

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE VI CIVILE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE “CARNOVALE
MICHELE titolare dell’omonima impresa
individuale”

R. G. n° 258/2026

Giudice Delegato: Dott. Stefano MIGLIETTA

Curatore: Dott. Filippo Canale

Studio Tecnico Incaricato:
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

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

e-mail: leo.buonaguro@gmail.com

PEC:

leonardo.buonaguro@ingpec.eu



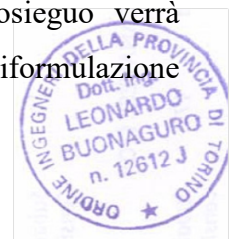
Via Genova n. 99, Torino

RELAZIONE STIMA CESPITI IMMOBILIARI



Studio Tecnico BuonaguroDott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO****Sezione VI Civile****GIUDICE DELEGATO: DOTT. STEFANO MIGLIETTA****LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: CARNOVALE MICHELE n. 258/2026****CURATORE: Dott. Filippo Canale****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. Filippo Canale quale Perito Estimatore per la determinazione della stima dei beni immobili compendio della **Liquidazione Giudiziale Carnovale Michele**. Dopo aver preso contatti con le parti, ha dato inizio alle operazioni di rito e si è recato in data 09/09/2026 – riferimento temporale al quale l'elaborato fa riferimento, non potendo lo scrivente venire a conoscenza di eventuali variazioni successive – presso gli immobili ubicati nel Comune di Torino alla Via Genova n. 99. L'attività è proseguita anche per effettuare le indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino, il cui accesso agli atti è stato concesso in data 23/09 e da cui sono emerse difformità in ambito edilizio/urbanistico e catastale. 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. A ciò, 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 delle differenti destinazioni d'uso e delle ubicazioni, lo scrivente ha determinato un **LOTTO UNICO** che nel prosieguo verrà analiticamente descritto dichiarandosi già da ora disponibile ad una eventuale riformulazione dello stesso in caso di manifestazione d'interesse differenti.

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
CARNOVALE MICHELE n° 258/2026**

pagina 1 di 42



Studio Tecnico Buonaguro

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

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

1.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA**Immobili in Torino – Via Genova 99**

la piena proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ in capo al Sig. Carnovale Michele per la quota di $\frac{1}{1}$ di una serie di porzioni immobiliari inserite all'interno di un condominio ubicato nel Comune di Torino, elevato a quattro piano fuori terra oltre a piano sottotetto e piano interrato ove trovato alloggio le cantine, entrostante al terreno attualmente censito al mappale 99 del Foglio 1421 della consistenza pari a 1 ara e 20 centiare. Più precisamente, con accesso pedonale dal civico 99:

- piano terzo (4° f.t.): quattro unità abitative di ridotta consistenza, tutte con accesso da corridoio comune e composte da vano principale e servizio igienico, ad eccezione delle porzioni catastalmente distinte ai sub. 18 e 19, da considerarsi congiuntamente quale unica unità funzionale composta da soggiorno, camera e doppi servizi. Completano il piano gli spazi distributivi comuni, costituiti dal corridoio e dalla veranda lato cortile, oltre a due piccoli ripostigli esterni alla stessa, nei quali risultano collocati parte degli impianti e dei contatori a servizio delle unità del piano, il tutto distinto con i numeri “8-9-10”;

Coerenze: Via Genova, altra unità immobiliare, vano scala, cortile comune oltre ad un'altra unità immobiliare;

- piano sottotetto (5° f.t.): ingresso su corridoio, cinque camere e bagno;

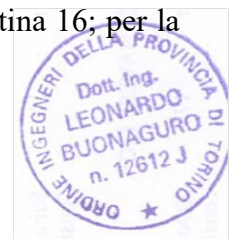
Coerenze: Via Genova, altra unità immobiliare, vano scala, cortile comune oltre ad un'altra unità immobiliare;

- piano terra (1° f.t.): un locale ad uso cantina, distinto con il numero “12”;

Coerenze: cantina 13, proprietà Cognazzi o aventi causa, locale 11 e cortile;

- piano interrato: due locali ad uso cantina, distinti con i numeri “15” e “17”;

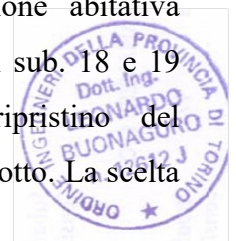
Coerenze: per la cantina 15 corridoio comune, cantina 14, cortile e cantina 16; per la cantina 17 Via Genova, cantina 18, corridoio e cantina 16.



Studio Tecnico Buonaguro

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

In considerazione delle caratteristiche oggettive del compendio, lo scrivente ritiene tecnicamente ed estimativamente corretto procedere alla formazione di un LOTTO UNICO di vendita, ricomprendente tutte le unità immobiliari oggetto della Procedura, conformemente peraltro all'impostazione richiesta dal Curatore. Tale determinazione non discende dalla mera opportunità di una vendita cumulativa, ma trova giustificazione nella concreta configurazione edilizia, distributiva, impiantistica e funzionale dei cespiti. In primo luogo, le unità ubicate al piano terzo (sub. 13, 15, 16, 18 e 19) risultano strettamente connesse dalla presenza di spazi distributivi comuni, costituiti dal corridoio e dalla veranda lato cortile, attraverso i quali avviene l'accesso alle singole porzioni e sui quali sono, altresì, collocati elementi impiantistici comuni o, comunque, destinati al servizio di più unità. In particolare, nel ripostiglio esterno posto sul lato destro della veranda, rappresentato nella planimetria catastale del sub. 13, è stata rilevata un'unica caldaia a servizio degli alloggi del piano terzo, circostanza che esclude, allo stato, una piena autonomia impiantistica delle singole unità. Analogamente, per la fornitura elettrica sono stati rilevati sulla medesima veranda due contatori, di cui uno riferibile alle parti comuni e l'altro destinato al servizio di tre alloggi mentre un ulteriore contatore risulta destinato agli altri due alloggi. Ne deriva una configurazione impiantistica che, pur non impedendo in astratto una futura separazione delle utenze, rende allo stato le singole unità non integralmente indipendenti e comporterebbe, in ipotesi di alienazioni separate, la necessità di specifiche verifiche, ripartizioni e presumibili adeguamenti degli impianti. Ulteriore elemento determinante è costituito dalla particolare situazione dei sub. 18 e 19: tali porzioni derivano dall'originario sub. 14 e sono state successivamente distinte catastalmente mediante frazionamento per trasferimento di diritti. Tuttavia, la documentazione edilizia esaminata evidenzia una configurazione progettuale riconducibile ad un'unica unità abitativa, costituita da camera, soggiorno e relativi servizi, con collegamento interno previsto fra i due ambienti principali. Nello stato attuale tale collegamento risulta assente e le due porzioni sono utilizzate separatamente, addirittura in forza di distinti rapporti locativi con differenti conduttori. Tale circostanza descrive una situazione di fatto ma non appare idonea a fondare, sotto il profilo tecnico-edilizio, la piena autonomia delle due porzioni. Peraltro, considerate singolarmente, entrambe presentano consistenze utili estremamente ridotte mentre la loro considerazione congiunta consente di ricondurre il bene alla configurazione abitativa risultante dalla pratica edilizia. Per tale ragione, ai fini della presente stima, i sub. 18 e 19 vengono necessariamente considerati congiuntamente, prevedendo il ripristino del collegamento interno assentito e la loro alienazione nell'ambito del medesimo lotto. La scelta



Studio Tecnico Buonaguro

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

del lotto unico risulta, inoltre, coerente con la presenza del sub. 17 al piano quarto, unità abitativa ricavata nel sottotetto e legittimata dal titolo edilizio in sanatoria, per la quale in sede di sopralluogo non sono stati rilevati impianti né sono state fornite specifiche dichiarazioni circa autonome dotazioni impiantistiche. Tale circostanza non consente di assimilare il bene, allo stato, ad un'unità residenziale pienamente autonoma sotto il profilo impiantistico e costituisce ulteriore elemento prudenziale a favore della vendita congiunta con il restante compendio. Analogamente, il piccolo locale C/2 di cui al Foglio 1421, particella 309, sub. 2, per caratteristiche dimensionali e funzione accessoria, non presenta una propria autonoma rilevanza commerciale tale da giustificare la formazione di un lotto separato e viene, pertanto, ricompreso nel compendio unitario. La vendita in lotto unico consente infine di evitare la frammentazione di un insieme immobiliare caratterizzato da servizi, accessi e impianti parzialmente condivisi, riducendo il rischio che eventuali alienazioni separate rendano necessari accordi fra diversi acquirenti in ordine alla gestione delle utenze, delle parti comuni e degli interventi di adeguamento. Essa consente, altresì, di trattare correttamente, in un'unica operazione, la specifica criticità urbanistico-funzionale dei sub. 18 e 19 e di valorizzare unitariamente il compendio secondo il suo effettivo assetto tecnico. Per tali motivi, tenuto conto delle caratteristiche riscontrate in sede di sopralluogo, della documentazione catastale ed edilizia acquisita e della richiesta formulata dal Curatore, lo scrivente ritiene la formazione di un LOTTO UNICO la soluzione maggiormente coerente sotto il profilo tecnico, estimativo e commerciale.

1.2 DATI CATASTALI

Identificativi Catastali¹: **Foglio 1421 (ex Foglio 121) – particella 99 (ex particella 80), sub. 13** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: A/4
- piano: 3
- z.c.: 2
- classe: 2
- consistenza: 1,5 vani
- Rendita Catastale: € 104,58

¹ Variazione del 26/07/2013, Pratica n. TO02384517 in atti dal 26/07/2013 (n. 186065.1/2013): Bonifica identificativo catastale.



Studio Tecnico Buonaguro

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

Identificativi Catastali²: **Foglio 1421 (ex Foglio 121) – particella 99 (ex particella 80), sub.**

15 (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: A/4
- piano: 3
- z.c.: 2
- classe: 2
- consistenza: 1,5 vani
- Rendita Catastale: € 104,58

Identificativi Catastali³: **Foglio 1421 (ex Foglio 121) – particella 99 (ex particella 80), sub.**

16 (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: A/4
- piano: 3
- z.c.: 2
- classe: 2
- consistenza: 1,5 vani
- Rendita Catastale: € 104,58

Identificativi Catastali⁴: **Foglio 1421 (ex Foglio 121) – particella 99 (ex particella 80), sub.**

15 (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: A/4
- piano: 3
- z.c.: 2
- classe: 2
- consistenza: 1,5 vani
- Rendita Catastale: € 104,58

² Variazione del 26/07/2013, Pratica n. TO02384517 in atti dal 26/07/2013 (n. 186067.1/2013): Bonifica identificativo catastale.

³ Variazione del 26/07/2013, Pratica n. TO02384517 in atti dal 26/07/2013 (n. 186068.1/2013): Bonifica identificativo catastale.

⁴ Variazione del 26/07/2013, Pratica n. TO02384517 in atti dal 26/07/2013 (n. 186067.1/2013): Bonifica identificativo catastale.



