

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE VI CIVILE**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
“EDIL INVESTIMENT S.A.S. DI BURASCHI
FABRIZIO & C. nonché del socio illimitatamente
responsabile BURASCHI FABRIZIO”**

R. G. n° 117/2026

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](mailto:leo.buonaguro@gmail.com)

PEC:

leonardo.buonaguro@ingpec.eu



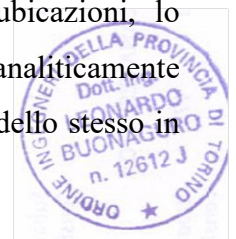
Via Villargrande 30, Coazze (TO)

**RELAZIONE STIMA CESPITI IMMOBILIARI
E IMPIANTO FOTOVOLTAICO**



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: EDIL INVESTIMENTI S.A.S. DI BURASCHI****FABRIZIO & C. n. 117/2026****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 BURASCHI FABRIZIO**. Dopo aver preso contatti con le parti, ha dato inizio alle operazioni di rito e si è recato in data 02/10/2026 – 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 Coazze (TO) alla Via Villargrande 30. L'attività è proseguita anche per effettuare le indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Coazze (TO) 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:
BURASCHI FABRIZIO n° 117/2026**

pagina 1 di 38



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

Immobile in Coazze (TO) – Via Villargrande 30

la proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ in capo al Sig. Buraschi Fabrizio, quale titolare dell'impresa individuale oggetto di Liquidazione Giudiziale, del fabbricato urbano di civile abitazione ubicato nel Comune di Coazze (TO) ed elevato a tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato, insistente sul terreno distinto nella mappa del Catasto Terreni al Foglio 60 mappale 385 quale Ente Urbano di centiare 94 oltre a sei mappali di terreno attigui a creare un sol corpo. Più precisamente, con accesso carraio al civico n. 30¹:

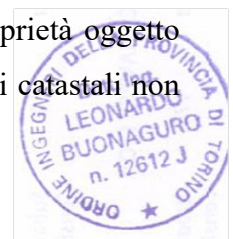
- piano terreno (1° f.t.): alloggio composto da ingresso, camera da letto, cucina e servizi oltre a tettoia esterna aperta in legno e cortile pertinenziale;
- piano primo (2° f.t.): alloggio composto da ingresso, soggiorno cucina, ripostiglio esterno e scala interna di accesso al piano soprastante;
- piano secondo (3° f.t.): alloggio composto da due camere da letto, disimpegno e servizi oltre a ripostiglio esterno e scala interna di accesso al piano sottostante;
- piano seminterrato: vano cantina;
- piano terreno: n. 6 mappali di terreno con tettoia nel mappale 274 (sulla cui copertura è installato un impianto fotovoltaico)

Coerenze generali: mappali 275, 273, 774, 208, 209, 589, 269, 268 e 270 del medesimo Foglio 60.

1.2 CONFIGURAZIONE COMPENDIO E INTERFERENZE CON TERZI

Il compendio oggetto della presente Relazione viene considerato e posto in vendita quale LOTTO UNICO, in ragione della sostanziale continuità fisica e funzionale tra il fabbricato principale, le relative pertinenze e i terreni ricaduti nella Procedura nonché della particolare configurazione dei rapporti con le proprietà immediatamente adiacenti. La proprietà oggetto di Liquidazione si inserisce, infatti, all'interno di un contesto nel quale i confini catastali non

¹ L'accesso pedonale avviene sul mappale 774 di proprietà della Sig.ra Vacchiotti Danica.



Studio Tecnico Buonaguro

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

trovano sempre immediata e materiale percezione nello stato dei luoghi, risultando parte delle aree esterne di fatto utilizzate quale un unico spazio pertinenziale e cortilivo, senza apprezzabili separazioni fisiche rispetto ai terreni confinanti appartenenti a soggetti terzi. Tale circostanza assume rilievo soprattutto con riferimento ai rapporti con i terreni di proprietà della Sig.ra Vacchiotti Danica, coniuge del Sig. Buraschi Fabrizio, che risultano esclusi dal compendio oggetto della Procedura. In particolare, l'accesso carrabile al bene avviene attraverso il mappale 405, ricompreso nella presente vendita, mentre l'accesso pedonale attualmente utilizzato insiste sul mappale 774, appartenente a proprietà terza e non ricompreso nella Liquidazione. Ne deriva che il bene oggetto della Procedura dispone autonomamente dell'accesso veicolare ma non dell'attuale accesso pedonale così come materialmente organizzato nello stato dei luoghi. Ulteriori interferenze funzionali riguardano il mappale 273, anch'esso appartenente alla proprietà della Sig.ra Vacchiotti Danica e quindi estraneo alla presente vendita. Su tale particella risulta ubicato il serbatoio/cisterna a servizio dell'immobile nonché il passaggio dell'alimentazione dell'impianto fotovoltaico installato sulla tettoia insistente sul mappale 274 ricaduto nella Procedura. La situazione sopra descritta determina, quindi, un'evidente interdipendenza di fatto tra il compendio posto in vendita e le proprietà confinanti, pur restando ferme le rispettive autonome titolarità catastali. Deve, inoltre, evidenziarsi come i terreni ricaduti nella Procedura risultino materialmente inseriti all'interno di un più ampio complesso recintato che comprende anche mappali estranei alla Liquidazione, senza che nello stato dei luoghi sia presente una netta separazione fisica tra le differenti proprietà. Tale configurazione, unitamente alla prossimità degli ulteriori corpi di fabbrica appartenenti a terzi e alla presenza sulle aree confinanti di elementi funzionalmente connessi all'immobile oggetto di vendita, incide negativamente sul grado di autonomia percepita del compendio. La formazione di un LOTTO UNICO consente pertanto di preservare, per quanto possibile, l'unitarietà fisica e funzionale dei beni ricaduti nella Procedura, evitando una ulteriore frammentazione del compendio e la conseguente creazione di ulteriori rapporti di interferenza tra eventuali differenti aggiudicatari. Resta, tuttavia, evidente che la particolare configurazione dei luoghi, la promiscuità materiale delle aree cortilive, la presenza dell'attuale accesso pedonale e di taluni elementi impiantistici su proprietà estranee alla Procedura – nonché l'inserimento del compendio all'interno di un più ampio insieme immobiliare facente capo anche a soggetti terzi – costituiscono elementi idonei a ridurre sensibilmente l'appetibilità commerciale del bene e la potenziale platea degli acquirenti.



Studio Tecnico Buonaguro

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

Come verrà illustrato maggiormente nel dettaglio al Capitolo 10, tali circostanze saranno considerate nell'ambito della determinazione del più probabile valore di mercato mediante l'applicazione di uno specifico coefficiente di abbattimento, volto a tenere conto della minore autonomia funzionale e commerciale del compendio e della conseguente riduzione della sua ordinaria commerciabilità sul mercato libero.

1.3 DATI CATASTALI

Identificativi Catastali: **Foglio 60 – particella 385, sub. 103 (ex sub. 1 e sub. 2²)** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: A/3
- piano: S1-T-1-2
- classe: 1
- consistenza: 8,5 vani
- R.C.: € 329,24

Identificativi Catastali: **Foglio 60 – particella 271** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno prato irrig
- classe: 1
- consistenza: 03 are e 06 centiare
- Rendita Domenicale: € 1,26
- Rendita Agraria: € 1,26

Identificativi Catastali: **Foglio 60 – particella 272** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno ir ar
- classe: 1
- consistenza: 01 are e 10 centiare
- Rendita Domenicale: € 0,51
- Rendita Agraria: € 0,45

² Variazione del 27/05/2010, Pratica n. TO0341470 in atti dal 27/05/2010 (n. 34531.1/2010): Fusione-ampliamento.



