

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**SEZIONE VI CIVILE**

**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**

“**[REDACTED]**”

**n° 24/2025**

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

**Liquidatore: Dott. Simone Riggi**

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

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

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

**PEC:**

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



*Via Florio Benvenuto 45 Borgone di Susa (TO)*

**RELAZIONE STIMA CESPITI IMMOBILIARI**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

**Sezione VI Civile**

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

**PROCEDURA: LIQUIDAZIONE CONTROLLATA “ [REDACTED] ” n. 24/2025**

**LIQUIDATORE: Dott. Simone Riggi**

**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 [REDACTED]. Dopo aver preso contatti con le parti, ha dato inizio alle operazioni di rito e si è recato in data 30/04/2026 – 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 Borgone di Susa (TO) alla Via Florio Benvenuto n. 45. L’attività è proseguita anche nei giorni successivi per effettuare le previste indagini all’Ufficio Tecnico del Comune di Borgone di Susa (TO), il cui accesso agli atti è stato concesso il 11/05/2026, 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** che, nel prosieguo, verrà descritto ed analizzato ai fini del trasferimento dello stesso.



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

**1.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA**

**Immobile in Borgone di Susa (TO) – Via Florio Benvenuto n. 45**

la proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$  in capo alla Sig.ra [REDACTED] di una porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione sita in Borgone di Susa (TO) alla Via Florio Benvenuto, elevato a due piani fuori terra, collegati tra di loro tramite scale comune interne in muratura, che servono anche altre u.i. Più in particolare con accesso dal civico pedonale n. 45:

- piano terra (1° f.t.): alloggio composto da disimpegno, locale di sgombero e servizio;
- piano primo (2° f.t.) alloggio con accesso dal ballatoio composto da soggiorno con angolo cottura, camera, antibagno e bagno;

**Coerenze:** Strada Comunale, il mappale 11 del Foglio 5, cortile comune ed il vano scala

**DATI CATASTALI**

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano censiti all'Agenzia del Territorio di Torino – Sezione Nuovo Catasto Edilizio Urbano come segue:

Identificativi Catastali<sup>1</sup>: **Foglio 5 – particella 477 (graffato con 478) , sub. 2 (graffato con 1)** (vedasi allegato – Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: A/3
- piano: T-1
- z.c.: -
- classe: 1
- consistenza: 4,5 vani
- Rendita Catastale: € 277,76



# Studio Tecnico Buonaguro

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

## PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 24/12/1990 - Data: 04/03/2026 - n. T22529 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E

MODULARIO  
P. 19 - April - 488

13585

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

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 350

123 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO  
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1990, N. 687)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Borgone Via Florio 45

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TORINO

Piano Terra

WC  
SOGGERO Hm 2.40  
DISIMP H-1.80 280

strada comunale

Piano Primo  
Hm: 2.40

CUCININO  
BAGNO  
SOGGIORNO  
DISIMP  
CAMERA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 24-12-1990  
PROT. N° 012435

1990 - OFFICIALE C.T. ROMA

1990 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/03/2026 - Comune di BORGONE SUSA(B024) - < Foglio 5 - Particella 478 - Subalterno 1 > - Uiu graffata  
VIA FLORIO BENVENUTO n. 45 Piano T - 1