Studio Tecnico Buonaguro

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

Identificativi Catastali⁵: **Foglio 1421 (ex Foglio 121) – particella 99 (ex particella 80), sub. 18 (sub. 14)** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: A/4
- piano: 3
- z.c.: 2
- classe: 2
- consistenza: 1,5 vani
- Rendita Catastale: € 104,58

Identificativi Catastali⁵: **Foglio 1421 (ex Foglio 121) – particella 99 (ex particella 80), sub. 19 (sub. 14)** (Vedasi Visura Catastale Storica)

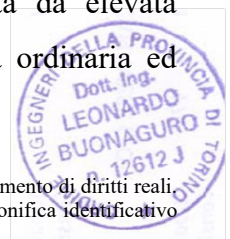
Dati censuari:

- categoria: A/4
- piano: 3
- z.c.: 2
- classe: 2
- consistenza: 1,5 vani
- Rendita Catastale: € 104,58

QUESITO 2: una sommaria descrizione dei beni;**2.1 UBICAZIONE LOTTO**

Il compendio immobiliare oggetto di Relazione risulta essere localizzato nella periferia a sud del Comune di Torino all'interno del quartiere comunemente denominato “Nizza Millefonti”, facente parte della Circoscrizione VIII (*San Salvario – Cavoretto – Borgo Po – Nizza Millefonti – Lingotto*). Il quartiere è compreso tra Corso Bramante a nord (confine con San Salvario), Moncalieri a sud e la riva sinistra del fiume Po ad est, il quartiere risulta esteso soprattutto in lunghezza, da sempre accesso verso il centro di Torino come si nota dalle quattro arterie principali che lo attraversano: Corso Unità d'Italia, Via Ventimiglia, Via Genova e Via Nizza. La zona del comparto di ubicazione è caratterizzata da elevata concentrazione residenziale. L'immobile risulta ben collegato alla rete viaria ordinaria ed

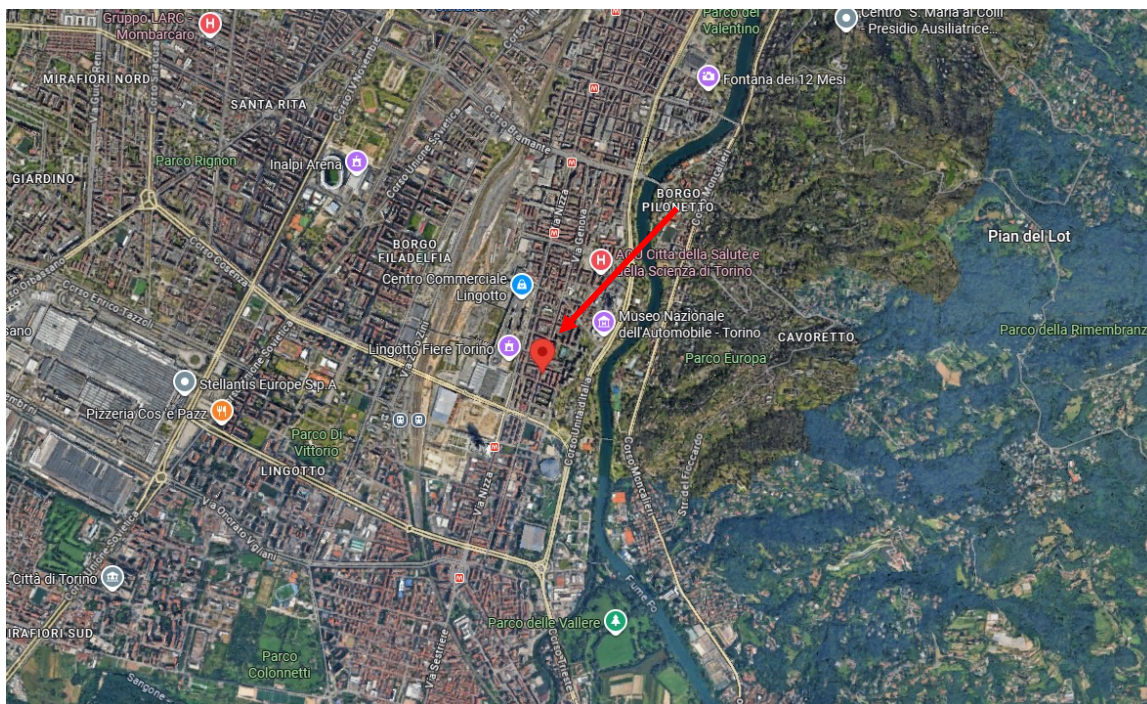
⁵ Variazione del 05/10/2017, Pratica n. TO0308401 in atti dal 06/10/2017 (n. 71393.1/2017): Frazionamento per trasferimento di diritti reali. Si segnala, altresì, la variazione del 26/07/2013, Pratica n. TO02384517 in atti dal 26/07/2013 (n. 186066.1/2013): Bonifica identificativa.



Studio Tecnico Buonaguro

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

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. L'immobile è un fabbricato a destinazione residenziale composto da *quattro unità abitative di ridotta consistenza, tutte con accesso da corridoio comune e composte da vano principale e servizio igienico, ad eccezione delle porzioni catastalmente distinte ai sub. 18 e 19, da considerarsi congiuntamente quale unica unità funzionale composta da soggiorno, camera e doppi servizi. Completano il piano gli spazi distributivi comuni, costituiti dal corridoio e dalla veranda lato cortile, oltre a due piccoli ripostigli esterni alla stessa, nei quali risultano collocati parte degli impianti e dei contatori a servizio delle unità del piano al piano terzo (4° f.t.), ingresso su corridoio, cinque camere e bagno al piano sottotetto (5° f.t.), un locale ad uso cantina al piano terreno (1° f.t.), due locali ad uso cantina al piano seminterrato.* Le unità al piano terzo presentano pertanto accessi indipendenti dal corridoio comune, mentre la veranda e i ripostigli esterni assolvono funzione accessoria e, in parte, impiantistica rispetto al complesso delle abitazioni del piano.

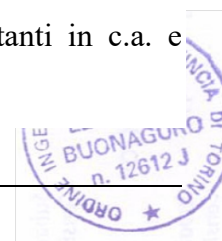


Ubicazione immobile, Via Genova 99 rispetto al centro città

La palazzina presenta le caratteristiche costruttive tipiche degli immobili realizzati a inizio '900 con le tipiche caratteristiche costruttive degli edifici con strutture portanti in c.a. e elementi portanti in latero cemento, avente tetto a falda con tegole.

catastale.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
CARNOVALE MICHELE n° 258/2026



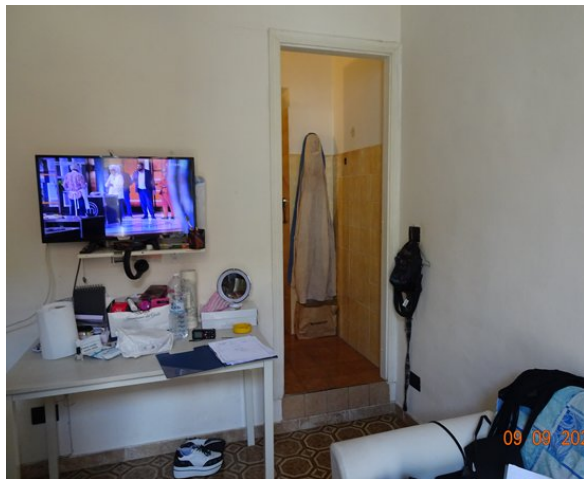
pagina 7 di 42

Studio Tecnico Buonaguro

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

Gli alloggi presentano finiture semplici, coerenti con la tipologia e con la ridotta consistenza dei cespiti. Le pavimentazioni dei vani principali risultano prevalentemente realizzate in piastrelle ceramiche e/o materiali simili mentre i servizi igienici sono rifiniti con pavimentazioni e rivestimenti in ceramica. Le dotazioni degli alloggi sono essenziali e funzionali all'uso residenziale.

Con particolare riferimento ai subalterni 18 e 19, attualmente utilizzati separatamente, le fotografie evidenziano due piccoli ambienti abitativi dotati ciascuno di proprio servizio igienico. Il sub. 18 presenta un vano principale arredato ad uso soggiorno/letto mentre il relativo bagno è dotato di lavabo, vaso e doccia. Il sub. 19 presenta un vano principale utilizzato come camera, con piccolo spazio attrezzato ad uso cucina in prossimità dell'ingresso, oltre a servizio igienico autonomo. Le due porzioni devono essere considerate congiuntamente quale unica unità funzionale, essendo previsto nella configurazione progettuale assentita il collegamento interno fra soggiorno e camera.



Alloggio sub. 18



Bagno sub. 18



Alloggio sub. 19



Bagno sub. 19

Studio Tecnico Buonaguro

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

Il subalterno 15 è costituito da un vano principale ad uso abitativo, dotato di zona cottura attrezzata e spazio destinato al soggiorno/letto, oltre a servizio igienico. Le finiture risultano semplici e di tipo economico, con pavimentazione in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate e serramenti di tipologia ordinaria. Il bagno risulta dotato dei principali apparecchi sanitari e presenta pavimentazione e rivestimenti ceramici. Lo stato manutentivo generale appare discreto e coerente con l'utilizzo locativo dell'unità senza particolari finiture di pregio.



Alloggio sub. 13

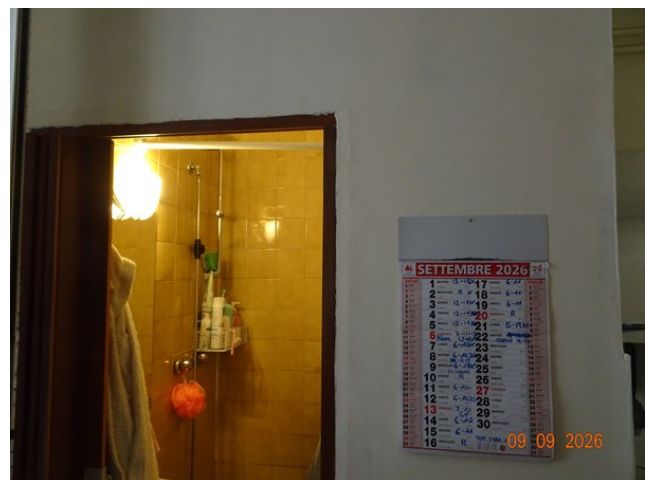


Bagno sub. 15

Il subalterno 13 presenta analoga configurazione tipologica, con unico vano principale attrezzato ad uso abitativo e zona cottura, oltre a servizio igienico. Le fotografie evidenziano una distribuzione semplice e funzionale agli spazi disponibili, con pavimentazione in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate e arredi di tipo ordinario. Il bagno presenta rivestimento ceramico a parete ed è dotato dei principali sanitari. Nel complesso le finiture risultano coerenti con la destinazione residenziale e con la natura di piccolo alloggio.



