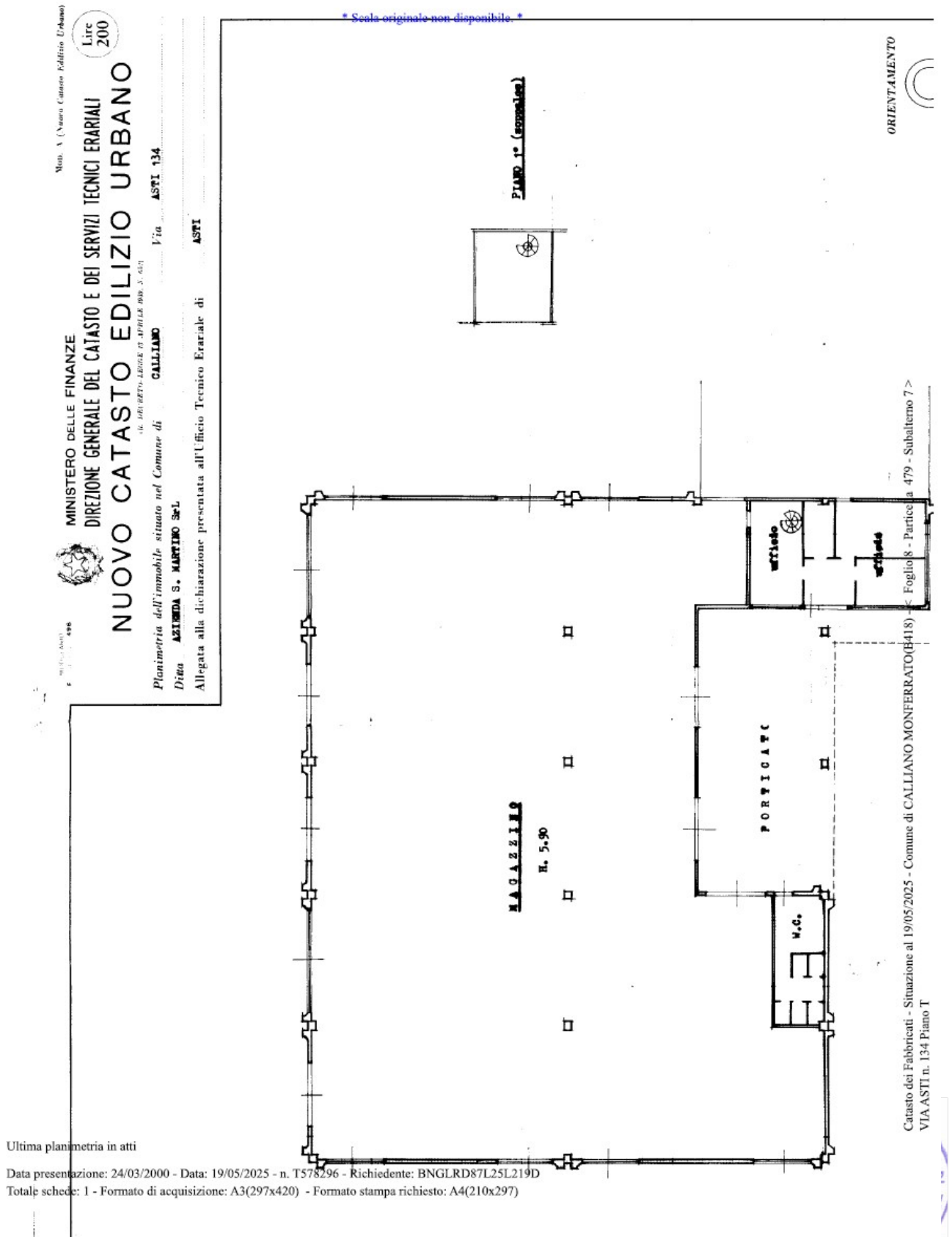
R.G. n° 18/2025

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/05/2025 - Comune di CALLIANO MONFERRATO(B418) - < Foglio 8 - Particella 479 - Subalterno 6 >
VIA ASTI n. 134 Piano T