Ultima planimetria in atti

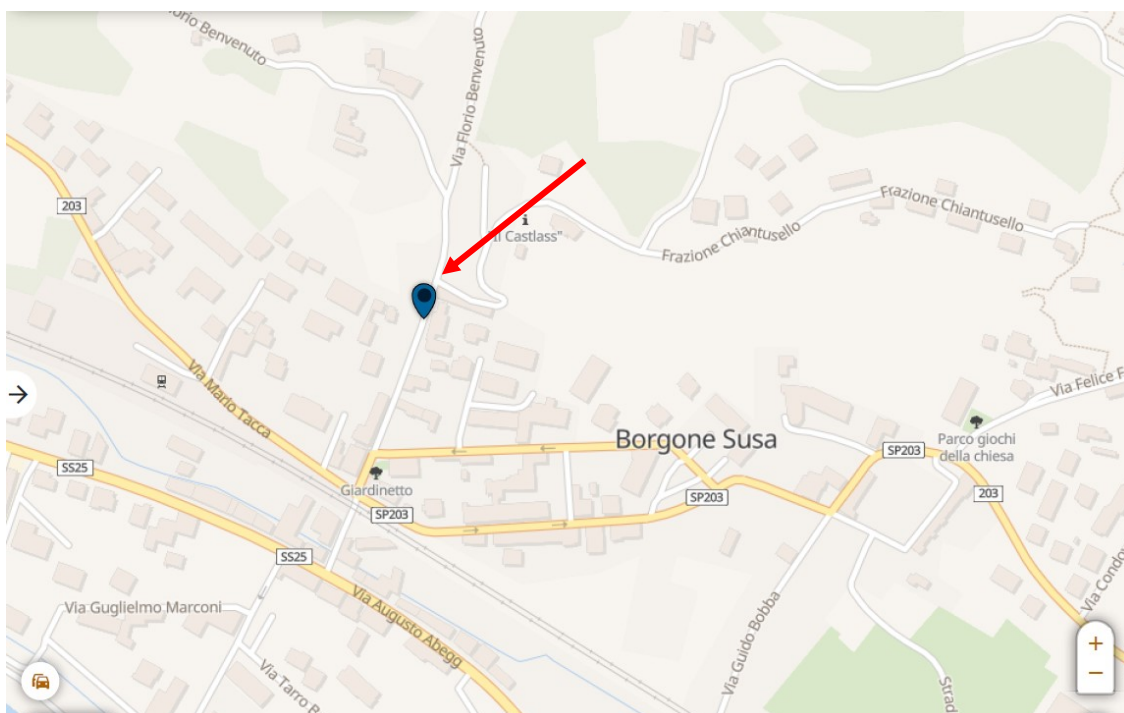
Data presentazione: 24/12/1990 - Data: 04/03/2026 - n. T22529 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

<sup>1</sup> Variazione toponomastica del 02/09/2021, Pratica n. TO0600843 in atti dal 02/09/2011: Variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 224516.1/2011). Classamento Automatico del 24/12/1990 in atti dal 19/06/1992 (n. 12435/1990)

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

**UBICAZIONE LOTTO**

L'unità oggetto della Procedura in epigrafe è ubicata nel Comune di Borgone di Susa (TO), a circa 40 km da Torino, in via Benvenuto Florio n. civico 45. Trattasi di una porzione di fabbricato di civile abitazione di tipologia ex rurale, che si sviluppa su due piani (piano terreno e piano primo); la zona si trova in prossimità della stazione ferroviaria ed è in posizione sopraelevata rispetto al nucleo abitato di Borgone. Nel comune, raggiungibile oltre che in auto (autostrada A32) anche con i trasporti pubblici utilizzando le linee ferroviarie, sono disponibili tutti i principali servizi di pubblica utilità. Il fabbricato di civile abitazione, oltre all'alloggio oggetti di procedura, ospita altre unità immobiliari di proprietà di terzi. La zona del comparto di ubicazione è caratterizzata da elevata concentrazione residenziale fin dai primi decenni del secolo scorso con inserimento di fabbricati di più recente edificazione. Oggetto della presente Relazione è ***un alloggio posto su due piani e composto da un disimpegno, locale sgombero e servizio*** al piano terra (1° f.t.) oltre a ***un locale soggiorno con angolo cottura, camera, bagno ed antibagno*** al primo piano (2° f.t.).



Ubicazione immobile, Via Florio Benvenuto 45 a Borgone di Susa (TO), rispetto al centro città.



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

Le principali finiture dell'unità abitativa possono così descriversi:

- il pavimento dell'alloggio è stato realizzato con piastrelle di ceramica monocottura di vario tipo di buona fattura e discreto stato di conservazione;
- la porta di ingresso è alluminio e vetro ad una anta e ½;
- il pavimento dell'alloggio è stato realizzato con piastrelle di ceramica monocottura di vario tipo di buona fattura e discreto stato di conservazione;
- il rivestimento del bagno è stato realizzato con piastrelle di ceramica monocottura di buona fattura e discreto stato di conservazione;



Accesso immobile dal civico 45 di Via Benvenuto



Vista esterna immobile da lato cortile



Porta accesso locale sgombero p.t.