Studio Tecnico Buonaguro

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

Identificativi Catastali: Foglio 60 – particella 274 (Vedasi Visura Catastale Storica)**Dati censuari:**

- categoria: terreno ir ar
- classe: 1
- consistenza: 02 are e 92 centiare
- Rendita Domenicale: € 1,36
- Rendita Agraria: € 1,21

Identificativi Catastali: Foglio 60 – particella 405 (Vedasi Visura Catastale Storica)**Dati censuari:**

- categoria: area rurale
- classe: -
- consistenza: 00 are e 35 centiare
- Rendita Domenicale: -
- Rendita Agraria: -

Identificativi Catastali: Foglio 60 – particella 409 (Vedasi Visura Catastale Storica)**Dati censuari:**

- categoria: terreno ir ar
- classe: 1
- consistenza: 08 are e 74 centiare
- Rendita Domenicale: € 4,06
- Rendita Agraria: € 3,61

Identificativi Catastali: Foglio 60 – particella 775 (Vedasi Visura Catastale Storica)**Dati censuari:**

- categoria: terreno prato irrig
- classe: 1
- consistenza: 00 are e 24 centiare
- Rendita Domenicale: € 0,09
- Rendita Agraria: € 0,06



Studio Tecnico Buonaguro

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

1.4 PLANIMETRIA CATASTALE

Data: 22/06/2026 - n. T91095 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Torino	Dichiarazione protocollo n. TO0341470 del 27/05/2010			
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Coazze Via Villargrande civ. 30			
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:		Compilata da: Dovis Pier Luigi	
	Sezione:		Iscritto all'albo: Geometri	
	Foglio: 60		Prov. Torino	
	Particella: 385		N. 5595	
		Subalterno: 103		

Piano seminterrato
cantina h.mt 2,00
terrapieno
cortile stessa ditta

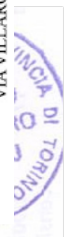
Piano terreno
Fg: 60 n° 273 c.t.
cucina h.mt 2,66
camera h.mt 2,60
w.c. h.mt 2,66
cortile esclusivo
Fg: 60 n° 409 c.t.

Piano primo
Fg: 60 n° 273 c.t.
camera h.mt 2,48
camera h.mt 2,48
w.c. h.mt 2,31
balcone
cortile stessa ditta

Piano secondo
Fg: 60 n° 273 c.t.
camera h.mt 2,35
sgombero
w.c. h.mt 1,86
balcone
cortile stessa ditta

Ultima planimetria in atti
Data: 22/06/2026 - n. T91095 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/06/2026 - Comune di COAZZE(C803) - < Foglio 60 - Particella 385 - Subalterno 103 >
VIA VILLARGRANDE n. 30 Piano S1-T - 1-2

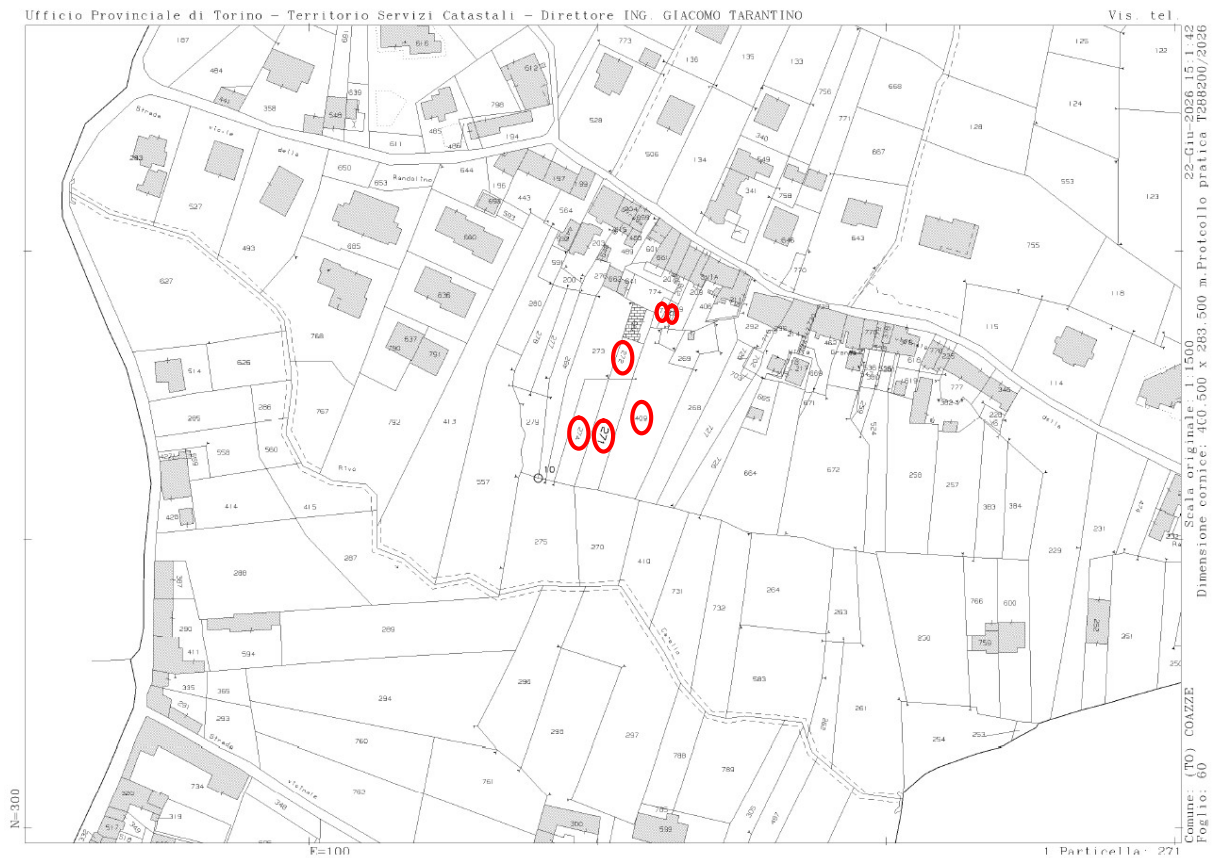


**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
BURASCHI FABRIZIO n° 117/2026**

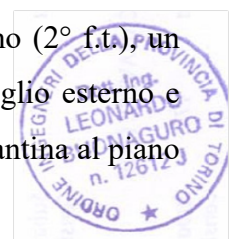
pagina 6 di 38

Studio Tecnico Buonaguro

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

1.3 ESTRATTO DI MAPPA**QUESITO 2: una sommaria descrizione dei beni;****2.1 UBICAZIONE LOTTO**

Il compendio immobiliare oggetto di Relazione è posto nel Comune di Coazze (TO), comune di circa 4.000 abitanti ubicato in Val Sangone. Trattasi di un fabbricato per civile abitazione plurifamiliare, elevato a tre piani fuori terra oltre a piano interrato le cui caratteristiche costruttive sono quelle tipiche delle costruzioni degli anni '60 con pilastri, solai e copertura in c.a. oltre alla copertura a due falde. I tamponamenti sono nella rifinitura esterna, in intonaco civile. Il compendio immobiliare, libero su quattro lati, è composto da un alloggio costituito da ingresso, camera da letto, cucina e servizi oltre a tettoia esterna aperta in legno e cortile pertinenziale al piano terreno (1° f.t.), un alloggio costituito da ingresso, soggiorno cucina, ripostiglio esterno e scala interna di accesso al piano soprastante al piano primo (2° f.t.), un alloggio costituito da due camere da letto, disimpegno e servizi oltre a ripostiglio esterno e scala interna di accesso al piano sottostante al piano secondo (3° f.t.), un vano cantina al piano

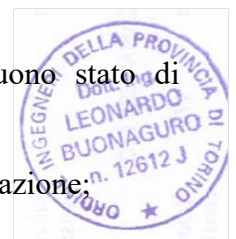


**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
BURASCHI FABRIZIO n° 117/2026**

pagina 7 di 38

The map shows the Selvaggio area in Italy. A red pin and arrow point to a location on Via Valsavie Grande. Other labeled locations include Coleman Car Detailing, Green Think STP, Ponte del Cuculo, Borgata molino, B&B La Marmotta, Pizzeria Ortilla, Pizzeria Cusino, Chiotti Pierangela, ASD Bocciofila Selvaggese, and Caseificio Fior Di Latte. Roads shown include Via Italia 61, Via Camillo Benso Conte di Cavour, Via Valsavie Grande, Via Valsavie, Via Magli, Via Manteotti, Via Montepetro, and Via Sanconetto. The map also shows the Santuario del Selvaggio and the ASD Bocciofila Selvaggese.