Studio Tecnico Buonaguro

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

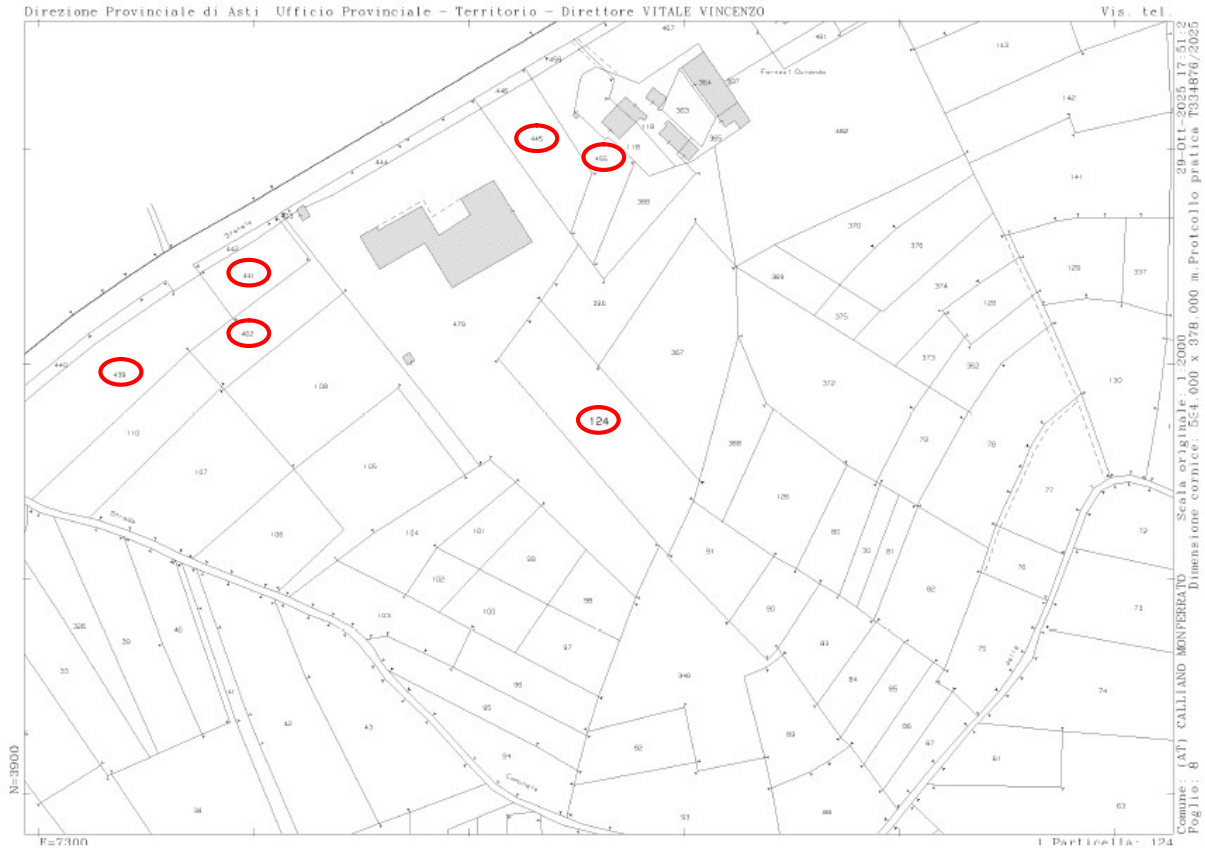
Data presentazione: 24/03/2000 - Data: 19/05/2025 - n. T578296 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

R.G. n° 18/2025

1.4 MAPPE CATASTALI



QUESITO 2: una sommaria descrizione dei beni;