Alloggio sub. 15



Bagno sub. 13

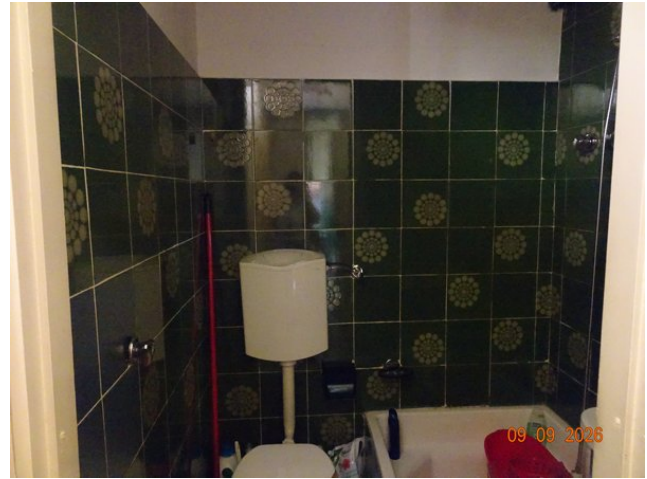
Studio Tecnico Buonaguro

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

Il subalterno 16 è composto da un unico ambiente principale ad uso abitativo, nel quale trova collocazione anche una piccola zona cottura, oltre a servizio igienico separato. Le finiture risultano essenziali, con pavimentazione in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate e serramenti ordinari. Il servizio igienico è dotato di lavabo, vaso e doccia, con pavimentazione e rivestimenti in piastrelle ceramiche. Lo stato di conservazione risulta compatibile con l'uso corrente dell'unità e non presenta particolari elementi di pregio.



Alloggio sub. 16



Bagno sub. 16

Il subalterno 17, posto al piano quarto/sottotetto, presenta caratteristiche sensibilmente differenti rispetto alle unità del piano sottostante. Gli ambienti risultano ricavati direttamente nel volume di sottotetto, con presenza evidente della struttura lignea della copertura e andamento inclinato delle falde. La distribuzione interna comprende più locali e un servizio igienico, come rappresentato anche nella planimetria catastale. Le fotografie mostrano ambienti di finitura semplice e in condizioni manutentive scarse, con pavimentazioni eterogenee, pareti e intradossi della copertura in parte privi di finiture recenti e presenza di arredi e materiali depositati. Il servizio igienico presenta dotazioni essenziali e finiture di tipo molto economico. Nel corso del sopralluogo non sono stati rilevati impianti autonomi né sono state fornite dichiarazioni relative alla dotazione impiantistica dell'unità, circostanza che viene specificamente considerata ai fini estimativi. L'unità mantiene, comunque, la propria destinazione residenziale in forza del titolo edilizio in sanatoria acquisito agli atti.



Studio Tecnico Buonaguro

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



Alloggio sub. 17



Alloggio sub. 17



Alloggio sub. 17



Bagno sub. 17

Per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche del compendio, al piano terzo è stata rilevata una configurazione in parte comune alle diverse unità abitative. In particolare, sulla veranda lato cortile risulta ubicata un'unica caldaia, collocata all'interno del ripostiglio esterno posto sul lato destro, a servizio degli alloggi del piano. Sulla medesima veranda sono, inoltre, presenti due contatori elettrici, riferibili rispettivamente alle parti comuni e ad una parte delle unità mentre un ulteriore contatore risulta collocato nel ripostiglio posto sul lato sinistro ed è destinato al servizio delle rimanenti unità. Non sono state prodotte allo scrivente dichiarazioni di conformità o di rispondenza degli impianti; gli stessi non sono stati oggetto di verifiche funzionali o strumentali, non rientrando tali accertamenti nell'incarico estimativo. Per l'unità al piano quarto, sub. 17, non sono stati rilevati impianti né risultano dichiarazioni specifiche.



**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
CARNOVALE MICHELE n° 258/2026**

pagina 11 di 42

Studio Tecnico Buonaguro

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

2.2 PLANIMETRIE CATASTALI

Data presentazione: 14/10/1996 - Data: 01/09/2026 - n. T50899 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

MODULARIO F. fog. rend. 487		MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)		MOD. BN (CEU) LIRE 500	
26		Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>TORINO</u> via <u>GENOVA</u> civ. <u>99</u>			
<u>PIANO TERZO</u> cortile h = 2.90 mt. 280 VIA GENOVA					
ORIENTAMENTO SCALA DI 1:200 ✓ H 7453 14011.1996					
Dichiarazione di N.C. ☐ Denuncia di variazione ☒		Compilata dal <u>GEOMETRA</u> <u>AZZARELLO ANTONIO</u> iscritto all'albo dei <u>GEOMETRI</u> della provincia di <u>TORINO</u> SETT. 96		RISERVATO ALL'UFFICIO Catasti del Foglio 01 - Situazione al 09/2026 - Comune di TORINO (L219) - < Foglio 1421 - Particella 99 - Subalterno 13 > VIA GENOVA, 99 Piano 3	

Ultima planimetria catastale identificativa catastale 121

Data presentazione: 14/10/1996 - Data: 01/09/2026 - n. T50899 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (data 97) - Formato stampato: A4 (data 97)

ATA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
CARNOVALE MICHELE n° 258/2026

Studio Tecnico Buonaguro

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

Data presentazione: 14/10/1996 - Data: 01/09/2026 - n. T50900 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

372
MODULARIO
P. rig. rend. 407

28



MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

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

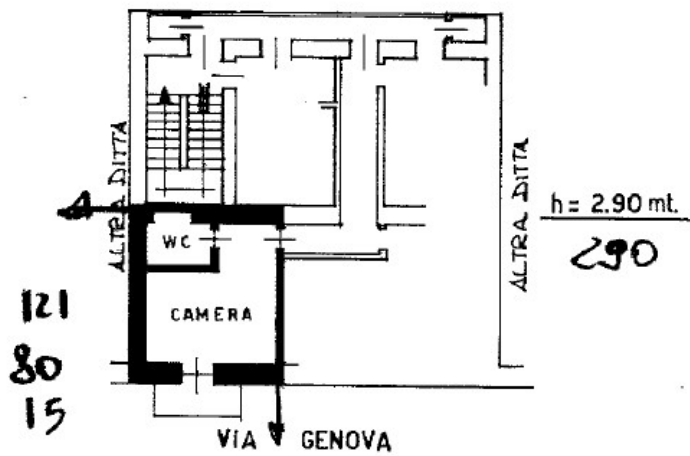
MOD BN (CEU)

LIRE
500

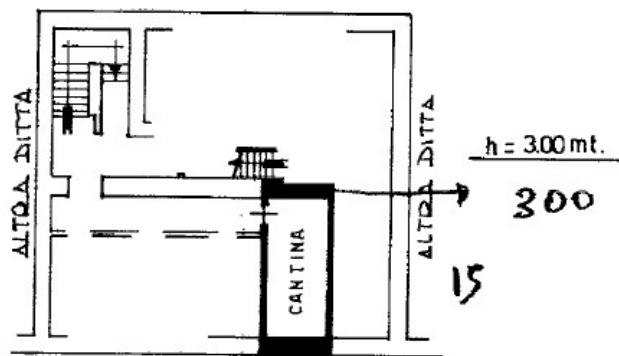
Planimetria di u.i.u. in Comune di TORINO via GENOVA civ. 99

PIANO TERZO

cortile



PIANO CANTINATO



ORIENTAMENTO



SCALA DI: 200

Dichiarazione di N.C.

Ultima Denuncia di variazione

Compilata da:

GEOMETRA

AZZARELLO ANTONIO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 14/10/1996 - Data: 01/09/2026 - n. T50900 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

Totale schede catastali: 121 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

La 80 sub 15 della provincia di TORINO n. 692

data SETT

1996

firma

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
CARNOVALE MICHELE n° 258/2026

pagina 13 di 42

mapa 01
Causale dei Fabbricati - Situazione al 01/09/2026 - Comune di TORINO(L219) - < Foglio 1421 - Particella 99 - Subalterno 15 >
VIA GENOVA n. 99 Piano 3

Studio Tecnico Buonaguro

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

Data presentazione: 14/10/1996 - Data: 01/09/2026 - n. T50901 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

MINISTERO DELLE FINANZE
F. rog. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

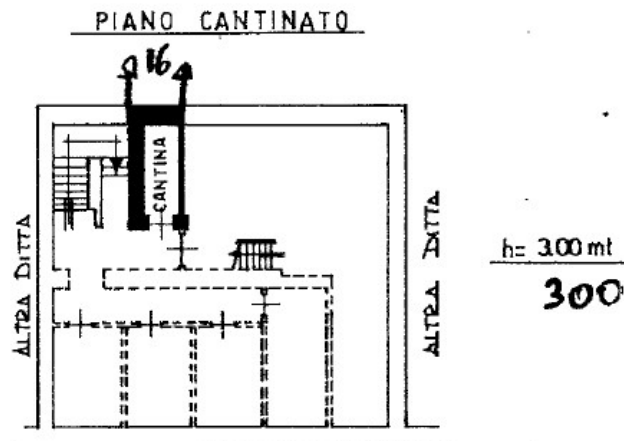
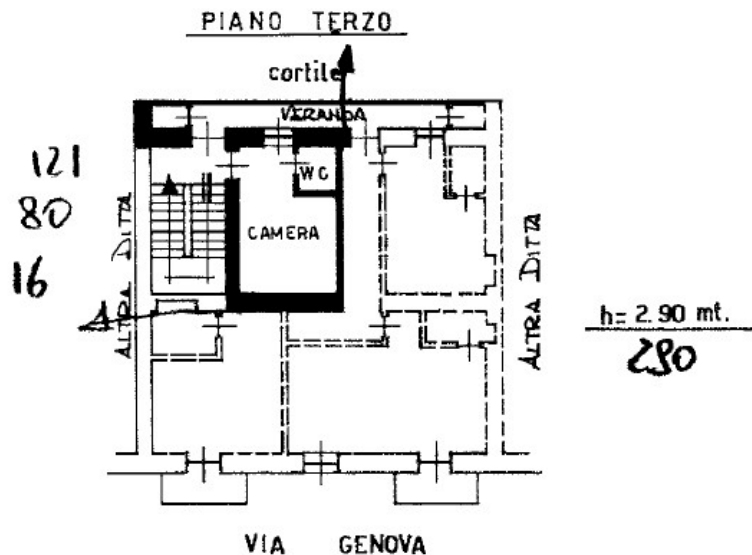
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIME
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di TORINO via GENOVA

civ. 99



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Rend. - Edilizia Abitativa e Servizi Urbanistici - P.V.