- Il pavimento dell'alloggio al piano terreno è realizzato con laminato nella camera da letto e nel bagno e con piastrelle in ceramica monocottura nell'ingresso e cucina di buona fattura e buono stato di conservazione;
- la porta di ingresso è in legno blindata, ad una sola anta di buona fattura e buono stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono in legno e vetro camera di buona fattura e buono stato di conservazione;
- le pareti sono intonacate tinteggiate con idro pittura in buono stato di conservazione;



pagina 8 di 38

Studio Tecnico Buonaguro

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



Camera da letto – piano T



Cucina – piano T



Bagno – piano T



Tettoia – mappale 274

- i sanitari dei bagni, lavabo, wc, bidet e doccia sono in ceramica di buona fattura e buono stato di conservazione;



**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
BURASCHI FABRIZIO n° 117/2026**



Studio Tecnico Buonaguro

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



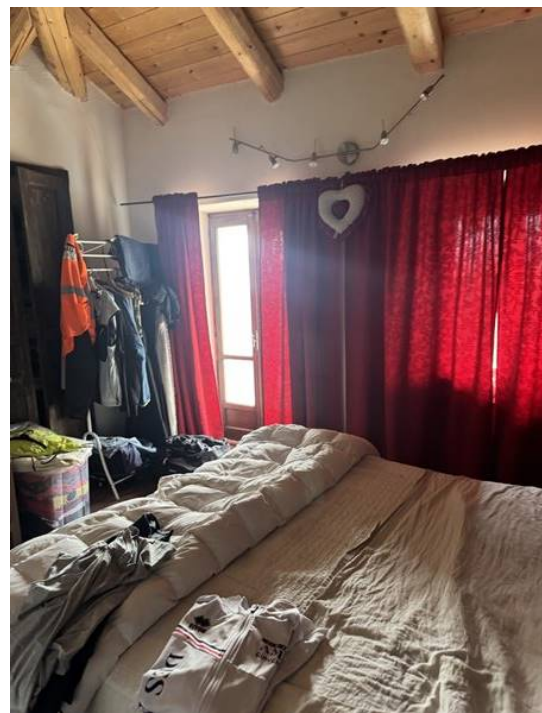
Cucina – piano 1



Soggiorno – piano 1

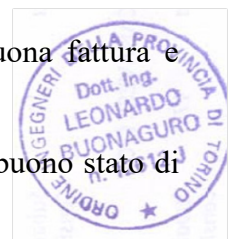


Camera da letto 1 – piano 2



Camera da letto 2 – piano 2

- Il pavimento dell'alloggio al piano primo è realizzato con laminato di buona fattura e buono stato di conservazione;
- la porta di ingresso è in legno blindata, ad una sola anta di buona fattura e buono stato di



Studio Tecnico Buonaguro

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

conservazione;

- gli infissi esterni sono in legno e vetro camera di buona fattura e buono stato di conservazione;
- le pareti sono intonacate tinteggiate con idro pittura in buono stato di conservazione;
- Il pavimento dell'alloggio al piano primo è realizzato con laminato di buona fattura e buono stato di conservazione;
- la porta di ingresso è in legno blindata, ad una sola anta di buona fattura e buono stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono in legno e vetro camera di buona fattura e buono stato di conservazione;
- le pareti sono intonacate tinteggiate con idro pittura in buono stato di conservazione.
- l'altezza media dei locali abitativi al piano terreno è di circa 2,60 mt, circa 2,50 mt al piano primo, circa 3,60 mt al colmo al piano secondo e circa 2,10 mt al piano seminterrato.

Con riferimento agli impianti, nel corso del sopralluogo non è stata esibita alcuna documentazione attestante la conformità degli stessi alla normativa vigente. In particolare, non sono state prodotte né la Dichiarazione di Conformità (Di. Co.) né, ove applicabile, la Dichiarazione di Rispondenza (Di. Ri.), ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 (che ha sostituito la Legge 5 marzo 1990, n. 46. Lo stabile, nel suo complesso si presenta in buono stato manutentivo compatibile con l'epoca di costruzione e la tipologia edilizia (vedasi documentazione fotografica). I rilievi metrici effettuati all'interno dei locali corrispondono a quanto indicato in Planimetria Catastale e la superficie commerciale³ del LOTTO è pari quella indicata nel paragrafo 10.

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

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

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

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

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



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 “**liberi**” e nella disponibilità della Procedura. La titolarità dei beni è in capo al Sig. Buraschi Fabrizio per la quota di $\frac{1}{1}$:

(a) in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Alberto Vesce del 12/09/2013 rep. 18438/9413, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Susa (TO) il 16/09/2013 ai nn. 6281/4719 dai Sig.ri – ciascuno per la quota di $\frac{1}{6}$ ciascuno – Giacone Giancarlo nato il 05/01/1975 a Giaveno (TO), Giacone Simone nato il 19/02/1982 a Giaveno (TO), Giacone Isidoro nato il 05/01/1966 a Torino, Giacone Marco nato il 22/11/1964 a Torino, Podio Franco nato il 22/03/1962 a Valgioie (TO) e Tessa Carla nata il 22/03/1957 a Coazze (TO) relativamente agli immobili di cui al Foglio 60, particella 385, sub. 103 oltre alle particelle 271, 272, 274 e 405;

- Ai Sig.ri Giacone Giancarlo, Simone, Isidoro e Marco, Podio Franco e Tessa Carla ciascuno per la quota indivisa di $\frac{1}{6}$, per successione testamentaria in morte della Sig.ra Giacone Tranquilla, nata a Coazze il 24/02/1927 e deceduta in data 23/03/2012, come da Denuncia di Successione registrata a Rivoli (TO) in data 08/06/2012 al n. 1277, volume 9990 e trascritta presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Susa (TO) in data 22/08/2012 ai nn. 5825/4580, previa pubblicazione del testamento olografo con verbale a Rogito Notaio Gian Maria Piacentino di Giaveno in data 21/04/2012 rep. 59158/25255, registrato a Rivoli (TO) il 27/04/2012 al n. 2331/1T e trascritto a Susa (TO) il 04/05/2012 ai nn. 2971/2298, successivamente rettificato in data 18/07/2013 ai nn. 5010/3775. Alla Sig.ra Giacone Tranquilla la piena proprietà era pervenuta, per quanto concerneva la quota già spettante al coniuge Tessa Costantino Giovanni, a seguito della successione di quest'ultimo, deceduto in data 24/01/2010, come risulta dalla relativa Denuncia di Successione registrata in data 18/06/2010, volume 9990 n. 1304 e dalla conseguente voltura catastale. Dalla visura storica risulta infatti che, anteriormente al decesso del Sig. Tessa Costantino, i coniugi Giacone Tranquilla e Tessa Costantino erano titolari ciascuno della quota di $\frac{1}{2}$ e che, successivamente, la



Studio Tecnico Buonaguro

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

Sig.ra Giacone risultava intestataria dell'intera proprietà sino alla propria morte.