Locale sgombero



## Studio Tecnico Buonaguro

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



Disimpegno



Scale di accesso al piano 1°



Accesso locali 1° piano da ballatoio



Terrazzo



Soggiorno



Angolo cottura



## Studio Tecnico Buonaguro

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



Bagno



Disimpegno

- gli infissi interni sono stati realizzati in legno tamburato e vetro di discreta fattura e discreto stato di conservazione;  
le pareti risultano intonacate, in parte, e si presentano in scarso stato di conservazione;
- i sanitari, wc, bidet, lavabo e doccia sono stati realizzati in ceramica di discreta fattura; discreto stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono realizzati in alluminio anodizzato e vetro di discreta fattura e discreto stato di conservazione;
- l'altezza media dei locali al piano 1° è circa 2.60 mt;
- la porta di accesso al locale sgombero al piano terra è in alluminio anodizzato e vetro di discreta fattura; scarso stato di conservazione;
- il pavimento del locale è realizzato con piastrelle di ceramica monocottura di discreta fattura; scarso stato di conservazione;
- il rivestimento del bagno è stato realizzato con piastrelle di ceramica monocottura di scarsa fattura e scarso stato di conservazione;
- i sanitari, wc, bidet, lavabo sono stati realizzati in ceramica di discreta fattura; scarso stato di conservazione.

Si dà atto che, alla data del sopralluogo, il locale disimpegno posto al piano terra si presentava in fatiscente stato di conservazione; analogamente, il locale sgombero versava in scarso stato di manutenzione ed era ingombro di masserizie e arredi di vario genere.

L'immobile è asservito dei seguenti impianti tecnici:



- impianto elettrico: realizzato sottotraccia, apparentemente funzionante;
- impianto idrico: realizzato sottotraccia, apparentemente funzionante;
- impianto di riscaldamento e ACS: n. p.;

Degli impianti suddetti, 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 commerciale<sup>2</sup> catastale dell'unità immobiliare è pari a circa **87,00 mq.**

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

## STATO DI POSSESSO DEI BENI

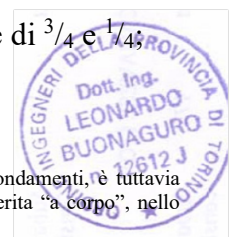
Il possesso della proprietà del bene risulta in capo alla Sig.ra [REDACTED] nata a Torino il 19/11/1975 per la quota di  $\frac{1}{1}$  in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Alberto Vesce del 12/10/2007, registrato a Rivoli il 18/10/2007 al n. 5487 serie 1T e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II di Susa in data 19/10/2007 ai nn. 11002/7337. Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava **"libero"** e nella disponibilità della Procedura.

## 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 Sig.ra [REDACTED] per la quota di proprietà di  $\frac{1}{1}$  in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Vesce Alberto del 12/10/2007 rep. 10916/3841, registrato a Rivoli il 18/10/2007 al n. 5487 serie 1T e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II di Susa in data 19/10/2007 ai nn. 7337/11002 dalle Sig.re [REDACTED] nata a Torino il 17/04/1935 e [REDACTED] nata a Torino il 26/02/1960 per il diritto di proprietà pe la quota rispettivamente di  $\frac{3}{4}$  e  $\frac{1}{4}$ .

<sup>2</sup> La superficie lorda commerciale, calcolata appunto secondo le consuete procedure ed oggetto di inevitabili arrotondamenti, è tuttavia solamente un mero strumento di calcolo per giungere ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.



2. Gli immobili erano pervenuti alla Sig.ra [REDACTED] per Successione Testamentaria al figlio Sig. [REDACTED], deceduto il 28/12/1998, come da Denuncia di Successione n. 3, vol. 818, registrata a Susa (TO) il 25/06/1999 e trascritta alla competente Conservatoria dei RR. II. di Susa (TO) il 19/04/2001 ai nn. 2854/2131, previo Testamento Olografo pubblicato con verbale a Rogito Notaio Angelo Berruto in data 13/02/1999, rep. 18429, registrato a Torino il 15/02/1999 al n. 2588 e trascritto alla competente Conservatoria dei RR. II. di Susa (TO) il 22/02/1999 ai nn. 1153/775, per la quota di  $\frac{1}{2}$ . Si rileva, altresì, (i) la Successione legittima al marito Sig. [REDACTED], deceduto il 28/07/2005, come da Denuncia di Successione n. 46, vol. 1215, registrata a Rivoli (TO) il 20/01/2006 e trascritta alla competente Conservatoria dei RR. II. di Susa (TO) il 28/10/2006 ai nn. 10913/7346, per la quota di  $\frac{1}{4}$ ; (ii) l'Accettazione Tacita di Eredità trascritta alla competente Conservatoria dei RR. II. di Susa (TO) il 13/03/2007 ai nn. 2621/1816, in dipendenza dell'Atto a Rogito Notaio Angelo Chianale di Torino in data 20/02/2007, rep. 49029/20669;
3. Gli immobili erano pervenuti alla Sig.ra [REDACTED] per Successione legittima al padre Sig. [REDACTED], come sopra apertasi e denunziata, per la quota di  $\frac{1}{4}$  ed Accettazione Tacita eredità come sopra trascritta; al Sig. [REDACTED] la quota di  $\frac{1}{2}$  pervenne in virtù di Successione testamentaria al figlio Sig. [REDACTED], come sopra apertasi e denunziata; al Sig. [REDACTED] l'intera proprietà pervenne in virtù di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Angelo Berruto in data 29/07/1991, rep. 16477/6407, registrato a Torino il 30/07/1991 ai nn. 22254 e trascritto alla conservatoria dei RR. II. di Susa (TO) il 06/08/1991 ai nn. 5438/4215, contro Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] ai quali pervenne in virtù di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Rosario Insabella, già Notaio in Almese in data 11/09/1978, rep. 44006/10125 registrato a Rivoli (TO) il 26/09/1978 al n. 266 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Susa il 4/10/1978 ai nn. 4724/4047.