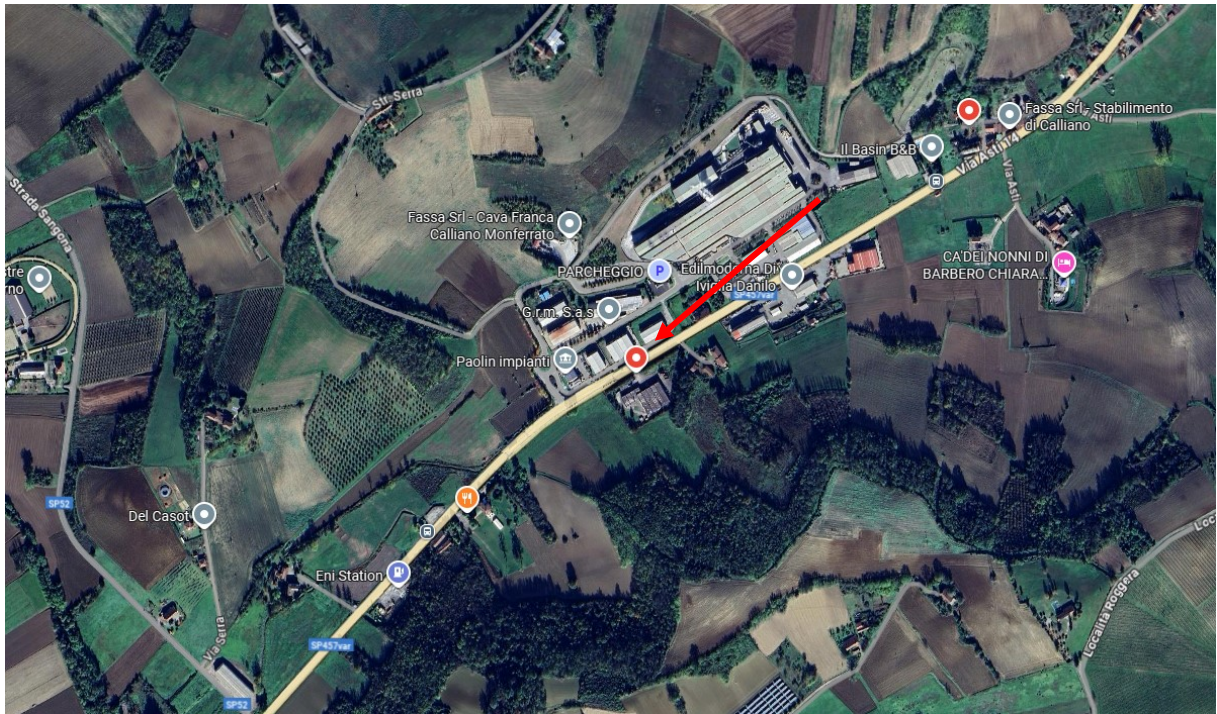
2.1 UBICAZIONE

Il compendio oggetto della Procedura in epigrafe è ubicato nella zona industriale nella periferia del Comune di Calliano Monferrato (AT), comune di circa 1.200 abitanti a circa 15 km a nord del capoluogo di provincia su una collina che separa la Valle Versa dalla Valle Grana. 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. All'immobile si accede dalla strada pubblica tramite un cancello pedonale e carraio in ferro ad apertura elettronica presumibilmente funzionante. La zona del comparto di ubicazione è caratterizzata da concentrazione industriale e terziaria. Oggetto della presente Relazione è (i) **un ampio capannone ad uso magazzino/ricovero mezzi con annessi tre locali ufficio, disimpegno, antibagno, wc, una scala interna di accesso al soprastante soppalco, porticato oltre a cortile di pertinenza ed insistenza, area urbana non edificabile e sei mappali di terreno attigui al**

Studio Tecnico Buonaguro

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

piano terreno (1° f.t.) con **un locale soppalco con scala di accesso interna** al piano primo (2° f.t.), (ii) **un ampio magazzino con zona di accesso, disimpegni e cinque locali uffici/deposito, antibagni e tre wc oltre a scala esterna di accesso al piano seminterrato** al piano terreno (1° f.t.), (iii) **un alloggio del custode composto da ingresso, disimpegni, cucina, tre camere, ripostiglio e doppi servizi** al piano terreno (1° f.t.) e (iv) un locale tecnico al piano seminterrato.



Ubicazione immobile, Via Asti 134 a Calliano Monferrato (AT), rispetto al centro città



Magazzino – piano T, sub. 7



Porticato – piano T, sub. 7

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

R.G. n° 18/2025



Studio Tecnico Buonaguro

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



Soppalco – piano 1, sub. 7



Magazzino – piano T, sub. 8



Ufficio – piano T, sub. 8



Ufficio – piano T, sub. 8



Servizi – piano T, sub. 8



Locale tecnico – piano S1



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

R.G. n° 18/2025



Cortile di pertinenza



Terreni

L'immobile è asservito dei seguenti impianti tecnici:

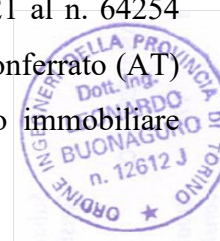
- impianto elettrico: realizzato sottotraccia, apparentemente funzionante;
- impianto idrico: realizzato sottotraccia, apparentemente funzionante;
- impianto citofonico: realizzato sottotraccia, apparentemente funzionante;

Degli impianti suddetti, in sede di sopralluogo, non è stata fornita alcuna certificazione di rispondenza e di conformità alla normativa vigente in materia (*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 sulle planimetrie catastali e la superficie commerciale degli alloggi è dettagliata nella tabella ad evasione del quesito 10.

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 alla [REDACTED] per la quota di proprietà di $\frac{1}{1}$ in forza di Atto di Fusione a Rogito Notaio Gaia Orsini del 24/12/2021 rep. 4473/3588, debitamente registrato a Torino 2 il 27/12/2021 al n. 64254 serie 1T e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Casale Monferrato (AT) il 28/12/2021 ai nn. 6688/5435. Al momento del sopralluogo, il compendio immobiliare risulta "libero".