▪ In epoca anteriore al ventennio, gli immobili erano stati acquistati dai predetti coniugi Tessa Costantino Giovanni e Giacone Tranquilla, in comune e pro-indiviso, con Atto di Compravendita a Rogito Notaio Giorgio Paglieri del 31/12/1965 rep. 19779/9222, avente ad oggetto, tra l'altro, il fabbricato in Regione Villargrande distinto al Foglio 60, mappale 385 e i relativi terreni pertinenziali. Tale titolo, essendo ampiamente anteriore al ventennio di riferimento, costituisce titolo remoto sufficiente ai fini della ricostruzione della provenienza.

(b) in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Alberto Vesce del 28/07/2017 rep. 22538/12807, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Susa (TO) il 07/08/2017 ai nn. 6005/4483 dalla Sig.ra Portigliatti Barbos Michelina nata il 06/07/1930 a Coazze (TO) per i terreni ai mappali 409 e 775;

▪ Alla Sig.ra Portigliatti Barbos Michelina gli immobili erano pervenuti in forza dei seguenti titoli: *(i)* Atto di compravendita e Divisione a Rogito Notaio Gian Maria Piacentino in data 22/09/1984, rep. 191087/8065, registrato a Rivoli (TO) il 03/10/1984 al n. 4166 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Susa (TO) in data 19/10/1984 ai nn. 5027/4232; *(ii)* successione in morte del coniuge Sig. Giacone Giuseppe, deceduto in data 24/12/1995, come da dichiarazione di successione presentata a Rivoli (TO) il 20/06/2006, n. 92, vol. 1010, e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Susa (TO) il 06/06/2007 ai nn. 5634/3706; *(iii)* Atto di Divisione e Permuta a Rogito Notaio Angelo Chianale in data 09/01/2015, rep. n. 76668/34647, registrato a Torino 1 il 02/02/2015 al n. 2016, serie 1T e trascritto presso la competente Conservatoria ai nn. 725/590. Con riferimento a quest'ultimo titolo, l'atto del 28/07/2017 riporta quale data di trascrizione il 02/02/2005, dato evidentemente incompatibile con la data dell'atto del 09/01/2015 e da ritenersi, pertanto, affetto da mero errore materiale;

▪ In epoca anteriore al ventennio, la provenienza risulta in ogni caso documentata dal citato Atto di Compravendita e Divisione del 22/09/1984, che consente di ricostruire la continuità della titolarità per un periodo ampiamente superiore al ventennio di riferimento.



Studio Tecnico Buonaguro

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

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

Data la natura indipendente del fabbricato, non si rileva la presenza di un Regolamento di Condominio e, pertanto, appare opportuno ricondursi alle disposizioni e ai divieti di carattere generale normalmente previsti dal c.c.

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.

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 Susa (TO), si provvede di seguito a relazionare i limiti e i vincoli esistenti sull'immobile oggetto di Procedura.

Immobile in Coazze (TO) – Via Villargrande 30

1. Iscrizione nn. 6283/600 del 16.09.2013

Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Vesce Alberto del 12/09/2013, rep.

18439/9414

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Volontaria



Studio Tecnico Buonaguro

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

Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Capitale: € 85.000,00

Totale: € 127.500,00

a favore: Unicredit S.P.A. con sede di Roma, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

contro: Buraschi Fabrizio nato il 22/07/1974 ad Avigliana (TO), per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

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

Foglio 60 part. 385, sub. 103, catg. A/3, cons. 8,5 vani

2. ***Iscrizione nn. 7276/895 del 12.10.2016***

Altro Atto Agenzia di Equitalia Servizi di Riscossione S.P.A. del 07/10/2016 rep. 3746/11016

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

Derivante da: Ruolo. Avviso di Accertamento Esecutivo e Avviso di Addebito

Capitale: € 45.702,82

Totale: € 91.405,64

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

contro: Buraschi Fabrizio nato il 22/07/1974 ad Avigliana (TO), per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

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

Foglio 60 part. 385, sub. 103, catg. A/3, cons. 8,5 vani

Foglio 60 part. 271, terreno, cons. 03 are e 06 centiare

Foglio 60 part. 272, terreno, cons. 01 are e 10 centiare

Foglio 60 part. 274, terreno, cons. 02 are e 92 centiare

3. ***Trascrizione nn. 8665/7109 del 14.10.2026***

Atto Giudiziario Tribunale di Torino del 09/05/2026 rep. 179/2026

Specie: Atto Giudiziario

Descrizione: Sentenza di Apertura di Liquidazione Controllata

a favore: Massa di Creditori della liquidazione Giudiziale di Buraschi Fabrizio, per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;



**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
BURASCHI FABRIZIO n° 117/2026**

pagina 15 di 38

Studio Tecnico Buonaguro

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

contro: Buraschi Fabrizio nato il 22/07/1974 ad Avigliana (TO), per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$

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

Foglio 60 part. 385, sub. 103, catg. A/3, cons. 8,5 vani

Foglio 60 part. 271, terreno, cons. 03 are e 06 centiare

Foglio 60 part. 272, terreno, cons. 01 are e 10 centiare

Foglio 60 part. 274, terreno, cons. 02 are e 92 centiare

Foglio 60 part. 405, terreno, cons. 00 are e 35 centiare

Foglio 60 part. 409, terreno, cons. 08 are e 74 centiare

Foglio 60 part. 775, terreno, cons. 00 are e 24 centiare

5.2 ONERI PER CANCELLAZIONI FORMALITA'

Le formalità di cui sopra colpiscono solo i beni ricaduti nel cespite di liquidazione giudiziale e, pertanto, saranno da cancellare totalmente a cura della Procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. L'importo per la cancellazione della trascrizione della Sentenza di Liquidazione Giudiziale è di € 294,00 in misura fissa per le sole imposte mentre per la Cancellazione delle Ipoteche Volontarie il costo è pari a € 35,00 in misura fissa per le sole imposte. Per la cancellazione dell'altra formalità pregiudizievole il costo è composto dall'imposta ipotecaria nella misura dello 0,5% calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti ai sensi della tariffa allegata al 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. 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.

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 Coazze (TO), dall'esame della documentazione storica, degli atti di provenienza, delle pratiche edilizie reperite e dal



**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
BURASCHI FABRIZIO n° 117/2026**



confronto con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, è stato possibile ricostruire con sufficiente attendibilità la successione delle principali trasformazioni che hanno interessato il fabbricato *de quo*, edificato anteriore al 1° settembre 1967. In particolare:

- Nulla Osta n. 94/66 del 05/11/1966 per “*ampliamento e costruzione servizi igienici presso il fabbricato ubicato in Borgata Villargrande al Foglio 60, mappale 385*”, con parere favorevole della Commissione Edilizia del 01/10/1966. Gli elaborati allegati rappresentano la realizzazione dei servizi igienici e costituiscono, pertanto elemento documentale rilevante nella ricostruzione dello sviluppo storico dell’immobile;
- Pratica edilizia n. 1/1987 relativa a “*lavori di straordinaria manutenzione di un basso fabbricato ad uso deposito presso Via Villargrande n. 30*”, consistenti principalmente nel rifacimento della copertura in lose di pietra, riparazione delle murature esterne e sostituzione della porta di accesso. Risulta provvedimento autorizzativo comunale in data 16/02/1987, oltre a comunicazione di inizio lavori del 01/03/1987 e successiva ultimazione degli stessi il 10/03/1987;
- Denuncia Inizio Attività (DIA) n. 8/02 prot. 576 relativa ad “*allacciamento alla fognatura comunale degli immobili identificati al Foglio 60, mappali 271-272-274-385-405*”. Il progetto prevedeva il collegamento al pozzetto comunale n. 8 posto lungo il Rio Garelli mediante tubazione interrata in PVC, con attraversamento parziale dei mappali 270 e 275, previo consenso dei relativi proprietari. Per tale intervento risultano comunicazione di ultimazione lavori e il certificato tecnico attestante la conformità dell’opera al progetto;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA) n. 102/2013, presentata nell’agosto 2013, relativa alla “*opere di ristrutturazione da eseguirsi presso il fabbricato civile unifamiliare sito in Via Villargrande n. 30*”. Gli elaborati progettuali allegati assumono particolare rilevanza ai fini della presente verifica, in quanto riportano le piante dei piani terreno, primo e secondo nello stato esistente, nello stato di progetto e in sovrapposizione nonché prospetti e sezioni;
- Comunicazione di inizio lavori n. 23/2014, protocollata in data 28/04/2014 al n. 2346, relativa alle “*opere di sistemazione aree esterne pertinenti al fabbricato civile sito in Via Villargrande n. 30 e adiacenti*” con interventi sulle recinzioni, sugli accessi e sulle pavimentazioni;
- SCIA n. 25/2016 prot. 5098, relativa alla “*realizzazione di tettoia in legno per deposito legna e protezione ingresso piano terra presso il fabbricato civile unifamiliare sito in Via*