***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 Curatore e/o dagli eredi e/o da soggetti terzi.

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

Negli atti di trasferimento esaminati e nella documentazione tecnico amministrativa acquisita non vi è cenno dell'esistenza di un Regolamento di Condominio.

#### **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 Susa, si provvede di seguito a relazionare i limiti/vincoli esistenti sull'immobile della Procedura.

#### **Immobili in Borgone di Susa (TO) – Via Florio Benvenuto n. 45**

**1. Iscrizione nn. 2189/11003 del 19.10.2007**

Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Vesce Alberto del 12/10/2007 rep  
10917/3842

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Volontaria



Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Capitale: € 90.000,00

Totale: € 180.000,00

Durata: 30 anni

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

**contro:** [REDACTED] nata il 19/11/1975 a Torino, per diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$ ;

Immobile posto nel Comune di Borgone di Susa (TO) in Via Benvenuto Florio 45 e così censito a N.C.E.U.:

Foglio 5, part. 477 (graffato con 478), sub. 2 (graffato con 1), catg. A/3, cons. 4,5 vani, piano T1

**2. *Trascrizione nn. 4370/6029 del 23.07.2010***

Atto Giudiziario del Tribunale di Torino del 21/06/2010 rep. 15414/2010

Specie: Atto Esecutivo o Cautelare

Descrizione: Verbale di Pignoramento Immobili

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

**contro:** [REDACTED] nata il 19/11/1975 a Torino, per diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$ ;

Immobile posto nel Comune di Borgone di Susa (TO) in Via Benvenuto Florio 45 e così censito a N.C.E.U.:

Foglio 5, part. 477 (graffato con 478), sub. 2 (graffato con 1), catg. A/3, cons. 4,5 vani, piano T1

**3. *Trascrizione nn. 4168/3385 del 14.05.2026***

Atto Giudiziario del Tribunale di Torino del 07/03/2025 rep. 83/2025

Specie: Atto Giudiziario

Descrizione: Sentenza Dichiarativa di Apertura di Liquidazione Controllata

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

**contro:** [REDACTED] nata il 19/11/1975 a Torino, per diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$ ;



Immobile posto nel Comune di Borgone di Susa (TO) in Via Benvenuto Florio 45 e così censito a N.C.E.U.:

Foglio 5, part. 477 (graffato con 478), sub. 2 (graffato con 1), catg. A/3, cons. 4,5 vani, piano T1

### **ONERI PER CANCELLAZIONI FORMALITA'**

Le formalità di cui sopra non colpiscono i beni ricaduti nella Procedura e, pertanto, saranno oggetto di restrizione dei beni 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 così come per la cancellazione del Pignoramento. Il totale complessivo ammonta, pertanto, a circa € 623,00 per le sole imposte e a cui sommare gli oneri del Professionista incaricato. Lo scrivente sottolinea come il corretto prezzo di cancellazione sia determinato esclusivamente dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e solo dopo che è noto il prezzo di vendita, non pronosticabile in questa prima istanza.