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. Il compendio immobiliare è pervenuto alla [REDACTED] per la quota di proprietà di $\frac{1}{1}$ in forza di Atto di Fusione a Rogito Notaio Gaia Orsini del 24/12/2021 rep. 4473/3588, debitamente registrato a Torino 2 il 27/12/2021 al n. 64254 serie 1T e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Casale Monferrato (AT) il 28/12/2021 ai nn. 6688/5435 con la [REDACTED], con sede in Asti. Lo scrivente segnala anche la presenza di una rettifica alla trascrizione del 09/06/2022 ai nn. 2941/2350 per un refuso in uno degli identificativi catastali;
2. Alla [REDACTED] il compendio immobiliare è pervenuto la quota di proprietà di $\frac{1}{1}$ in forza di Cessione di Quote con Atto a Rogito Notaio Natale Nardello del 09/11/2016 rep. 65210/28019, debitamente registrato a Torino 1 il 16/11/2016 al n. 23040 serie 1T e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Casale Monferrato (AL) dalla [REDACTED], con sede in Asti. Si segnala, altresì, il Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale a Rogito Notaio Piero Bagnasco del 14/05/2015 rep. 146134/18132, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Casale Monferrato (AL) il 27/05/2015 ai nn. 2286/1730 dalla Concessionaria [REDACTED];
3. Alla [REDACTED] il compendio è pervenuto in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Sergio Pinca del 20/01/1997 rep. 99488/24530, debitamente registrato ad Asti il 07/02/1997 al n. 409 e debitamente trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Casale Monferrato (AL) il 10/02/1997 ai nn. 719/648 dalla Smar S.R.L. (già [REDACTED]), con sede in Torino.



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 soggetto in Liquidazione Controllata 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 l'assenza di un Regolamento di Condominio stante la natura autonoma ed indipendente del compendio immobiliare e, pertanto, si rimanda ai divieti generali consueti richiamati nonché alle disposizioni previste in materia di parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.

4.2 VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DEGLI STESSI

Per la valutazione dell'attitudine edificatoria lo scrivente ha analizzato le pratiche edilizie e – salvo ulteriori e più approfonditi studi di fattibilità esulanti dall'incarico ricevuto – 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 Casale Monferrato (AL), si provvede di seguito a relazionare i limiti e i vincoli esistenti sull'immobile oggetto di Procedura.

Immobili in Calliano Monferrato (AT) – Via Asti 134

1. *Trascrizione nn. 2714/2251 del 28.05.2025*

Atto Giudiziario del Tribunale di Ivrea del 16/04/2025 rep. 29/2025

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]

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

Immobili posti nel Comune di Calliano Monferrato (AT) e così censiti a N.C.E.U. e N.C.T.:

Foglio 8, part. 479, sub. 2, catg. A/2, cons. 6,0 vani, piano T

Foglio 8, part. 479, sub. 5, catg. F/1, cons. 5.110,00 mq, piano T

Foglio 8, part. 479, sub. 6, catg. C/2, cons. 270,00 mq, piano T

Foglio 8, part. 479, sub. 7, catg. D/7, piano T

Foglio 8, part. 124, catg. terreno seminativo, cons. 37 are e 90 centiare

Foglio 8, part. 402, catg. terreno seminativo, cons. 17 are e 12 centiare

Foglio 8, part. 439, catg. terreno seminativo, cons. 43 are e 29 centiare

Foglio 8, part. 441, catg. terreno seminativo, cons. 11 are e 14 centiare

Foglio 8, part. 445, catg. terreno seminativo, cons. 16 are e 26 centiare

Foglio 8, part. 455, catg. terreno seminativo, cons. 16 are e 70 centiare



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

R.G. n° 18/2025

2. ***Iscrizione nn. 2446/193 del 15.05.2024***

Atto Giudiziario del Tribunale di Udine del 24/04/2024 rep. 377/2024

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 45.350,59

Totale: € 65.000,00

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

contro: [REDACTED] con Villanova Canavese (TO), per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobili posti nel Comune di Calliano Monferrato (AT) e così censiti a N.C.E.U. e N.C.T.:

Foglio 8, part. 479, sub. 2, catg. A/2, cons. 6,0 vani, piano T

Foglio 8, part. 479, sub. 5, catg. F/1, cons. 5.110,00 mq, piano T

Foglio 8, part. 479, sub. 6, catg. C/2, cons. 270,00 mq, piano T

Foglio 8, part. 479, sub. 7, catg. D/7, piano T

Foglio 8, part. 124, catg. terreno seminativo, cons. 37 are e 90 centiare

Foglio 8, part. 402, catg. terreno seminativo, cons. 17 are e 12 centiare

Foglio 8, part. 439, catg. terreno seminativo, cons. 43 are e 29 centiare

Foglio 8, part. 441, catg. terreno seminativo, cons. 11 are e 14 centiare

Foglio 8, part. 445, catg. terreno seminativo, cons. 16 are e 26 centiare

Foglio 8, part. 455, catg. terreno seminativo, cons. 16 are e 70 centiare

3. ***Iscrizione nn. 1369/109 del 18.03.2024***

Atto Giudiziario del Tribunale di Udine del 31/01/2024 rep. 82/2024

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 190.088,20

Totale: € 230.000,00

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

contro: [REDACTED] con Villanova Canavese (TO), per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;