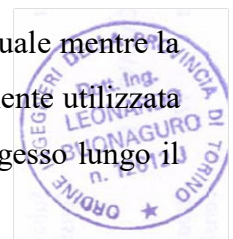


Villargrande n. 30". La pratica risulta corredata da verifica della superficie coperta, elaborati progettuali, prospetti e sezioni. Per la medesima opera è stata depositata presso la Regione Piemonte denuncia dei lavori in zona sismica, prot. n. 35903 del 22/08/2016, con successivo certificato di inizio lavori strutturali del 24/08/2016;

- successive pratiche relative alle sistemazioni esterne e alle recinzioni del compendio, prive tuttavia di incidenza sostanziale sulla configurazione interna del fabbricato principale;
- pratica edilizia presentata nell'anno 2023, successivamente risultata non perfezionata e non definita per mancato deposito delle integrazioni richieste dall'Amministrazione Comunale. Tale pratica risulta allo stato scaduta/decaduta e non viene, pertanto, assunta dal sottoscritto quale titolo idoneo alla legittimazione o regolarizzazione delle opere eventualmente in essa rappresentate.

Ai fini della ricostruzione dello stato legittimo, il riferimento documentale maggiormente significativo per la configurazione del fabbricato è costituito dalla SCIA del 2013 e dai relativi elaborati progettuali, successivamente integrati, per le sole opere interessate, dalla SCIA n. 25/2016 relativa alla tettoia lignea. Dal confronto tra tali elaborati e lo stato dei luoghi sono state rilevate le seguenti difformità:

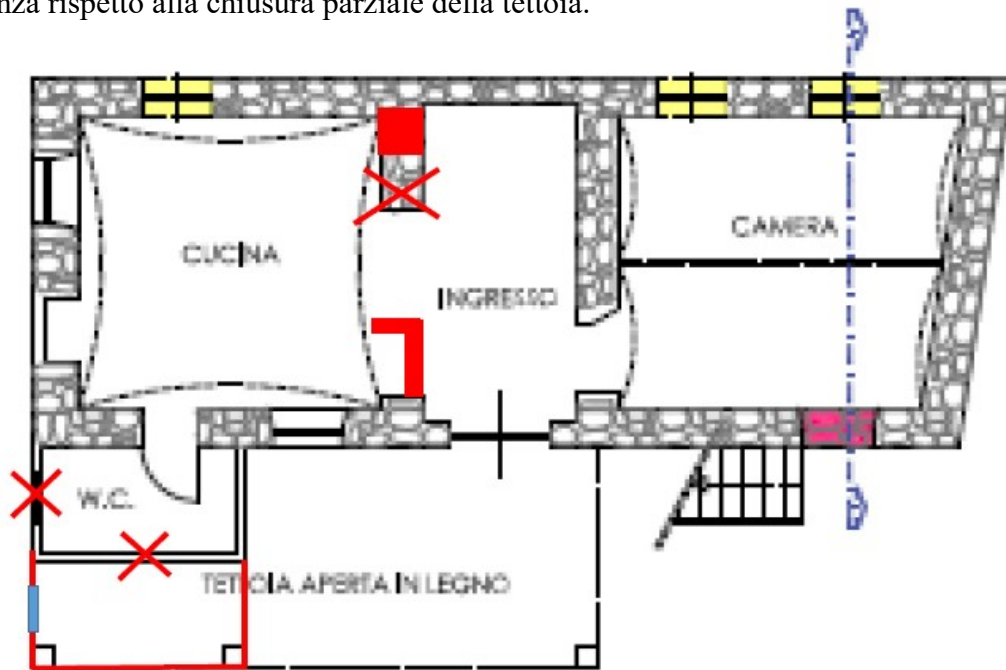
(i) Al piano terreno la principale difformità riguarda il locale bagno dal momento che la tettoia aperta in legno assentita con la SCIA n. 25/2016 risulta attualmente parzialmente inglobata nel volume del servizio igienico, mediante avanzamento della relativa parete esterna nella porzione originariamente progettata come spazio aperto coperto. La trasformazione comporta, pertanto, la chiusura stabile di una porzione della tettoia e l'incremento della superficie utile del locale bagno rispetto alla configurazione assentita. Sulla parete esterna risultante dall'ampliamento è, inoltre, presente una finestra che, rispetto agli elaborati progettuali della tettoia, viene a collocarsi proprio nella porzione di volume ricavata mediante chiusura dello spazio originariamente aperto. Tale opera non può essere qualificata quale semplice variazione distributiva interna, incidendo sulla delimitazione esterna del fabbricato, sulla consistenza del locale e sulla configurazione architettonica assentita. Nel medesimo piano è stata rilevata, altresì, una diversa conformazione delle partizioni interne dal momento che una delle spalle murarie risulta più corta rispetto alla configurazione progettuale mentre la spalla opposta presenta andamento differente, formando una nicchia funzionalmente utilizzata a servizio della cucina. Si segnala anche la presenza di una porzione di cartongesso lungo il



Studio Tecnico Buonaguro

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

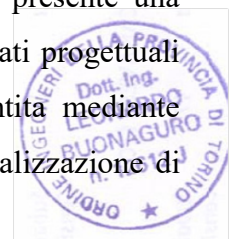
lato obliquo della camera da letto per riquadrare leggermente la parete perimetrale. Tali ultime modificazioni hanno carattere prevalentemente distributivo e risultano di minore rilevanza rispetto alla chiusura parziale della tettoia.



Piano terreno

(ii) Al piano primo è stata riscontrata una diversa distribuzione interna rispetto al progetto depositato. In particolare, le quattro spalle murarie poste lungo il vano centrale di ingresso risultano attualmente di lunghezza inferiore rispetto a quanto rappresentato negli elaborati progettuali, con conseguente maggiore apertura dei collegamenti verso i locali laterali. È stato, inoltre, rilevato un ampliamento del ripostiglio esterno, la cui sagoma attuale non coincide con quella assentita. In corrispondenza della porzione ampliata risulta chiusa un'apertura che, sulla base del raffronto tra gli elaborati, appare riconducibile ad una finestra appartenente alla precedente configurazione del vano. Le modificazioni assumono, pertanto, natura distributiva e, limitatamente alla soppressione dell'apertura, anche di prospetto.