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

### **REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA**

Da ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Borgone di Susa nonché dalla lettura dell'Atto di Compravendita, risulta come l'edificio sia stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967. Successivamente, così come confermato dall'Accesso agli Atti del 11/05/2026, l'immobile è stato oggetto dei seguenti titoli autorizzativi:

- Autorizzazione Edilizia n. 81 del 16/05/1980 avente per oggetto *“manutenzione ordinaria, pavimentazione della cantina attualmente in terra con materiale in corro, isolamento interno dei locali esistenti senza variare la cubatura esistente, posa di ringhiere sul balcone e sul terrazzo come da frazionamento del fabbricato, posa di serramenti esterni in legno nuovi”*;
- Autorizzazione Edilizia n. 13/1991 del 24/04/1991 avente per oggetto la *“realizzazione di due servizi igienici interni a fabbricato esistente”* a condizione che *“sia creato un antibagno al piano terreno e che i locali bagno e antibagno siano dotati di aerazione forzata”*;



- Abitabilità rilasciata il 19/07/1991.

Lo stato di fatto dell'alloggio non corrisponde alla Planimetria Catastale del 24/12/1990 e all'ultimo elaborato grafico licenziato dal Comune, con conseguente difformità edilizia/urbanistica e catastale. Più in particolare, con riferimento al seguente schema planimetrico:

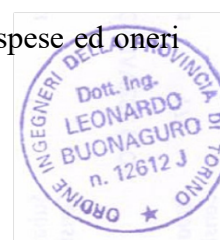
(I) assenza del tramezzo che suddivide il soggiorno e delimita il disimpegno accanto all'ingresso oltre alla mancata presenza del setto che separa il soggiorno dal cucinino. Nel merito di tale fattispecie, lo scrivente segnala come sull'elaborato grafico progettuale allegato alla pratica edilizia, è indicata una rappresentazione grafica ambigua consistente in più righe parallele (quasi si trattasse di materiale diverso da muratura) sicché non è possibile affermare con certezza di quale elemento edilizio si tratti né è possibile dire se la sua assenza costituisca o meno abuso edilizio;

(II) la camera da letto comunica direttamente con il disimpegno/antibagno a mezzo porta interna non indicata sul disegno;

(III) manca l'antibagno nel servizio igienico al piano terreno, la cui realizzazione era prescritta nelle condizioni allegate al rilascio dell'autorizzazione;

(IV) costruzione di camino.

Pertanto, l'aggiudicatario dovrà, a propria cura e spese, ripristinare i locali conformemente al progetto approvato presentando istanza di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., con pagamento di una sanzione pecuniaria che, a seconda dell'esito della verifica della doppia conformità prevista dal predetto art. 37, potrà essere compresa tra il minimo di € 516,00 e il massimo di € 5.164,00 (se la verifica ha esito positivo) oppure potrà essere pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio con il minimo di € 516,00 e nessun limite al valore massimo (se la verifica ha esito negativo); oltre alle predette sanzioni, la cui esatta quantificazione è a cura degli Uffici Comunali e può aversi solo in sede di presentazione dell'istanza, compete all'aggiudicatario anche il pagamento degli onorari del professionista abilitato a predisporre la documentazione tecnica per la sanatoria ed anche il pagamento di tutti i bolli, spese ed oneri determinati dagli Uffici Comunali in seguito alla presentazione dell'istanza.

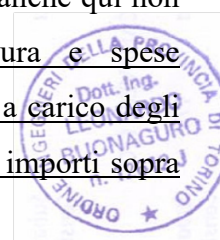


## DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.R.G.C. del Comune di Borgone di Susa (TO), l'immobile ove è ubicata le perizianda unità, nell'area normativa "Rba - Residenziale consolidata ad alta densità", disciplinata, quanto a tipi di intervento ammessi, indici urbanistico edilizi e destinazioni d'uso, dalle prescrizioni dell'art. 22/6 delle N.d.A. Maggiori dettagli si possono avere consultando il PRGC ritraibile dalla homepage del Comune di Borgone di Susa.

***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 in parte conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento presunto della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. L'analisi è stata redatta allo stato delle conoscenze disponibili e con i limiti derivanti dalla parziale incompletezza della documentazione storica reperita, astrattamente suscettibili di regolarizzazione ancorché con differente grado di complessità tecnico-amministrativa e previo necessario accertamento di conformità urbanistica, edilizia e catastale da parte di professionista abilitato. Sulla base di quanto descritto ai precedenti paragrafi, raffrontando lo stato di fatto con gli allegati progettuali reperiti e le Planimetrie Catastali, lo scrivente ritiene prudentiale detrarre dalla stima del cespite immobiliare un valore pari a circa **€ 6.500,00** oltre oneri di legge comprensivo dei soli oneri professionali per la pratica edilizia e del DOCFA ed escluse sanzioni/diritti di deposito/segreteria e ogni altra spesa anche qui non esplicitamente citata. 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**

Essendo un immobile con utenze e servizi autonomo non è possibile determinare in anticipo le spese di gestione.