Immobili posti nel Comune di Calliano Monferrato (AT) e così censiti a N.C.E.U. e N.C.T.:

Foglio 8, part. 479, sub. 2, catg. A/2, cons. 6,0 vani, piano T

Foglio 8, part. 479, sub. 5, catg. F/1, cons. 5.110,00 mq, piano T

Foglio 8, part. 479, sub. 6, catg. C/2, cons. 270,00 mq, piano T

Foglio 8, part. 479, sub. 7, catg. D/7, piano T

Foglio 8, part. 124, catg. terreno seminativo, cons. 37 are e 90 centiare

Foglio 8, part. 402, catg. terreno seminativo, cons. 17 are e 12 centiare

Foglio 8, part. 439, catg. terreno seminativo, cons. 43 are e 29 centiare

Foglio 8, part. 441, catg. terreno seminativo, cons. 11 are e 14 centiare

Foglio 8, part. 445, catg. terreno seminativo, cons. 16 are e 26 centiare

Foglio 8, part. 455, catg. terreno seminativo, cons. 16 are e 70 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 Giudiziale è di € 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 giudiziali in quanto non è preliminarmente pronosticabile il valore di realizzo derivante dalla cessione dei beni. 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

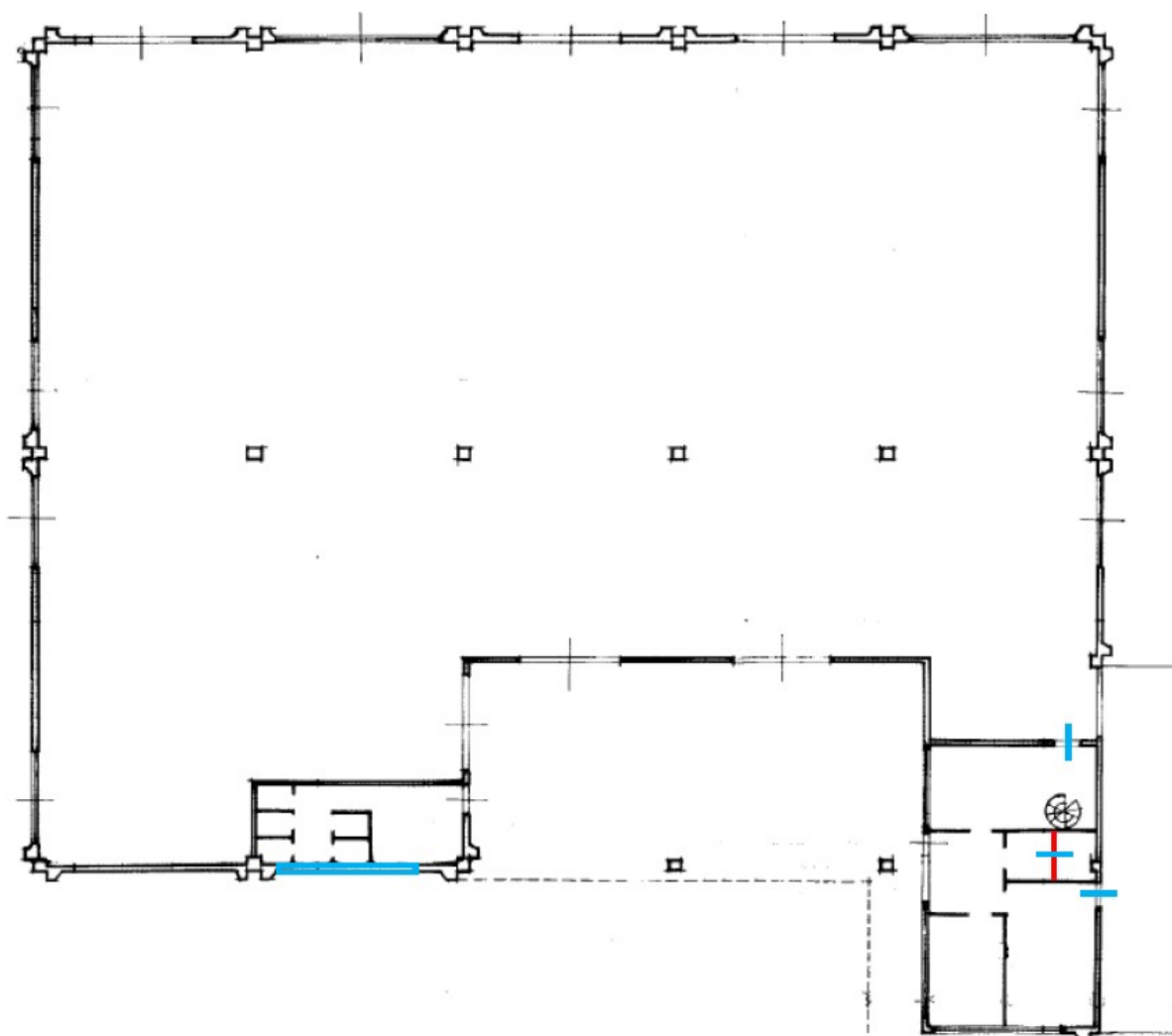
Da ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Calliano Monferrato (AT) nonché dalla lettura dell'Atto di Compravendita, risulta come l'edificio originario sia stato edificato dopo il 1° settembre 1967. Nell'Atto di Compravendita si segnala l'esistenza di ulteriori dettagli in merito ai seguenti ultimi titoli autorizzativi che sono stati recuperati dallo scrivente oltre a tutto quanto reperito con apposito Accesso agli Atti dai competenti Uffici:

- Concessione Edilizia n. 13/80 del 15/04/1980 per *“nuova recinzione stabilimento per la produzione e imbottigliamento di vini al Foglio 8 mappali 113-114-115-116-117-124-329”* con gli allegati disegni progettuali;
- Concessione Edilizia n. 30/80 del 22/11/1980 prot. 1524 per *“variante alla Concessione Edilizia n. 13/80 del 15/04/1980”* con allegati progettuali a firma Arch. [REDACTED];
- Concessione Gratuita per Opere Edilizie n. 16/82 del 30/04/1983 prot. 721 per *“costruzione di cabina elettrica di trasformazione ENEL in Via Statale 457 km 27 al Foglio 8 mappale 113”* con Nulla Osta ENEL del 27/07/1982 e allegati progettuali a firma Arch. [REDACTED];
- Concessione Gratuita per Opere Edilizie n. 5/85 del 03/12/1985 prot. 1982 per *“costruzione di recinzione e sistemazione delle aree interne del proprio stabilimento sito sulla S.S. n. 457 (Via Asti) al Foglio 8 mappali 113-114-115-116-117-124-329”* con Nulla Osta ANAS prot. 42717/48271 del 30/03/1985 e allegati progettuali a firma Arch. Ugo Dellapiana;
- Autorizzazione all'Usabilità n. 1/85 del 01/03/1985 prot. 2127/84 per il *“capannone industriale per la lavorazione, l'invecchiamento, l'imbottigliamento e confezionamento di vini”* nonché *“l'abitabilità dell'adiacente alloggio per il custode composto di quattro camere e quattro accessori”*;
- Modello 26 prot. 1522 del 03/07/1991 per *“demolizione di numero tre tramezzi divisorii interni al capannone nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di sicurezza vigenti senza variazione di sagoma e dei prospetti o aumento delle superfici utili né variazione alla consistenza delle unità immobiliari”* con allegati progettuali a firma Arch. [REDACTED];