Dichiarazione di N.C. ☐	Compilata dal <u>GEOMETRA</u> <u>HAZZARELLO ANTONIO</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultima denuncia di variazione ☒	iscritto all'albo dei <u>GEOMETRI</u> della provincia di <u>TORINO</u>	
Data presentazione: 14/10/1996 - Data: 01/09/2026 - n. T50901 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D	Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato standard richiesto: A4(210x297) n. 652	
Totale scheda <u>211</u> - Formato di acquisizione: A4(210x297) n. 652	data <u>SETT. 96</u> Firma <u>[Signature]</u>	
n. <u>80</u> sub. <u>16</u>		

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
CARNOVALE MICHELE n° 258/2026

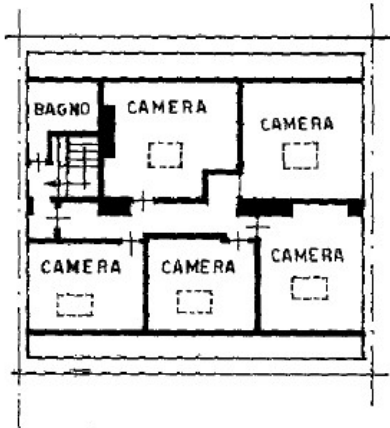
pagina 14 di 42

Catasto di Fabbricati - Situazione al 01/09/2026 - Comune di TORINO(L219) - < Foglio 1421 - Particella 99 - Subalterno 16 >
VIA GENOVA n. 99 Piano 3

Studio Tecnico Buonaguro

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

Data presentazione: 14/10/1996 - Data: 01/09/2026 - n. T50903 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

972 MODULARIO F. rig. rend. 489		MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. 99 (LEU) LIRE 500
30		Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>TORINO</u> via <u>GENOVA</u> civ. <u>99</u>	
<u>PIANO SOTTOTETTO</u> <u>QUARTO FUORI TERRA</u> cortile  H=180 mt. 180 VIA GENOVA ORIENTAMENTO SCALA DI 1:200 VH 7453 14 OTT 96			
Ultima planimetria di u.i.u. ☐ Dichiarazione di N.C. ☒ Denuncia di variazione Data presentazione: 14/10/1996 - Data: 01/09/2026 - n. T50903 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D Totale schede: 1 - Foglio di catastale: A4 (210x297) - Foglio di stampa: E (210x297)		Compilata dal <u>GEOMETRA</u> (Titolo, cognome e nome) <u>AZZARELLO ANTONIO</u> della provincia di <u>TORINO</u> data <u>LUGLIO '96</u> Firma <u>[Signature]</u>	
121 80 sub. 17		RISERVATO ALL'UFFICIO	

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
CARNOVALE MICHELE n° 258/2026

pagina 15 di 42

Studio Tecnico Buonaguro

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

Data: 01/09/2026 - n. T50904 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Torino	Dichiarazione protocollo n. TO0308401 del 06/10/2017	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Torino	
	Via Genova	civ. 99
	Identificativi Catastali:	Compilata da: Bertacco Alessio
	Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
	Foglio: 1421	Prov. Torino
	Particella: 99	N. 9647
	Subalterno: 18	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERZO (P.F.T. 4)
H.: 3,15 mt.

Ultima planimetria in atti

Data: 01/09/2026 - n. T50904 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/09/2026 - Comune di TORINO(L219) - < Foglio 1421 - Particella 99 - Subalterno 18 ^
VIA GENOVA n. 99 Piano 3

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
CARNOVALE MICHELE n° 258/2026

pagina 16 di 42

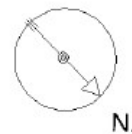
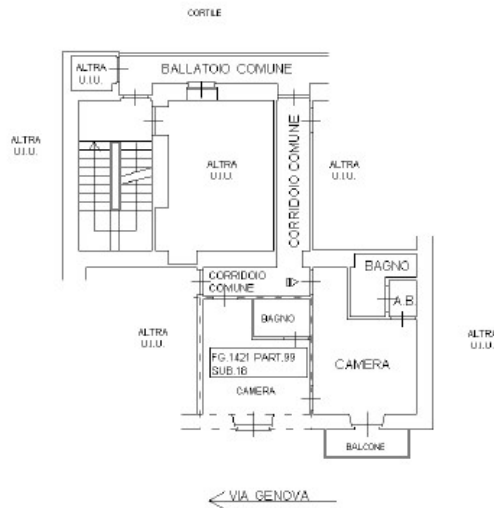
Studio Tecnico Buonaguro

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

Data: 01/09/2026 - n. T50905 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Torino	Dichiarazione protocollo n. TO0308401 del 06/10/2017		
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Torino		
	Via Genova	civ. 99	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:		Compilata da:
	Sezione:		Bertacco Alessio
	Foglio: 1421		Iscritto all'albo:
	Particella: 99		Geometri
	Subalterno: 19	Prov. Torino	N. 9647

PIANTA PIANO TERZO (P.F.T. 4)
H.: 3,15 mt.



Ultima planimetria in atti

Data: 01/09/2026 - n. T50905 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/09/2026 - Comune di TORINO(L219) - < Foglio 1421 - Particella 99 - Subalterno 19 >
VIA GENOVA n. 99 Piano 3

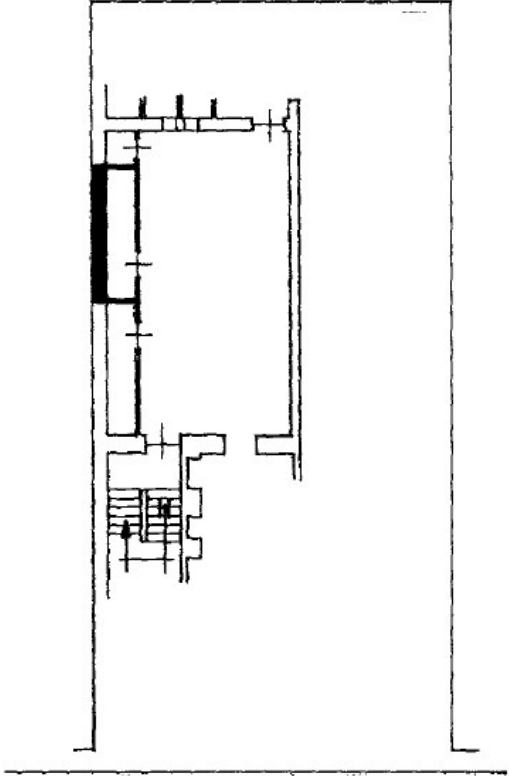
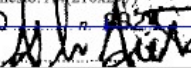
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
CARNOVALE MICHELE n° 258/2026

pagina 17 di 42

Studio Tecnico Buonaguro

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

Data presentazione: 14/10/1996 - Data: 01/09/2026 - n. T51261 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

372	MODULATO F. 115 REND. 987		MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)	MOD. BN (CEU)
31				LIRE 5000
Planimetria di u.i.u. in Comune di TORINO			via GENOVA	civ. 99
PIANO TERRA				
				
H=290 mt. 290				
ORIENTAMENTO				
				
SCALA DI 1:200				
✓ H 7453 14 OTT. 1996				
Dichiarazione di N.C. ☐ Ultima planimetria in atti Denuncia di variazione ☒		Compilata dal GEOMETRA AZZARELLO ANTONIO (Titolo, cognome e nome)		
Data presentazione: 14/10/1996 - Data: 01/09/2026 - n. T51261 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D Totale schede catastali: 121 della provincia di TORINO n. 852		RISERVATO ALL'UFFICIO 		
121 244 sub. 2 data SETT'96 Firma 				

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
CARNOVALE MICHELE n° 258/2026

pagina 18 di 42

Studio Tecnico Buonaguro

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

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 POSSESSO BENI E CRONISTORIA VENTENNIO

Al momento del sopralluogo, i seguenti immobili risultano “**occupati**” con caratteristiche come da tabella:

SUB.	CONDUTTORE	DECORRENZA	SCADENZA	CANONE ANNUO	STATO
13	Alogna Eleonora	03/07/2025	02/07/2029	€ 6.600,00	Attivo
15	De Cristofaro Antonio	01/01/2025	31/12/2028	€ 6.000,00	Attivo
16	Usai Manuela	20/05/2025	19/05/2029	€ 6.600,00	Attivo
18	Mullai Ramazan	01/02/2026	31/01/2030	€ 7.200,00	Attivo
19	Biral Fabio Roberto	19/11/2025	18/11/2029	€ 3.000,00	Attivo

Il canone annuo complessivo dei rapporti attivi risulta pari a € 29.400,00 all'anno. Per il sub. 18 risulta, altresì, un precedente contratto intestato a Topuzi Artan, con canone mensile di € 600,00 e durata 01/09/2025–31/08/2029, successivamente risolto in data 30/11/2025. Con specifico riferimento ai subalterni 18 e 19, pur risultando in essere due distinti rapporti locativi intestati a differenti conduttori, la documentazione edilizia esaminata riconduce le due porzioni ad un'unica configurazione abitativa, con collegamento interno tra soggiorno e camera. L'attuale utilizzazione separata viene, pertanto, considerata quale mera situazione di fatto e non quale elemento idoneo a comprovare l'autonomia edilizia delle due porzioni. Ai fini estimativi e della futura alienazione i due subalterni vengono conseguentemente considerati congiuntamente quale unico cespite funzionale. I sub. 17 e 2 sono “**liberi**” e nella disponibilità della Procedura. La titolarità dei beni è in capo al Sig. Carnovale Michele per la quota di $\frac{1}{1}$ in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Francesco Piglione del 15/03/2017 rep. 79797/47759, debitamente registrato e trascritto presso la competente



Studio Tecnico Buonaguro

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

Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 28/03/2017 ai nn. 12278/8611 dal Sig. Benedicenti Giovanni nato a Leinì (TO) il 15/09/1935. Allo stesso il bene pervenne in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Giorgio Gardini del 10/10/1973 rep. 36521/7911, registrato a Torino il 19/10/1973 ai nn. 31679/1256 e debitamente trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 08/11/1973 ai nn. 23571/21055.

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 altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, etc.), fatto salvo quanto esplicitato nei seguenti paragrafi. D'altra parte, la sussistenza di eventuali cause ove non è prevista la pubblicità mediante trascrizione non sono accertabili dal CTU, né sono state riferite dalla società fallita e/o dal Socio e/o da soggetti terzi.

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

Dagli accertamenti eseguiti nonché dalla lettura della documentazione reperita, lo scrivente segnala la presenza del Regolamento di Condominio a Rogito Notaio Giorgio Gardini di Torino del 13/06/1973 rep. 35964/7720, registrato a Torino il 20/06/1973 al n. 20210 che regola i rapporti del compendio immobiliare complessivo e al quale integralmente si rimanda per una più attenta valutazione e lettura (vedasi allegato) oltre ai divieti generali consueti nonché alle disposizioni previste in materia di parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. e agli Atti di Provenienza sopra richiamati.

4.2 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.