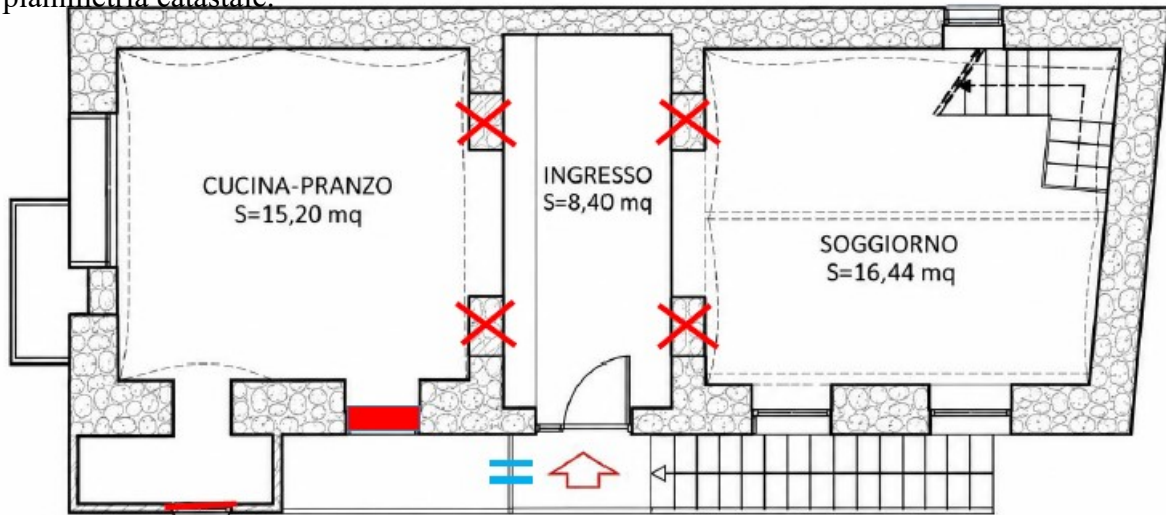
(iii) Al piano secondo sono state rilevate ulteriori differenze rispetto alla rappresentazione progettuale. Nel disimpegno antistante il bagno è presente una nicchia muraria non rappresentata in progetto. In corrispondenza della medesima zona è, altresì, presente una finestra prospiciente il vano scala interno, anch'essa non riportata negli elaborati progettuali acquisiti. Il locale bagno risulta ampliato rispetto alla configurazione assentita mediante spostamento della parete divisoria verso la camera adiacente e conseguente realizzazione di



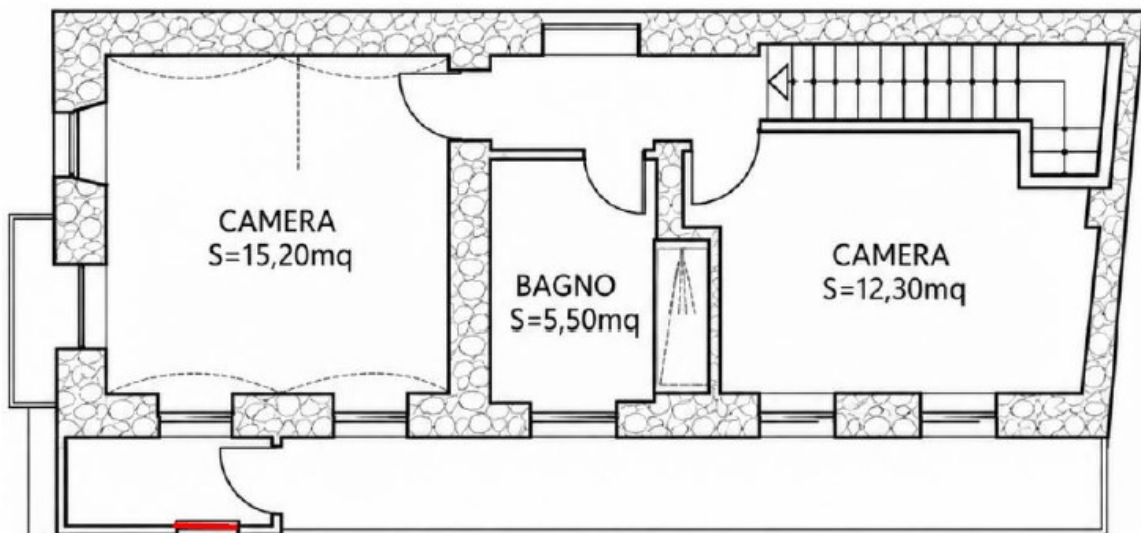
Studio Tecnico Buonaguro

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

un vano destinato a doccia, con corrispondente riduzione della superficie della camera. Risulta, inoltre, modificata la configurazione del ripostiglio esterno con chiusura di quella che, sulla base degli elaborati disponibili, appare essere stata una precedente apertura finestrata. Nella camera da letto è, infine, presente un lucernario tipo Velux sulla falda di copertura non rappresentato negli elaborati progettuali reperiti e non riportato nella planimetria catastale.



Piano primo



Piano secondo



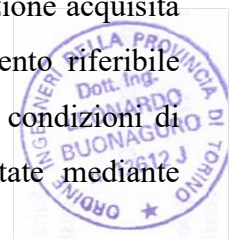
Studio Tecnico Buonaguro

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

(iv) Al piano seminterrato, la planimetria del vano cantina risulta sostanzialmente coerente con la rappresentazione catastale. Permane, tuttavia, una criticità riferita alla configurazione dell'accesso. La sezione trasversale contenuta negli elaborati progettuali più recenti non appare pienamente coincidente con l'attuale configurazione dell'accesso al piano seminterrato, come direttamente riscontrata in sede di sopralluogo. La documentazione disponibile non consente, tuttavia, di determinare con sufficiente certezza natura, epoca ed entità dello scostamento che dovrà essere definito mediante specifico rilievo metrico-altimetrico e successivo confronto con la documentazione progettuale storica.

(v) Sul terreno censito al Foglio 60, particella 274 è presente una distinta tettoia, costituita da struttura lignea insistente su basamento in calcestruzzo e dotata, sulla copertura, di impianto fotovoltaico. Il mappale 274 risulta catastalmente intestato in piena proprietà al soggetto esecutato e presenta consistenza pari a mq 292,00. Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Coazze non è stato rinvenuto uno specifico titolo edilizio riferibile alla realizzazione del manufatto nello stato attuale. La presenza del contratto e della documentazione relativa all'impianto fotovoltaico presso il GSE non costituisce, di per sé, titolo edilizio legittimante la sottostante struttura. La tettoia deve pertanto essere considerata quale manufatto privo di titolo edilizio individuato, con conseguente necessità di verificarne la possibilità di mantenimento sotto il profilo urbanistico, edilizio, paesaggistico ove pertinente, strutturale e sismico.

Pertanto, la planimetria catastale dell'unità immobiliare non coincide con lo stato attuale ai piani terreno, primo e secondo. Le differenze riguardano la diversa conformazione delle partizioni interne, le modificazioni dei ripostigli esterni, l'ampliamento del bagno al piano secondo, la diversa configurazione del bagno al piano terreno e le aperture presenti nello stato dei luoghi. Non risultano, invece, significative difformità grafiche relative alla cantina, fatta salva la predetta questione dell'effettiva configurazione dell'accesso. Ne consegue che, allo stato, l'immobile non risulta conforme né sotto il profilo edilizio-urbanistico né sotto il profilo catastale. L'aggiornamento catastale dovrà essere effettuato soltanto dopo la definizione delle pratiche edilizie di regolarizzazione, non potendo la variazione catastale sanare né legittimare opere prive del necessario titolo edilizio. Quanto all'agibilità, dalla documentazione acquisita presso l'Archivio Comunale non è stato rinvenuto un autonomo provvedimento riferibile all'attuale configurazione del fabbricato. La disciplina vigente prevede che le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e conformità dell'opera al progetto siano attestate mediante



segnalazione certificata di agibilità ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 380/2001. Alla luce della documentazione sopra esaminata e delle difformità rilevate, non è pertanto possibile attestare la piena regolarità edilizia, urbanistica e catastale dell'immobile nello stato attuale.