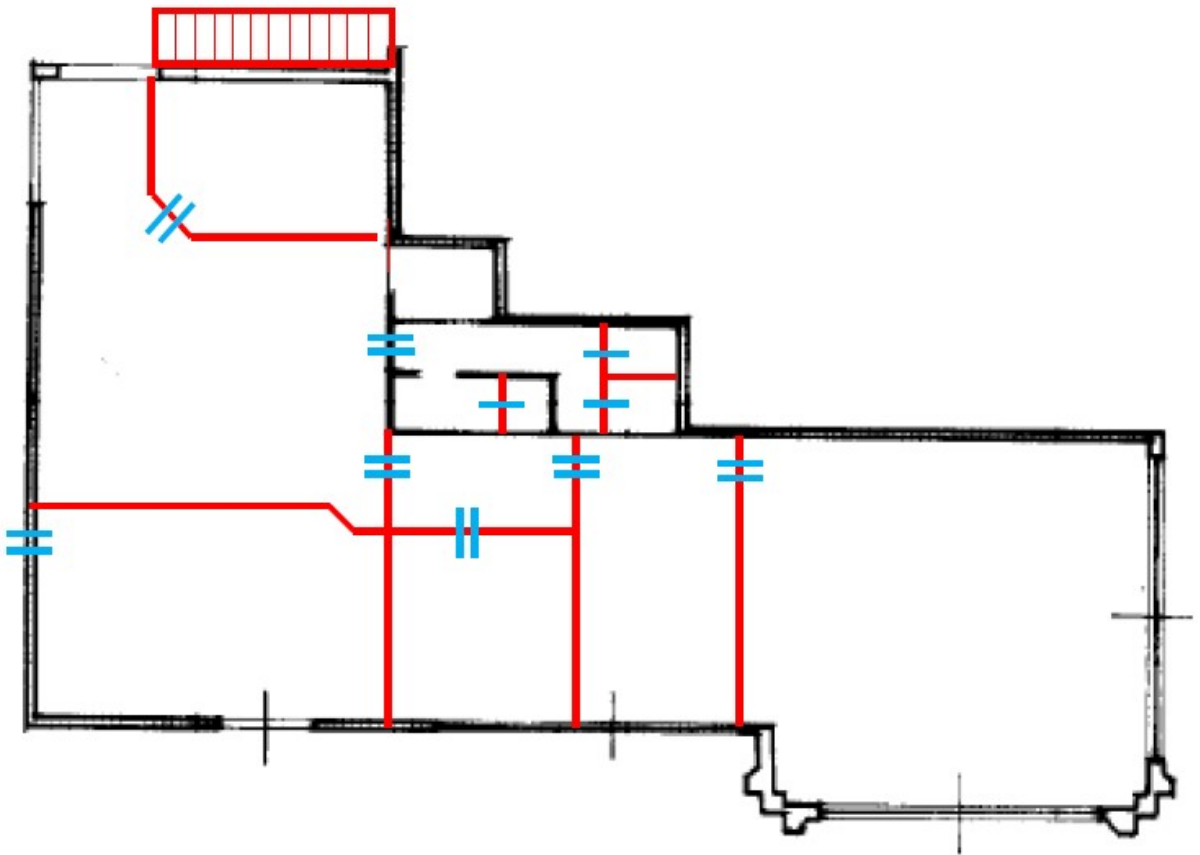
Lo stato di fatto dell'immobile non corrisponde alle Planimetrie Catastali né agli ultimi elaborati grafici progettuali (per i capannoni e la cabina elettrica), con conseguente difformità edilizia/urbanistica e catastale. Più in particolare, con riguardo al seguente schema planimetrico lo scrivente così dettaglia le difformità riscontrate che non appaiono nemmeno coerenti tra le Planimetrie Catastali e gli elaborati grafici progettuali:

(I) nel capannone di cui al sub. 7 si evidenzia la mancanza nella parete finestrata nei locali servizi (presente nei disegni comunali), oltre che la mancanza di un tramezzo di separazione tra anti bagno e wc (anch'esso presente, però, nel progetto) e alcuni accessi non idoneamente disegnati. Inoltre, nel Catasto è correttamente rappresentato il locale soppalco che, invece, manca nel disegno progettuale. Al contrario, è disegnata la sagoma della cabina elettrica assente nel Catasto (che si ritiene dovrebbe essere dotata di apposito subalterno e accatastata quale D/1) oltre ad altro manufatto non ispezionabile e non licenziato (che appare disegnato esclusivamente in mappa terreni);



(II) nel capannone di cui al sub. 6 vi è una differente distribuzione degli spazi interni con creazione di più vani tramite pareti in cartongesso – fanno eccezione i bagni che appaiono correttamente disegnati nel solo disegno comunale – oltre alla presenza di una scala esterna di accesso al locale tecnico – del tutto mancante nella Planimetria Catastale ma idoneamente rappresentata nel progetto comunale per una consistenza pari a circa mq 65,00 – ubicato al piano interrato;

(III) l'alloggio del custode non è stato ispezionato per mancanza di chiavi e, pertanto, non se ne garantisce il rispetto della conformità sebbene lo stesso sia stato dichiarato aderente all'attualità alla Planimetria Catastale. Lo scrivente riferisce quantomeno la coerenza tra quanto rappresentato al Catasto e quanto, invece, rilevabile nell'ultimo progetto edilizio allegato in Comune.

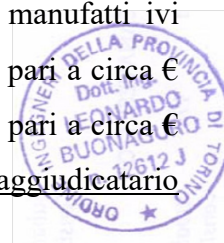


6.1 DESTINAZIONE URBANISTICA E CDU

Secondo il P.R.G.C. del Comune di Calliano Monferrato (AT), l'immobile ove è ubicata le perizianda unità, ricade nell'Area Normativa indicata nelle pratiche edilizie. 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 Calliano Monferrato (AT). Lo scrivente richiama integralmente il contenuto del CDU in allegato e si invitano i potenziali interessati alla sua lettura e analisi.