**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
CARNOVALE MICHELE n° 258/2026**

pagina 20 di 42

Studio Tecnico Buonaguro

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

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

5.1 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Immobili in Torino – Via Genova 99**1. Trascrizione nn. 43934/32823 del 05.10.2026**

Atto Giudiziario del Tribunale di Torino del 26/08/2026 rep. 379/2026

Specie: Atto Giudiziario

Descrizione: Sentenza Dichiarativa dell'Apertura della Liquidazione Giudiziale

a favore: Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale di Carnovale Michele, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

contro: Carnovale Michele nato a Cuorgnè (TO) il 21/07/1979, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobili posti nel Comune di Torino e così censiti a N.C.E.U.:

Foglio 1421, part. 99, sub. 13, catg. A/4, cons. 1,5 vani, piano 3

Foglio 1421, part. 99, sub. 15, catg. A/4, cons. 1,5 vani, piano 3

Foglio 1421, part. 99, sub. 16, catg. A/4, cons. 1,5 vani, piano 3

Foglio 1421, part. 99, sub. 17, catg. A/4, cons. 5,5 vani, piano 4

Foglio 1421, part. 99, sub. 18, catg. A/4, cons. 1,5 vani, piano 3

Foglio 1421, part. 99, sub. 19, catg. A/4, cons. 1,5 vani, piano 3

Foglio 1421, part. 309, sub. 2, catg. C/2, cons. 5,00 mq, piano T

2. Iscrizione nn. 10080/1731 del 12.03.2025

Altro Atto dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione del 07/03/2025 rep. 12453/11025

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

Derivante da: Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo

Capitale: € 28.116,42

Totale: € 56.232,84

a favore: Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma, per diritto di



**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
CARNOVALE MICHELE n° 258/2026**

pagina 21 di 42

Studio Tecnico Buonaguro

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

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

contro: Carnovale Michele nato il 21/07/1979 a Cuornè (TO), per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobili posti nel Comune di Torino e così censiti a N.C.E.U.:

Foglio 1421, part. 99, sub. 13, catg. A/4, cons. 1,5 vani, piano 3

Foglio 1421, part. 99, sub. 15, catg. A/4, cons. 1,5 vani, piano 3

Foglio 1421, part. 99, sub. 16, catg. A/4, cons. 1,5 vani, piano 3

Foglio 1421, part. 99, sub. 17, catg. A/4, cons. 5,5 vani, piano 4

Foglio 1421, part. 99, sub. 18, catg. A/4, cons. 1,5 vani, piano 3

Foglio 1421, part. 99, sub. 19, catg. A/4, cons. 1,5 vani, piano 3

Foglio 1421, part. 309, sub. 2, catg. C/2, cons. 5,00 mq, piano T

3. ***Iscrizione nn. 10076/1727 del 12.03.2025***

Altro Atto dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione del 07/03/2025 rep. 12448/11025

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

Derivante da: Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo

Capitale: € 287.870,05

Totale: € 575.740,10

a favore: Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

contro: Carnovale Michele nato il 21/07/1979 a Cuornè (TO), per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobili posti nel Comune di Torino e così censiti a N.C.E.U.:

Foglio 1421, part. 99, sub. 13, catg. A/4, cons. 1,5 vani, piano 3

Foglio 1421, part. 99, sub. 15, catg. A/4, cons. 1,5 vani, piano 3

Foglio 1421, part. 99, sub. 16, catg. A/4, cons. 1,5 vani, piano 3

Foglio 1421, part. 99, sub. 17, catg. A/4, cons. 5,5 vani, piano 4

Foglio 1421, part. 99, sub. 18, catg. A/4, cons. 1,5 vani, piano 3

Foglio 1421, part. 99, sub. 19, catg. A/4, cons. 1,5 vani, piano 3

Foglio 1421, part. 309, sub. 2, catg. C/2, cons. 5,00 mq, piano T



Studio Tecnico Buonaguro

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

4. Iscrizione nn. 37161/5882 del 10.09.2019

Altro Atto dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione del 09/09/2019 rep. 7838/11019

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione
Derivante da: Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo

Capitale: € 103.877,23

Totale: € 207.754,46

a favore: Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

contro: Carnovale Michele nato il 21/07/1979 a Cuorgnè (TO), per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobili posti nel Comune di Torino e così censiti a N.C.E.U.:

Foglio 1421, part. 99, sub. 13, catg. A/4, cons. 1,5 vani, piano 3

Foglio 1421, part. 99, sub. 15, catg. A/4, cons. 1,5 vani, piano 3

Foglio 1421, part. 99, sub. 16, catg. A/4, cons. 1,5 vani, piano 3

Foglio 1421, part. 99, sub. 17, catg. A/4, cons. 5,5 vani, piano 4

Foglio 1421, part. 99, sub. 18, catg. A/4, cons. 1,5 vani, piano 3

Foglio 1421, part. 99, sub. 19, catg. A/4, cons. 1,5 vani, piano 3

Foglio 1421, part. 309, sub. 2, catg. C/2, cons. 5,00 mq, piano T

5. Iscrizione nn. 12279/1851 del 15.03.2017

Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Piglione Francesco del 15/03/2017 rep. 79798/47760

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Volontaria

Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Capitale: € 138.000,00

Totale: € 207.000,00

Durata: 25 anni

a favore: Credit Agricole Cariparma S.P.A. con sede in Parma, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

contro: Carnovale Michele nato il 21/07/1979 a Cuorgnè (TO), per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobili posti nel Comune di Torino e così censiti a N.C.E.U.:



Studio Tecnico Buonaguro

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

Foglio 1421, part. 99, sub. 13, catg. A/4, cons. 1,5 vani, piano 3

Foglio 1421, part. 99, sub. 14, catg. A/4, cons. 1,5 vani, piano 3

Foglio 1421, part. 99, sub. 15, catg. A/4, cons. 1,5 vani, piano 3

Foglio 1421, part. 99, sub. 16, catg. A/4, cons. 1,5 vani, piano 3

Foglio 1421, part. 99, sub. 17, catg. A/4, cons. 5,5 vani, piano 4

Foglio 1421, part. 309, sub. 2, catg. C/2, cons. 5,00 mq, piano T

La formalità appare iscritta sul vecchio dato catastale sub. 14 dal quale sono derivati gli attuali sub. 18 e 19.

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 mentre per l'Ipoteca Volontaria il costo di cancellazione è pari a €35,00 in misura fissa per le sole imposte. Per le cancellazioni delle 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 in quanto non è preliminarmente pronosticabile il valore di realizzo derivante dalla cessione del bene, sebbene al solo fine di fornire un ordine di grandezza si potrebbe quantomeno supporre il valore pari alla tariffa minima di € 294,00 per ciascuna formalità. 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, in maniera tale da poter eseguire il calcolo relativo allo 0,5%.



pagina 24 di 42

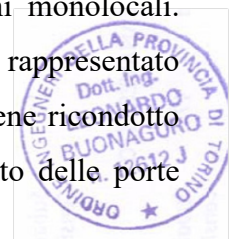


QUESITO 6: la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni immobili nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

6.1 REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino oltre che dalla lettura dell'Atto di Provenienza, risulta come l'edificio sia stato edificato prima del 1° settembre 1967. A seguito dell'Accesso agli Atti effettuato in data 23/09/2026, lo scrivente ha reperito la documentazione edilizia relativa alle unità immobiliari oggetto di stima e, in particolare, la pratica di Condonò edilizio successivamente definita mediante Concessione Edilizia in sanatoria n. 1513/1999 del 01/07/1999. Il provvedimento ha espressamente assentito le opere consistenti nella trasformazione del sottotetto in locali ad uso abitativo, nello scorporo di unità immobiliare e trasformazione in locali abitativi al piano terzo e nella realizzazione della veranda ad uso accessorio alla residenza. La documentazione tecnica allegata consente pertanto di ricostruire lo stato legittimo delle unità oggi oggetto di stima. Per l'originario sub. 14 è stata, inoltre, reperita la pratica edilizia del 2017 relativa alla diversa distribuzione interna, cui ha fatto seguito il frazionamento catastale per trasferimento di diritti dal quale sono derivati gli attuali subalterni 18 e 19. Il raffronto puntuale tra gli elaborati assentiti, le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi osservato nel corso del sopralluogo del 09/09/2026 ha evidenziato le difformità di seguito descritte.

▪ La configurazione progettuale del 2017 rappresenta le porzioni oggi catastalmente distinte ai sub. 18 e 19 come componenti di un'unica unità abitativa, costituita da soggiorno, camera e doppi servizi, con apertura interna di collegamento tra i due vani principali. Nello stato di fatto tale apertura risulta assente e le due porzioni sono utilizzate separatamente, ciascuna in forza di autonomo rapporto locativo. Considerate isolatamente, le due porzioni presentano consistenze utili inferiori a 20,00 mq e non vengono pertanto considerate nella presente Relazione quali due autonomi alloggi. La soluzione tecnicamente più lineare ed economicamente più conveniente consiste nel ripristino dell'apertura di collegamento prevista dal progetto, ricostituendo l'unità abitativa assentita ed evitando la necessità di perseguire una diversa e più problematica legittimazione delle due porzioni come autonomi monolocali. Inoltre, nel sub. 18 la porta del bagno risulta collocata sul medesimo tramezzo rappresentato nel progetto, ma traslata rispetto alla posizione assentita. Tale scostamento viene ricondotto alle tolleranze esecutive, posto che la Città di Torino ammette lo spostamento delle porte



Studio Tecnico Buonaguro

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

interne purché rimangano nel medesimo numero per locale e non siano violate norme specifiche. Non si prevede pertanto alcuna opera di ripristino né autonoma pratica in sanatoria per tale sola circostanza. La situazione funzionale del sub. 18 deve, tuttavia, essere ricondotta alla configurazione assentita: il progetto identifica il vano principale quale camera, mentre nello stato di fatto esso risulta utilizzato con zona cottura. Non essendo previsto antibagno, la soluzione più coerente è la ricomposizione dell'unità 18+19 secondo il progetto, con attribuzione al vano della funzione originariamente assentita. Nel sub. 19 risulta, invece, assente l'antibagno previsto tra il vano principale e il servizio igienico. Trattandosi di una difformità distributiva interna facilmente reversibile, la soluzione economicamente più conveniente consiste nel ripristino dell'antibagno mediante semplice tramezzatura interna, evitando di mantenere una configurazione non corrispondente al progetto assentito.

▪ Nella cantina pertinenziale del sub. 15 è presente un tramezzo che determina un piccolo disimpegno di ingresso mentre negli elaborati legittimi il locale risulta costituito da un unico vano. Anche in questo caso la soluzione più economica e certa consiste nella demolizione del tramezzo e nel ripristino del locale unico, senza necessità di conservare e sanare una modifica priva di specifica utilità funzionale.

▪ La porta di accesso al bagno nel sub. 13 risulta collocata sul tramezzo lungo anziché su quello corto rappresentato negli elaborati. Considerata la natura esclusivamente interna della modifica, il numero invariato delle aperture e l'assenza di variazione della consistenza del locale, tale scostamento viene ricondotto alle tolleranze esecutive, senza necessità di opere di ripristino. Diversamente, sul lato veranda il progetto rappresenta una porta di comunicazione tra veranda e vano abitativo mentre nello stato dei luoghi è presente una finestra. In questo caso la soluzione più prudente ed economicamente razionale non è l'avvio di una sanatoria per mantenere una diversa configurazione dell'apertura bensì il ripristino della porta prevista dal titolo, ricostituendo lo stato assentito ed eliminando alla radice la difformità.