6.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

Il sottoscritto ha acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 42/2026, prot. gen. n. 8003 del 30/09/2026, rilasciato dal Comune di Coazze, relativo ai terreni costituenti il compendio oggetto della presente Relazione. Dal predetto certificato risulta che, secondo lo Strumento Urbanistico Generale vigente:

(A) i mappali 271, 272, 274 e 409 del Foglio 60 ricadono per il 100% in Area Ara – Area agricola di rispetto ambientale – Scheda n. 14 delle Norme di Attuazione;

(B) i mappali 385, 405 e 775 del Foglio 60 ricadono per il 100% in Area Ranc 4 – Antichi nuclei capoluogo – Scheda n. 9 delle Norme di Attuazione.

Il medesimo Certificato attesta inoltre, per tutti i predetti mappali, l'appartenenza alla Classe I di idoneità all'utilizzazione urbanistica, definita come porzione di territorio nella quale non sussistono condizioni di pericolosità geomorfologica tali da limitare le scelte urbanistiche, con rinvio alla Scheda n. 18 delle Norme di Attuazione. La certificazione urbanistica assume particolare rilievo ai fini della presente verifica poiché conferma che il mappale 274, sul quale insiste la tettoia in legno con sovrastante impianto fotovoltaico, ricade integralmente in Area Ara – Area agricola di rispetto ambientale. La possibilità di mantenimento e regolarizzazione di tale manufatto dovrà pertanto essere verificata specificamente alla luce delle prescrizioni contenute nella Scheda n. 14 delle N.d.A., oltre che delle ulteriori disposizioni edilizie, strutturali e sismiche applicabili. Diversamente, il fabbricato principale insistente sul mappale 385, il mappale 405 e il mappale 775 risultano compresi integralmente nell'ambito Ranc 4 – Antichi nuclei capoluogo, disciplinato dalla Scheda n. 9 delle N.d.A. Il Certificato precisa, inoltre, che esso descrive la condizione urbanistica ed edilizia degli immobili alla data del rilascio, senza pregiudizio per eventuali variazioni degli strumenti urbanistici e facendo salvi i diritti di terzi e le disposizioni di legge; specifica altresì che gli indici urbanistici ed edilizi indicati dalle Norme di Attuazione devono essere eventualmente ridotti e adeguati qualora gli immobili risultino già asserviti ad interventi edilizi precedenti.

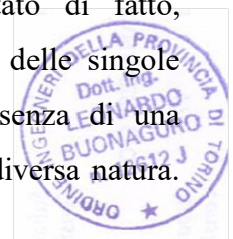


Studio Tecnico Buonaguro

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;

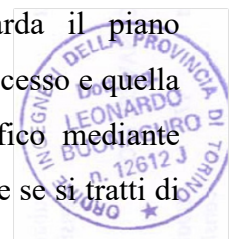
Sulla base di quanto descritto al precedente capitolo, le difformità riscontrate interessano più livelli del fabbricato e presentano natura ed entità differenti, non risultando quindi riconducibili ad un unico intervento edilizio né ad un'unica procedura semplificata di regolarizzazione. Dall'esame della documentazione acquisita presso l'Archivio Edilizio del Comune di Coazze non risultano reperite istanze di condono edilizio presentate ai sensi delle leggi n. 47/1985, n. 724/1994 o n. 326/2003. La pratica edilizia presentata nell'anno 2023 non può essere considerata, ai fini della presente verifica, quale procedimento di sanatoria definito né quale titolo idoneo alla legittimazione delle opere rappresentate, in quanto, sulla base delle risultanze dell'accesso agli atti, la stessa non risulta essere stata completata mediante il deposito delle integrazioni richieste dall'Amministrazione Comunale ed è successivamente venuta meno per scadenza/decadenza del relativo procedimento. Ne consegue che la futura regolarizzazione dovrà essere affrontata *ex novo*, procedendo preliminarmente alla completa ricostruzione dello stato legittimo dell'immobile mediante raffronto tra i titoli edilizi reperiti, gli elaborati grafici depositati e lo stato dei luoghi effettivamente rilevato. Il percorso tecnicamente ed economicamente preferibile consiste, ove consentito dalla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, nel mantenimento dell'attuale configurazione del fabbricato e nella regolarizzazione delle opere sanabili, evitando interventi di ripristino che non risultino strettamente necessari. A tal fine dovrà essere predisposto un rilievo metrico completo del fabbricato e delle relative pertinenze, con restituzione grafica dello stato di fatto, individuazione analitica delle difformità e verifica dell'epoca di esecuzione delle singole opere. Tale attività risulta indispensabile soprattutto in relazione alla presenza di una successione di pratiche edilizie riferite a differenti epoche e ad interventi di diversa natura.



Studio Tecnico Buonaguro

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

Per le modifiche distributive interne rilevate ai piani terreno, primo e secondo, il mantenimento dello stato attuale appare, in linea generale, la soluzione economicamente preferibile, fermo restando che dovrà essere verificata la natura delle partizioni interessate, l'eventuale incidenza su elementi strutturali e la riconducibilità delle opere al procedimento edilizio applicabile. Dovrà essere verificata anche l'eventuale riconducibilità di singoli scostamenti alle tolleranze costruttive ed esecutive previste dalla vigente disciplina, verifica che non può tuttavia essere effettuata sulla sola base dell'esame visivo ma richiede il puntuale rilievo delle dimensioni e il raffronto con le misure risultanti dagli elaborati assentiti. Maggiore rilevanza assume la situazione del piano terreno, ove una porzione della tettoia aperta in legno assentita con S.C.I.A. n. 25/2016 risulta attualmente inglobata nel locale bagno, con conseguente trasformazione di superficie originariamente aperta in superficie chiusa stabilmente incorporata nel fabbricato. Tale intervento non può essere assimilato ad una mera variazione distributiva interna, in quanto incide sulla delimitazione esterna dell'edificio e sulla consistenza del locale. La possibilità di mantenimento dell'attuale configurazione dovrà, pertanto, essere verificata con riferimento ai parametri urbanistici ed edilizi applicabili, alla superficie coperta, alle distanze, ai requisiti igienico-sanitari nonché agli eventuali adempimenti strutturali e sismici. Qualora ricorrano i presupposti previsti dalla vigente disciplina, potrà essere valutato il ricorso al procedimento di accertamento di conformità applicabile alla specifica fattispecie. In difetto dei requisiti necessari alla regolarizzazione, dovrà essere previsto il ripristino della configurazione assentita, mediante eliminazione della porzione chiusa ricavata all'interno della tettoia e ricostituzione dello spazio aperto originariamente autorizzato. Per le modifiche rilevate ai piani primo e secondo dovranno essere verificate le diverse configurazioni delle partizioni interne, l'ampliamento dei ripostigli esterni, la soppressione di alcune aperture, la formazione della nicchia nel disimpegno del piano secondo, la finestra prospiciente il vano scala, l'ampliamento del locale bagno con realizzazione del vano doccia a discapito della camera adiacente e il lucernario tipo Velux presente nella camera da letto. Anche per tali opere il criterio preferenziale è quello della conservazione dello stato attuale, laddove compatibile con la disciplina vigente, ricorrendo al pertinente procedimento di regolarizzazione e limitando gli interventi di ripristino alle sole opere eventualmente non sanabili. Per quanto riguarda il piano seminterrato, la non perfetta corrispondenza tra la configurazione attuale dell'accesso e quella rappresentata negli elaborati progettuali richiede un approfondimento specifico mediante rilievo metrico e altimetrico. Solo all'esito di tale verifica sarà possibile stabilire se si tratti di