#### **IMPORTO SPESE PROCEDIMENTI GIUDIZIARI**

Non si rilevano spese.

#### **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 intervenenti nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili sono:

- ubicazione;



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

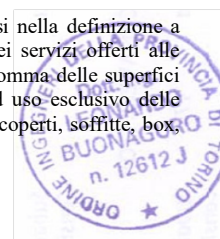
Prescindendo dalle superate definizioni di metodi empirici, si può considerare come ottimale il metodo estimativo basato sulla comparazione. Il procedimento che si userà è quello diretto o sintetico; questo procedimento si risolve nella formazione di una scala dei prezzi e nel successivo inserimento 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 Borgone di Susa (TO) – Via Florio Benvenuto 45**

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 scalimetro<sup>3</sup>) e in

<sup>3</sup> Per il calcolo della cosiddetta superficie commerciale si sono utilizzati i consueti parametri che sono anche inclusi nella definizione a livello nazionale dalla norma UNI EN 15733/2011 (ex UNI 10750.2005) che stabilisce ed uniforma i requisiti dei servizi offerti alle agenzie immobiliari e che così recita " per il calcolo della superficie commerciale [...] bisogna considerare a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali ; b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) le quote percentuali delle superfici di pertinenza (cantine, posti auto scoperti, e coperti, soffitte, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

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



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

| <i>Descrizione</i>        | <i>Superficie<br/>convenzionale mq</i> | <i>Coefficiente<br/>%</i> | <i>Superficie<br/>Commerciale mq</i> |
|---------------------------|----------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| - <u>alloggio</u>         | 84,00                                  | 100,00                    | 84,00                                |
| - <u>terrazzo/balcone</u> | 9,00                                   | 35%                       | 3,15                                 |
| <b>TOTALE</b>             | <b>~ 93,00</b>                         |                           | <b>~87,00</b>                        |

#### Valutazione<sup>4</sup> del lotto

Riepilogo valutazione di mercato alloggio: mq 87,00 x 300,00 €/mq      ≈    €    **25.000,00**  
Decurtazioni per difformità edilizie/urbanistiche/catastali:      ≈    -€    **6.500,00**

**Valutazione totale del LOTTO UNICO**      ≈    €    **18.500,00**

In considerazione dell'attuale stato di conservazione e manutenzione si ritiene opportuno abbattere il suesposto valore di un coefficiente di abbattimento di circa il 25%, ottenendo un valore prudenzialmente arrotondato per difetto pari a circa **€ 10.000,00**.

**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, 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, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono qui integralmente trascritti. E, pertanto, con opportuno arrotondamento il più probabile valore di mercato dell'appartamento sopra descritto, in ipotesi di immobile libero da vincoli locativi, e quindi immediatamente disponibile per l'aggiudicatario viene determinato con opportuno arrotondamento in:**

**LOTTO UNICO – QUOTA 1/1**

**€ 10.000,00**

**(diecimila/00)**

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".

<sup>4</sup> Fonte: indicatori del mercato immobiliare (FIMAI, FIAIP, Borsino Immobiliare, ecc.), operatori di zona, Camera di Commercio di Torino,



Il tutto come visto e piaciuto, senza alcuna garanzia a qualsivoglia titolo da parte della Procedura e/o del Curatore e/o del perito, nulla potendo essere eccepito in proposito anche per eventuali dati erronei o mancanti nella Perizia, essendo onere dell'Acquirente aver verificato a sua cura, spese e responsabilità ogni aspetto e/o documento e/o informazione inerente l'Immobile. In particolare, la Procedura non fornisce alcuna garanzia né assume alcuna responsabilità – e non potrà quindi essere chiamato in alcun modo a rispondere – in merito allo stato di fatto e di diritto dell'Immobile, né a eventuali danni che dovessero occorrere all'Immobile, ovvero che potessero derivare a terze persone e/o cose e/o all'ambiente in conseguenza dello stato e/o di ogni fatto/caratteristica/condizione dell'Immobile, anche ove non evidenziati nella Perizia. Né la Procedura e/o il Curatore e/o il perito e/o loro consulenti e/o ausiliari potranno in alcun modo essere ritenuti responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni riportate nella Perizia dell'Immobile.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene, con la presente Relazione, che si compone di n. 18 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, 26 maggio 2026

II 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.