▪ Nel piano sottotetto al sub. 17 sono state rilevate alcune differenze rispetto agli elaborati:

- diversa disposizione grafica dei Velux, rappresentati con orientamento differente rispetto allo stato dei luoghi;
- presenza di un Velux nel bagno non rappresentato;
- presenza di una finestra con inferriata tra vano scala e disimpegno dell'alloggio;
- presenza di due accessi a due camere non rappresentati;



pagina 26 di 42



Studio Tecnico Buonaguro

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

- arretramento del tratto murario in prossimità dell'ingresso al bagno, con formazione di una piccola nicchia/disimpegno.

Per le porte interne e per il modesto arretramento del tramezzo, ove contenuto nei limiti previsti dalla disciplina comunale, si ritiene applicabile il regime delle tolleranze esecutive; Torino ammette infatti lo spostamento delle porte interne e, entro determinati limiti, delle murature interne. Per le aperture in copertura, invece, la soluzione economicamente preferibile è differente. La rimozione fisica dei Velux esistenti e il rifacimento della copertura comporterebbero opere significativamente più onerose rispetto alla regolarizzazione amministrativa dello stato esistente. Ai fini della presente valutazione si assume pertanto, quale soluzione economicamente più favorevole, la regolarizzazione mediante SCIA in sanatoria ex art. 36-bis D.P.R. 380/2001 delle aperture in copertura che risultino difformi dagli elaborati assentiti, trattandosi di modifiche che non comportano, per quanto rilevato, incremento di volume o superficie dell'unità. La SCIA in sanatoria ex art. 36-bis comporta attualmente diritti pari a € 188,36 e sanzione minima di € 516,00, per un importo minimo amministrativo complessivo di € 704,36, oltre onorari tecnici e ulteriori eventuali adempimenti. La finestra con inferriata posta tra vano scala e disimpegno, non determinando ampliamento dell'unità e configurandosi quale apertura interna verso spazio comune, viene inclusa nella medesima operazione di regolarizzazione/documentazione dello stato attuale. Le difformità riscontrate risultano, quindi, gestibili secondo tre differenti modalità, scelte sulla base del criterio di minore costo e maggiore certezza amministrativa:

- (i) tolleranze esecutive, per le modeste traslazioni di porte e murature interne;
- (ii) ripristino dello stato assentito, per le difformità interne facilmente reversibili e per le aperture la cui conservazione richiederebbe una procedura più onerosa;
- (iii) la SCIA in sanatoria ex art. 36-bis, limitatamente alle difformità del sottotetto per le quali il ripristino materiale risulterebbe economicamente meno conveniente.



pagina 27 di 42



Studio Tecnico Buonaguro

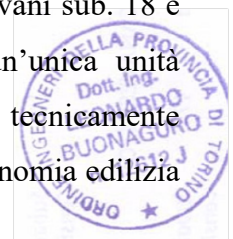
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

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;

Sulla base delle verifiche svolte e del raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato in data 09/09/2026, gli elaborati edilizi acquisiti presso il Comune di Torino e le planimetrie catastali, lo scrivente ha individuato le difformità già analiticamente descritte al precedente Quesito 6. Ai fini della loro regolarizzazione non appare corretto ricondurre indistintamente tutte le fattispecie ad un'unica procedura edilizia, trattandosi di modificazioni tra loro differenti per natura, rilevanza e possibilità di riallineamento allo stato assentito. La soluzione individuata dallo scrivente è pertanto fondata sul criterio della maggiore certezza tecnico-amministrativa associata al minor costo complessivo, privilegiando:

- (I) la qualificazione come tolleranza esecutiva, ove ne ricorrano i presupposti;
- (II) il ripristino dello stato legittimo, quando l'opera è materialmente semplice e meno onerosa rispetto alla sua conservazione in sanatoria;
- (III) la regolarizzazione amministrativa dello stato esistente, esclusivamente nei casi in cui il ripristino comporterebbe opere sproporzionate o economicamente meno convenienti.

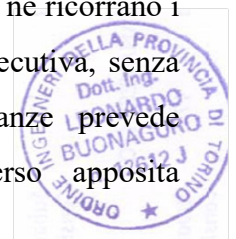
La disciplina delle tolleranze della Città di Torino richiama gli artt. 34-bis e 34-ter del D.P.R. 380/2001 e prevede, tra l'altro, specifiche modalità di attestazione dell'effettiva condizione dell'immobile. In assenza di contestuale pratica edilizia, il Comune prevede l'utilizzo della CILA per il deposito delle dichiarazioni asseverate di aggiornamento degli atti. La difformità principale consiste nell'assenza dell'apertura interna di collegamento fra i due vani sub. 18 e 19 che, secondo l'elaborato progettuale del 2017, costituiscono parti di un'unica unità abitativa. La conservazione dell'attuale separazione non viene ritenuta tecnicamente conveniente. Essa determinerebbe, infatti, la necessità di sostenere la piena autonomia edilizia



Studio Tecnico Buonaguro

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

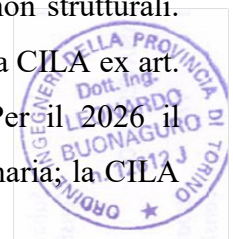
delle due porzioni, oggi utilizzate come distinti monolocali, nonostante le rispettive superfici utili risultino inferiori a 20,00 mq. La soluzione prescelta è, pertanto, il ripristino dell'apertura interna assentita, mediante demolizione localizzata della porzione di tramezzo interessata, formazione del vano porta, riprese di intonaco, tinteggiatura e posa della relativa chiusura interna. Tale soluzione ricostituisce lo stato progettualmente assentito, elimina alla radice la criticità derivante dalla separata utilizzazione delle due porzioni, evita la necessità di perseguire una più complessa legittimazione di due autonomi micro alloggi e risulta economicamente modesta rispetto ad una procedura di sanatoria di una configurazione funzionalmente diversa. Per il sub. 18, la diversa posizione della porta del bagno, realizzata sul medesimo tramezzo ma traslata rispetto alla rappresentazione progettuale, viene ricondotta alla disciplina delle tolleranze esecutive, sempre che la dichiarazione asseverata confermi l'assenza di interferenze con requisiti igienico-sanitari o altre norme speciali. Non si ritiene pertanto economicamente giustificato demolire e ricostruire tale apertura unicamente per riprodurre la posizione grafica originaria. Diverso è il tema funzionale del vano oggi attrezzato a cucina: la pratica edilizia lo qualifica quale camera. Poiché l'assetto assentito non prevedeva antibagno in quella porzione, la soluzione coerente non è sanare l'attuale utilizzo autonomo del locale come monolocale, bensì ricomporre l'unità sub. 18+19 secondo lo schema originario, con soggiorno, camera e relativi servizi. Per il sub. 19 risulta, invece, assente l'antibagno previsto nell'elaborato progettuale. Tale elemento ha carattere distributivo interno e può essere ripristinato con opere di modestissima entità. La soluzione prescelta è pertanto la ricostruzione del tramezzo dell'antibagno, con posa della relativa porta e ripristino delle finiture. Nella cantina di pertinenza del sub. 15 è presente un tramezzo non rappresentato negli elaborati, che determina un piccolo disimpegno in corrispondenza dell'accesso. Non emergendo alcuna particolare utilità funzionale alla conservazione di tale partizione, la soluzione più semplice, certa ed economica consiste nella demolizione del tramezzo e nel ripristino del vano unico. Non si ritiene, quindi, conveniente attivare una procedura di sanatoria per mantenere un'opera interna di minima consistenza e facilmente reversibile. La diversa posizione della porta di accesso al bagno del sub. 13, realizzata sul tramezzo longitudinale anziché sul lato corto indicato in planimetria, viene trattata analogamente a quella del sub. 18. Si tratta di una modifica interna che, qualora ne ricorrano i presupposti dimensionali e normativi, può essere attestata quale tolleranza esecutiva, senza eseguire opere di ripristino. La documentazione comunale sulle tolleranze prevede specificamente la possibilità di dichiarare scostamenti interni attraverso apposita



Studio Tecnico Buonaguro

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

asseverazione. Diversa rilevanza assume, invece, la finestra realizzata in luogo della porta di comunicazione con la veranda. Poiché in questo caso non si tratta di semplice traslazione di apertura interna ma di una differente configurazione dell'accesso, lo scrivente ritiene economicamente e tecnicamente preferibile il ripristino della porta prevista dal titolo edilizio, anziché perseguire la conservazione dello stato attuale mediante una pratica in sanatoria. L'intervento comporta essenzialmente la rimozione del serramento esistente, l'adeguamento del vano, la posa della porta e le necessarie riprese murarie e di finitura. Per il piano sottotetto le difformità sono più articolate e devono essere distinte tra opere interne e aperture. Le differenze relative ai due accessi a camere non rappresentati e al modesto arretramento del tratto murario presso il bagno, con formazione della nicchia di accesso, possono essere preliminarmente ricondotte al regime delle tolleranze laddove i relativi scostamenti siano dimensionalmente compatibili con l'art. 34-bis D.P.R. 380/2001 e con la disciplina applicativa comunale. In tal caso risulta economicamente ingiustificato eseguire demolizioni e ricostruzioni prive di concreto beneficio funzionale. Per quanto riguarda, invece, la diversa disposizione/orientamento dei Velux, la presenza del Velux nel bagno non rappresentato e la finestra con inferriata tra vano scala e disimpegno, lo scrivente ritiene meno conveniente il ripristino materiale della copertura o la soppressione delle aperture esistenti, tenuto conto del costo delle opere sul manto, delle riprese di impermeabilizzazione, delle finiture interne e del possibile coinvolgimento della struttura lignea. Per tali elementi viene, pertanto, assunta quale soluzione economicamente preferibile la regolarizzazione amministrativa mediante SCIA in sanatoria ex art. 36-bis D.P.R. 380/2001, nella misura in cui le opere possano essere ricondotte alla fattispecie prevista dalla norma. La Città di Torino prevede per la SCIA in sanatoria ex art. 36-bis, per il 2026, diritti pari a € 188,36 oltre alla sanzione amministrativa minima di € 516,00, per complessivi € 704,36, oltre onorari professionali ed eventuali ulteriori oneri connessi alla specifica istruttoria. La procedura risulta economicamente preferibile rispetto alla demolizione e ricostruzione delle aperture in copertura, che comporterebbe costi sensibilmente maggiori e maggiori interferenze sul manufatto. Le opere interne ancora da eseguire – apertura di collegamento fra sub. 18 e 19, ricostruzione dell'antibagno, demolizione del tramezzo della cantina e ripristino della porta del sub. 13 possono essere ricondotte, per quanto emerso dagli atti, ad interventi interni non strutturali. Per tali lavori si assume, ai fini della presente stima, la presentazione di un'unica CILA ex art. 6-bis D.P.R. 380/2001, evitando la frammentazione in più procedimenti. Per il 2026 il Comune di Torino prevede diritti di segreteria pari a € 57,92 per la CILA ordinaria; la CILA



Studio Tecnico Buonaguro

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

presentata dopo la conclusione di lavori già eseguiti comporta invece € 1.057,92, mentre quella in corso d'opera comporta € 391,25. Nel caso qui prospettato, trattandosi di opere che si prevede di eseguire ex novo per ripristinare lo stato assentito, il riferimento economico assunto è quello della CILA ordinaria. Ai soli fini estimativi, sulla base della modesta consistenza degli interventi interni e dei normali costi di lavorazioni edili di manutenzione, si può prudenzialmente assumere – considerando tutto quanto finora riferito – un importo pari a circa **€ 10.000,00**. Resta, comunque, 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. Le argomentazioni sopra riportate 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 e/o non conforme a quanto qui indicato – l'aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dei luoghi in conformità alle disposizioni che il Comune vorrà impartire senza pregiudizi per la Procedura.