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 rilevate potranno essere sanate presentando opportuna pratica con un costo presumibile per il Professionista pari a circa € 2.500,00 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 € 3.000,00 (anche per la creazione del sub. relativo alla cabina elettrica) oltre oneri di legge e diritti di deposito. Per i manufatti ivi presenti e non licenziati il costo di demolizione/trasporto/smaltimento si ritiene pari a circa € 2.500,00. Pertanto, il costo complessivo da portare in detrazione complessivo è pari a circa € **8.000,00**. Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario



adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili della presente Relazione da parte dei competenti Uffici Pubblici. Gli importi sopra riportati debbono intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per la scrivente e con tutte le riserve del caso, fermo restando che – in caso di diniego o provvedimento amministrativo contrario – 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 Procedura 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

Non è stata rilevata la presenza di un Regolamento di Condominio e, pertanto, nulla da relazionare sul punto.

9.2 IMPORTO SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Nulla da relazionare sul punto.

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.;

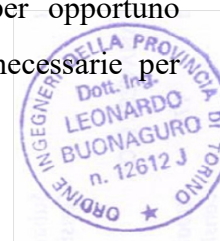
L'unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime è l'osservazione delle esperienze concrete di mercato. La comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e



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 e 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 mercato/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):



Immobili in Calliano Monferrato (AT) – Via Asti 134

All'immobile, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relativo, sulla base delle Superfici Commerciali¹⁴ (desunte dal sopralluogo e confrontate sia con le scale presenti sugli elaborati grafici progettuali sia con la Planimetria Catastale, mediante l'utilizzo di uno scalimetro¹⁵), si attribuiscono i seguenti valori:

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie convenzionale mq</i>	<i>Coefficiente %</i>	<i>Superficie Commerciale mq</i>
- <u>capannone</u> ¹⁶	1.280,00	100,00	1.280,00
- <u>magazzino</u>	275,00	100,00	275,00
- <u>alloggio custode</u>	129,00	100,00	129,00
- <u>cortile + F/1</u>	19.224,00	a corpo	a corpo
- <u>terreni</u>	14.241,00	a corpo	a corpo
TOTALE	~ 35.149,00		~ 1.684,00

Valutazione¹⁷ del lotto

Riepilogo valutazione mercato capannone: mq 1.280,00 x 100,00 €/mq ≈ € **128.000,00**

Riepilogo valutazione mercato magazzino: mq 275,00 x 220,00 €/mq ≈ € **60.500,00**

Riepilogo valutazione mercato alloggio: mq 129,00 x 300,00 €/mq ≈ € **38.700,00**

Riepilogo valutazione mercato cortile: mq 19.224,00 a corpo ≈ € **40.000,00**

Riepilogo valutazione mercato terreni: mq 14.241,00 a corpo ≈ € **30.000,00**

Detrazione per difformità edilizie/urbanistiche/catastali/lavori edilizia ≈ -€ **8.000,00**

Valutazione totale del LOTTO UNICO ≈ € **290.000,00**

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 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".

¹⁶ Si è esclusa dalla valutazione la superficie pari a circa mq 65,00 del piano seminterrato ad uso locale tecnico e la cabina elettrica.

¹⁷ Fonte: indicatori del mercato immobiliare (FIMAI, FIAIP, Borsino Immobiliare, ecc.), operatori di zona, Camera di Commercio di Asti, Catasto di Asti, Agenzia del Territorio.



In considerazione del pessimo stato di conservazione e manutenzione, della quantità di offerta sul territorio rispetto all'effettiva domanda e dell'ampiezza del capannone (che, tuttavia, sconta la criticità di avere soffitti generalmente bassi per la destinazione d'uso cosa che riduce la platea di potenziali acquirenti/attività), lo scrivente ritiene congruo applicare un coefficiente di riduzione pari al 25%.

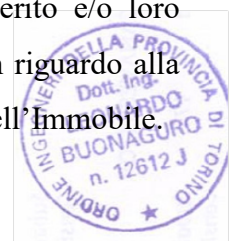
La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi salvo più esatti confini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

€ 220.000,00

(duecentoventi 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. 26 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, 24 novembre 2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Allegati:

- 1) Fotografie Illustrative;
- 2) Visura Catastale;
- 3) Planimetria Catastale;
- 4) Visura Ipotecaria;
- 5) Atto di Compravendita;
- 6) Documentazione Edilizia;
- 7) CDU.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

R.G. n° 18/2025



pagina 26 di 26