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

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

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

IMPORTO ANNUO SPESE DI GESTIONE IMMOBILE E INSOLUTI

Vedasi allegati.

IMPORTO SPESE PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

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



pagina 31 di 42

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
CARNOVALE MICHELE n° 258/2026**



Studio Tecnico Buonaguro

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

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

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

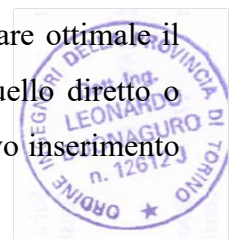
- ubicazione;
- stato di conservazione dei beni e vetustà del bene/dotazioni impiantistiche dello stesso;
- libertà da vincoli di locazione;
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù;
- consistenza;
- regolarità edilizia/urbanistica;
- situazione di mercato della domanda e dell'offerta.

Nel caso in esame lo scrivente ritiene opportuno procedere mediante due differenti approcci estimativi, tra loro autonomi ma complementari:

- a) procedimento sintetico-comparativo, assunto quale criterio principale per la determinazione del valore di mercato;
- b) procedimento reddituale, impiegato quale metodo di controllo e verifica della congruità del risultato ottenuto.

La scelta di attribuire prevalenza al primo metodo verrà motivata nel prosieguo, tenuto conto della peculiare struttura del compendio e della non piena ordinarietà della redditività locativa attualmente prodotta.

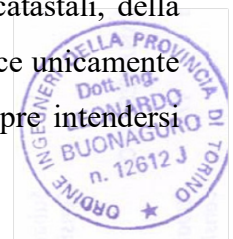
- a) Prescindendo dalle superate definizioni di metodi empirici, si può considerare ottimale il metodo estimativo basato sulla comparazione. Il procedimento utilizzato è quello diretto o sintetico: esso si risolve nella formazione di una scala dei prezzi e nel successivo inserimento



Studio Tecnico Buonaguro

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

del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con il cespite maggiori analogie. Di queste due successive operazioni la prima è essenzialmente obiettiva, essendo basata sulla rilevazione di concrete esperienze di mercato, mentre la seconda costituisce l'atto di sintesi dell'estimatore. Tale impostazione corrisponde alla metodologia normalmente adottata dallo scrivente nelle proprie valutazioni immobiliari. Lo scrivente ha quindi assunto i parametri ritenuti maggiormente rappresentativi del mercato immobiliare di riferimento, procedendo successivamente alle necessarie rettifiche in funzione delle specifiche caratteristiche del compendio, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura. Nel caso in esame devono essere considerate alcune circostanze fortemente penalizzanti rispetto ad una ordinaria unità residenziale ubicata nella medesima zona. In primo luogo, lo stato di conservazione e manutenzione è complessivamente scarso, e per alcune porzioni – in particolare il piano sottotetto – decisamente scadente. Le fotografie eseguite durante il sopralluogo documentano finiture economiche e vetuste, locali fortemente usurati, elementi incompiuti o degradati, diffuse necessità di manutenzione e, al piano quarto, ambienti in parte utilizzati quale deposito e caratterizzati da condizioni complessivamente molto modeste. Le unità del piano terzo presentano inoltre consistenze estremamente ridotte e una distribuzione chiaramente orientata allo sfruttamento locativo di piccoli spazi. Ulteriore elemento penalizzante è rappresentato dalla mancata piena autonomia impiantistica. Al piano terzo è stata infatti rilevata un'unica caldaia a servizio degli alloggi, mentre la distribuzione elettrica avviene mediante contatori che servono gruppi di unità e parti comuni. Non sono state prodotte dichiarazioni di conformità o rispondenza degli impianti. Particolare incidenza assume, inoltre, la situazione edilizio-urbanistica descritta ai Quesiti 6 e 7. Le difformità rilevate sono tecnicamente risolvibili, in larga parte mediante opere di ripristino dello stato assentito e, per le fattispecie minori, mediante il ricorso alle tolleranze esecutive; residua per il piano sottotetto la necessità di regolarizzazione delle aperture difformi. L'incidenza economica complessiva delle attività di riallineamento è stata prudenzialmente stimata nell'ordine di € 10.000,00. Tale importo costituisce elemento che viene espressamente considerato nella formazione del giudizio di valore e, in particolare, nella determinazione dei parametri unitari fortemente prudenziali successivamente assunti. Ai fini della presente stima le superfici vengono assunte sulla base dei rilievi eseguiti, delle planimetrie catastali, della relativa scala grafica e degli elaborati edilizi disponibili. La superficie costituisce unicamente un parametro tecnico di supporto alla valutazione; il valore finale dovrà sempre intendersi riferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova.



Studio Tecnico Buonaguro

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

Per il piano terzo la superficie commerciale complessiva, comprensiva delle pertinenze collegate alle singole unità, viene assunta in circa mq 108,00. Per il piano sottotetto, in considerazione della diversa fruibilità delle porzioni sotto falda e della configurazione fisica rilevata, viene assunta una superficie di riferimento pari a circa mq 80,00. Il piccolo locale C/2 al piano terreno viene, invece, considerato autonomamente mediante valutazione a corpo, attesa la consistenza del tutto marginale.

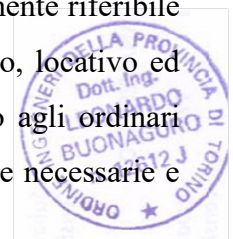
Le unità del piano terzo risultano formalmente destinate ad uso abitativo e trovano specifica legittimazione nella documentazione edilizia acquisita. Esse presentano, tuttavia, caratteristiche nettamente inferiori, sotto il profilo qualitativo e manutentivo, rispetto ad ordinarie unità residenziali della zona. Si considerano in particolare:

- le ridottissime dimensioni dei singoli alloggi;
- le finiture di tipo economico e vetuste;
- lo stato manutentivo generalmente scarso;
- la parziale condivisione degli impianti;
- la necessità di interventi di riallineamento edilizio;
- l'attuale occupazione mediante plurimi contratti di locazione;
- la particolare situazione dei sub. 18 e 19, da ricondurre ad un'unica unità abitativa;
- l'alienazione dell'intero compendio in lotto unico.

Alla luce delle caratteristiche sopra descritte, ed in particolare dello stato di conservazione e manutenzione complessivamente scarso, della modestissima qualità delle finiture, delle ridotte consistenze delle singole unità, della parziale promiscuità impiantistica, della presenza di rapporti locativi e delle opere necessarie al riallineamento edilizio-catastale, lo scrivente ritiene congruo assumere per il piano terzo un valore unitario fortemente prudenziale pari a € 700,00/mq. Tale parametro risulta già sensibilmente inferiore agli ordinari valori residenziali della zona e incorpora, pertanto, le specifiche penalizzazioni proprie del compendio oggetto di stima. Ne deriva:

$$\text{mq } 108,00 \times \text{€}/\text{mq } 700,00 = \text{€ } 75.600,00.$$

Il parametro di € 700,00/mq non rappresenta, pertanto, il valore di mercato di un ordinario alloggio in normali condizioni di uso e manutenzione, bensì il valore specificamente riferibile alle unità oggetto della presente valutazione nello stato materiale, impiantistico, locativo ed edilizio concretamente riscontrato. In tal senso, la rilevante riduzione rispetto agli ordinari valori zonali incorpora già l'incidenza delle condizioni manutentive, delle opere necessarie e



Studio Tecnico Buonaguro

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

delle ulteriori criticità descritte.

Per quanto concerne il piano quarto di cui al sub. 17, la relativa consistenza non può essere assimilata ad una semplice soffitta priva di destinazione residenziale, essendo stata espressamente assentita mediante la Concessione Edilizia in sanatoria n. 1513/1999 la trasformazione del sottotetto in locali ad uso abitativo. La destinazione residenziale costituisce quindi elemento favorevole e deve essere correttamente riconosciuta nella valutazione. Le concrete caratteristiche dell'unità determinano tuttavia una rilevante riduzione della sua capacità economica rispetto ad un ordinario appartamento.

In particolare, sono stati rilevati:

- andamento inclinato delle falde;
- forte variabilità delle altezze interne;
- minore effettiva fruibilità di parte delle superfici;
- struttura lignea della copertura direttamente percepibile negli ambienti;
- condizioni manutentive molto scarse;
- finiture estremamente economiche e vetuste;
- diffusa presenza di materiali e beni depositati;
- assenza di impianti autonomi rilevati o dichiarati;
- difformità distributive e relative alle aperture in copertura da regolarizzare.

Per il piano sottotetto, in ragione delle caratteristiche intrinseche sensibilmente inferiori rispetto alle unità del piano terzo, si assume già in partenza un parametro unitario ridotto pari a € 600,00/mq; sul valore così ottenuto viene ulteriormente applicato un coefficiente di omogeneizzazione del 40%, destinato a riflettere la minore fruibilità delle superfici sotto falda, le altezze variabili, lo stato manutentivo estremamente scadente, l'assenza di impianti rilevati e le difformità riscontrate:

$$\text{mq } 80,00 \times \text{€/mq } 600,00 = \text{€ } 48.000,00.$$

Tale risultato deve essere opportunamente omogeneizzato alla concreta qualità del bene. Si ritiene quindi congrua l'applicazione di un coefficiente pari a circa il 40% del valore teorico, cosa che conduce al valore di:

$$\text{€ } 48.000,00 \times 40\% = \text{€ } 19.200,00$$

In considerazione delle caratteristiche complessivamente osservate e con criterio prudenziale, lo scrivente determina il valore della predetta unità, a corpo, in circa € 20.000,00. La



pagina 35 di 42

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
CARNOVALE MICHELE n° 258/2026**



Studio Tecnico Buonaguro

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

riduzione applicata non discende pertanto dalla mera denominazione di “sottotetto”, essendo l’uso abitativo legittimato ma dalla concreta minore qualità e fruibilità immobiliare rispetto ad una ordinaria unità abitativa.

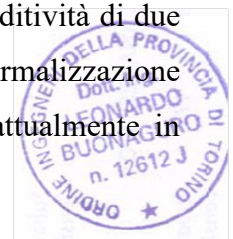
Infine, il locale censito al Foglio 1421, particella 309, sub. 2 presenta consistenza catastale pari a 5,00 mq e superficie catastale complessiva di 7,00 mq. Considerata la ridottissima dimensione, la destinazione accessoria, lo stato dei luoghi e la sostanziale assenza di autonoma appetibilità commerciale, viene attribuito al bene un valore a corpo pari a € 1.000,00. La presenza nello stato attuale di un piccolo servizio igienico non viene considerata elemento idoneo ad attribuire al cespite una differente destinazione o un autonomo incremento di valore.

Il risultato del procedimento sintetico-comparativo viene pertanto determinato in circa **€ 96.600,00.**

b) Poiché una parte significativa del compendio risulta produttiva di reddito, lo scrivente ritiene opportuno effettuare anche una verifica mediante procedimento reddituale, al fine di disporre di un secondo indicatore indipendente. Alla data della stima risultano attivi cinque contratti di locazione relativi alle unità del piano terzo, con un canone annuo complessivamente pattuito pari a:

€ 29.400,00/anno.

Tale importo rappresenta, tuttavia, il reddito effettivamente prodotto dall’attuale modalità di utilizzazione del compendio e non può essere assunto automaticamente quale reddito ordinario, stabilizzato e indefinitamente riproducibile ai fini della capitalizzazione. La principale ragione di tale necessaria rettifica riguarda i subalterni 18 e 19, attualmente oggetto di distinti rapporti locativi rispettivamente per € 7.200,00 ed € 3.000,00 annui. Come diffusamente illustrato nei precedenti capitoli, le due porzioni devono invece essere ricondotte, sotto il profilo edilizio e funzionale, ad un’unica unità abitativa, mediante ripristino del collegamento interno previsto dagli elaborati assentiti. La contemporanea percezione di due distinti canoni per complessivi € 10.200,00 annui presuppone quindi una modalità di utilizzo che non può essere proiettata nel futuro quale ordinaria redditività di due autonome unità immobiliari. Si rende, pertanto, necessario procedere ad una normalizzazione del reddito. Per i subalterni 13, 15 e 16 vengono mantenuti i canoni contrattualmente in essere, pari rispettivamente a:



Studio Tecnico Buonaguro

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

- sub. 13: € 6.600,00/anno;
 - sub. 15: € 6.000,00/anno;
 - sub. 16: € 6.600,00/anno;
- per complessivi € 19.200,00/anno.

Per l'unità abitativa risultante dalla ricomposizione dei subalterni 18 e 19 viene invece assunto, ai soli fini della presente verifica reddituale, un canone ordinario prudenzialmente stimato in € 500,00/mese, pari a € 6.000,00/anno. Ne consegue un reddito lordo annuo normalizzato pari a:

$$€ 19.200,00 + € 6.000,00 = € 25.200,00/\text{anno}.$$

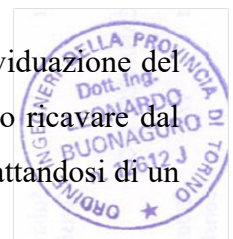
Il reddito lordo non può essere integralmente assunto quale beneficio economico netto della proprietà. Devono, infatti, essere considerate le ordinarie componenti negative connesse alla gestione immobiliare e, nel caso specifico, l'elevato rischio manutentivo e gestionale derivante dalle caratteristiche del compendio. Si considerano pertanto:

- periodi fisiologici di sfritto;
- rischio di morosità e inesigibilità;
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- oneri a carico della proprietà non trasferibili al conduttore;
- spese amministrative e di gestione;
- vetustà e scarsa qualità delle finiture;
- necessità di frequenti interventi manutentivi;
- peculiare configurazione degli impianti;
- maggiore rischio gestionale derivante dalla pluralità di unità di piccolissima consistenza.

Alla luce di tali elementi viene prudenzialmente assunto un abbattimento complessivo pari al 30% del reddito lordo normalizzato. Il reddito netto ordinario assunto ai fini della capitalizzazione risulta pertanto:

$$€ 25.200,00 \times 70\% = € 17.640,00/\text{anno}.$$

La determinazione del valore mediante procedimento reddituale richiede l'individuazione del saggio di capitalizzazione. Nel caso in esame risulta particolarmente complesso ricavare dal mercato un saggio direttamente riferibile ad immobili realmente comparabili, trattandosi di un



Studio Tecnico Buonaguro

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

compendio caratterizzato dalla contemporanea presenza di:

- plurime unità residenziali di ridottissima consistenza;
- impianti non integralmente autonomi;
- condizioni manutentive particolarmente scadenti;
- difformità da riallineare;
- sottotetto abitativo dalle caratteristiche peculiari;
- pluralità di contratti locativi;
- necessità di vendita unitaria dell'intero complesso.

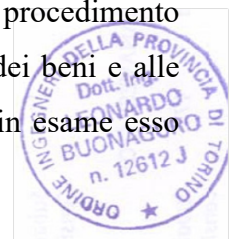
Lo scrivente ritiene, pertanto, metodologicamente più corretto non attribuire artificiosa precisione ad un unico saggio, ma sviluppare una analisi di sensitività, assumendo tassi progressivamente più elevati in funzione del rischio specifico dell'investimento.

Reddito netto normalizzato	Saggio di capitalizzazione	Valore reddituale
€ 17.640,00	10%	€ 176.400,00
€ 17.640,00	12%	€ 147.000,00
€ 17.640,00	14%	€ 126.000,00
€ 17.640,00	15%	€ 117.600,00

Anche assumendo un saggio del 15%, significativamente elevato per un investimento immobiliare a destinazione residenziale ma intenzionalmente utilizzato al fine di incorporare l'elevato grado di rischio e le peculiarità del compendio, il risultato reddituale teorico risulta pari a circa € 117.600,00. Il procedimento reddituale individua un intervallo teorico compreso, nelle ipotesi considerate, tra circa € 117.600,00 ed € 176.400,00.

Il procedimento sintetico-comparativo ha condotto ad un valore pari a € 96.600,00 mentre il procedimento reddituale, anche nell'ipotesi maggiormente prudentiale corrispondente ad un saggio di capitalizzazione del 15%, conduce ad un valore teorico pari a circa € 117.600,00. La differenza tra i due risultati non viene risolta attraverso una media aritmetica, operazione che non avrebbe uno specifico fondamento estimativo, ma deve essere interpretata alla luce delle caratteristiche dei due procedimenti e della particolare natura del compendio. Il procedimento sintetico-comparativo attribuisce prevalente rilievo alla consistenza materiale dei beni e alle concrete condizioni nelle quali gli stessi si presentano sul mercato. Nel caso in esame esso permette di considerare direttamente:

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
CARNOVALE MICHELE n° 258/2026



pagina 38 di 42

Studio Tecnico Buonaguro

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

- il marcato degrado manutentivo;
- la modestissima qualità delle finiture;
- la vetustà generale;
- le ridotte consistenze delle unità;
- la parziale promiscuità impiantistica;
- le difformità edilizie e catastali rilevate;
- gli interventi necessari al loro riallineamento;
- la minore qualità e fruibilità dell'unità al piano sottotetto;
- lo stato di occupazione;
- la particolare modalità di alienazione in lotto unico.

Il procedimento reddituale, per contro, attribuisce maggiore rilevanza alla capacità del bene di generare reddito. Nel caso specifico, tuttavia, l'attuale redditività presenta caratteristiche non pienamente ordinarie. Le piccole superfici risultano infatti sfruttate in modo particolarmente intenso e, soprattutto, i subalterni 18 e 19 sono oggi locati separatamente pur dovendo essere ricondotti ad una sola unità immobiliare sotto il profilo edilizio-funzionale. Anche dopo la normalizzazione dei relativi canoni, il rapporto tra reddito prodotto e qualità materiale del patrimonio rimane elevato, circostanza tipica di immobili di piccolissimo taglio e di modesta qualità locati secondo logiche di massimizzazione del rendimento. Il procedimento reddituale tende pertanto, nel caso concreto, ad attribuire al compendio una valorizzazione influenzata in misura significativa dall'attuale modalità di gestione, mentre il procedimento sintetico-comparativo appare maggiormente rappresentativo del valore che un ordinario operatore di mercato riconoscerebbe ai beni nello stato di fatto e di diritto concretamente riscontrato. Per tali ragioni lo scrivente attribuisce prevalenza al procedimento sintetico-comparativo, utilizzando il procedimento reddituale quale autonoma verifica di coerenza. Il risultato di quest'ultimo assume, comunque, particolare utilità: anche adottando ipotesi fortemente cautelative sia nella normalizzazione del reddito sia nella scelta del saggio di capitalizzazione, il valore reddituale risulta superiore a quello ottenuto attraverso il metodo principale. Tale circostanza conferma che il valore sintetico-comparativo di € 96.600,00 non risulta sovrastimato e, al contrario, incorpora già in misura significativa le criticità materiali, manutentive, edilizie, impiantistiche e gestionali del compendio.



Studio Tecnico Buonaguro

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

Come illustrato nel precedente Quesito 7, le difformità riscontrate risultano tecnicamente risolvibili attraverso una combinazione di:

- attestazione delle tolleranze esecutive;
- opere di ripristino dello stato assentito;
- interventi interni di modesta consistenza;
- procedura di regolarizzazione relativa alle difformità del piano sottotetto;
- eventuale aggiornamento catastale conclusivo.

L'incidenza economica complessiva delle predette attività è stata prudenzialmente valutata nell'ordine di € 10.000,00, valore che viene detratto dalla cifra sintetica di € 96.600,00.

All'esito delle verifiche eseguite, lo scrivente ritiene che il procedimento sintetico-comparativo rappresenti il criterio maggiormente idoneo a determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare. Il procedimento reddituale conferma, quale criterio di controllo indipendente, la prudenzialità della valutazione così ottenuta senza, tuttavia, poter essere assunto quale metodo prevalente in ragione della particolare e non pienamente ordinaria configurazione locativa attualmente esistente.

Pertanto, considerati:

- lo stato di conservazione e manutenzione;
- la consistenza delle unità;
- le caratteristiche costruttive;
- la situazione impiantistica;
- le difformità riscontrate;
- i relativi oneri di riallineamento;
- lo stato di occupazione;
- la capacità reddituale;
- le caratteristiche del piano sottotetto;
- la formazione del lotto unico.



Studio Tecnico Buonaguro

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

La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, comprensivi di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti 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 da c.c., facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono qui integralmente richiamati. Sulla base di tutto quanto finora riferito, lo scrivente – con opportuno arrotondamento – valuta il LOTTO UNICO in complessivi:

LOTTO UNICO**85.000,00****(ottanta cinquemila/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, 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 Perito Stimatore ritiene, con la presente Relazione, che si compone di n. 42 pagine dattiloscritte oltre agli allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill. Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento in merito.



pagina 41 di 42



Studio Tecnico Buonaguro

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

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

Torino, 05 ottobre 2026

II CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Allegati:

- 1) Fotografie Illustrative;
- 2) Visure Catastali;
- 3) Planimetrie Catastali;
- 4) Visure Ipotecarie;
- 5) Atto di Compravendita;
- 6) Documentazione Edilizia;
- 7) Regolamento di Condominio;
- 8) Spese Condominiali.

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
CARNOVALE MICHELE n° 258/2026**



pagina 42 di 42