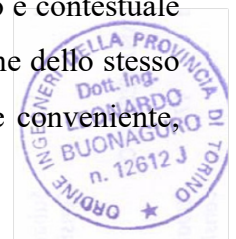
Studio Tecnico Buonaguro

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

mero scostamento grafico, diversa esecuzione materiale o intervento suscettibile di specifica regolarizzazione. Particolare attenzione dovrà essere riservata alla tettoia insistente sul mappale 274, costituita da struttura lignea su basamento in calcestruzzo e attualmente utilizzata anche quale supporto dell'impianto fotovoltaico. Per tale manufatto, non essendo stato rinvenuto uno specifico titolo edilizio riferibile allo stato attuale, dovrà essere preliminarmente verificata la possibilità di mantenimento sotto il profilo urbanistico, edilizio, strutturale e sismico. La presenza della documentazione relativa all'impianto fotovoltaico e del rapporto con il GSE non determina infatti, di per sé, la legittimazione edilizia della struttura sottostante. Qualora la tettoia risulti regolarizzabile, la soluzione economicamente preferibile sarà il mantenimento dell'attuale configurazione, coordinando la regolarizzazione edilizia del manufatto con gli eventuali adempimenti relativi all'impianto fotovoltaico. Qualora, invece, gli accertamenti urbanistici o strutturali dovessero escludere la possibilità di mantenere la tettoia, dovrà essere previsto il ripristino mediante rimozione del manufatto. In tale scenario dovrà essere considerata anche la presenza dell'impianto fotovoltaico installato sulla copertura. La demolizione della tettoia comporterebbe infatti la necessità di procedere preliminarmente allo smontaggio dei pannelli, dei relativi sistemi di fissaggio e delle componenti impiantistiche insistenti sul manufatto. Successivamente dovrà essere verificata la possibilità di ricollocare l'impianto su una diversa struttura o su altra superficie idonea, nel rispetto delle caratteristiche tecniche dell'impianto, delle condizioni contrattuali con il GSE e della normativa edilizia ed impiantistica applicabile. Qualora tale ricollocazione non risultasse tecnicamente o amministrativamente possibile, ovvero non risultasse economicamente conveniente, dovrà essere considerata anche l'ipotesi di rimozione definitiva dell'impianto fotovoltaico, con conseguenti oneri per disconnessione, smontaggio, eventuale dismissione e gestione delle pratiche amministrative connesse. Pertanto, con riferimento alla tettoia sul mappale 274, si configurano sostanzialmente due scenari:

Scenario A – mantenimento e regolarizzazione della tettoia: regolarizzazione del manufatto e mantenimento dell'impianto fotovoltaico nella posizione attuale, salvo gli eventuali adempimenti tecnici e amministrativi necessari;

Scenario B – impossibilità di regolarizzare la tettoia: demolizione del manufatto e contestuale necessità di smontaggio dell'impianto fotovoltaico, con successiva ricollocazione dello stesso su supporto idoneo oppure, qualora ciò non fosse possibile o economicamente conveniente, definitiva rimozione dell'impianto.



Studio Tecnico Buonaguro

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

Completata la regolarizzazione edilizio-urbanistica, dovrà essere predisposto il conseguente aggiornamento catastale mediante DOCFA, rappresentando esclusivamente la configurazione dell'immobile effettivamente legittimata. In ipotesi di mantenimento della tettoia e dell'impianto fotovoltaico, il costo complessivo presumibile si colloca, pertanto, nell'ordine di circa € 10.000,00-€ 13.500,00. Nell'ipotesi più gravosa in cui la tettoia non risultasse regolarizzabile, dovranno essere aggiunti i costi di demolizione del manufatto e quelli relativi allo smontaggio, eventuale ricollocazione o definitiva rimozione dell'impianto fotovoltaico. Tali ulteriori costi, allo stato non precisamente quantificabili in assenza di un progetto di intervento e delle caratteristiche complete dell'impianto, possono prudenzialmente incidere per ulteriori € 2.000,00-€ 4.000,00, a seconda che l'impianto possa essere ricollocato o debba invece essere definitivamente dismesso. Alla luce di tali considerazioni, ai soli fini estimativi il sottoscritto ritiene congruo assumere un accantonamento forfettario complessivo pari ad **€ 15.000,00**, importo che consente di ricomprendere sia lo scenario ordinario di regolarizzazione sia una quota prudenziale riferita all'eventuale necessità di intervenire sulla tettoia e sull'impianto fotovoltaico. Tale importo deve intendersi quale quantificazione prudenziale ai soli fini della stima e non costituisce né preventivo professionale né preventiva attestazione della sanabilità delle singole opere. 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.



pagina 26 di 38



Studio Tecnico Buonaguro

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

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

9.1 IMPORTO ANNUO SPESE DI GESTIONE IMMOBILE⁴

Trattandosi di edificio indipendente, nulla da riferire sul punto non essendoci spese condominiali.

9.2 IMPORTO SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Vedasi precedente paragrafo.

9.3 IMPORTO SPESE PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

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

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

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

- ubicazione;
- stato di conservazione dei beni;
- vetustà del bene
- dotazioni impiantistiche dello stesso;

⁴ Per maggiori dettagli ed aggiornamenti degli importi gli interessati possono contattare l'amministratore: Geom. Guido Brocardo, Via Roma 101-Murazzano (CN).



Studio Tecnico Buonaguro

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

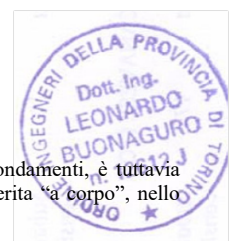
- libertà da vincoli di locazione;
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù;
- consistenza;
- regolarità edilizia/urbanistica;
- situazione di mercato della domanda e dell'offerta.

Prescindendo dalle superate definizioni di metodi empirici, si può considerare come ottimale il metodo estimativo basato sulla comparazione. Il procedimento che si userà è quello diretto o sintetico; questo procedimento si risolve nella formazione di una scala dei prezzi e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con il bene maggiori analogie allo scopo di determinare il valore. Di queste due successive operazioni la prima è essenzialmente obiettiva, essendo basata sulla rilevazione di concrete esperienze di mercato, mentre la seconda è l'atto di sintesi dell'estimatore. Lo scrivente ha acquisito 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, in via prudenziale a corpo e per stima sintetica comparativa, il seguente valore di mercato (vedasi, per opportuno confronto, anche l'allegato fotografico allegato agli atti, i provvedimenti edilizi e le spese necessarie per sanare le difformità riscontrate):

Immobile in Coazze (TO) – Via Villargrande 30

In considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sulla base delle Superfici Commerciali⁵ (desunte dal sopralluogo e confrontate con le quote sugli elaborati progettuali e con le Planimetrie Catastali con lo scalimetro), si attribuiscono valori sotto elencati. Lo scrivente sottolinea come non verrà valutata la tettoia – sulla quale insiste l'impianto fotovoltaico – dal momento che è stata realizzata senza idoneo titolo edilizio e dovrà essere valutata la sua sanabilità all'esito di uno studio di fattibilità.

⁵ 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.



Studio Tecnico Buonaguro

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

Descrizione	Superficie Convenzionale [mq]	Coefficiente [%]	Superficie Commerciale [mq]
- alloggio piano T	51,00	100,00	51,00
- alloggio piano 1	50,00	100,00	50,00
- alloggio piano 2	47,00	100,00	47,00
- tettoia piano T	13,00	a corpo	a corpo
- balconi	5,00	35,00	1,75
- cantina	25,00	25,00	6,25
- terreni ⁶	1.641,00	a corpo	a corpo
<u>TOTALE</u>	≈ 1.832,00		≈ 156,00

Valutazione⁷ del LOTTO

Riepilogo valutazione di mercato alloggio: mq 156,00 x 825,00 €/mq ≈ € **129.000,00**

Riepilogo valutazione di mercato tettoia: mq 13,00 a corpo ≈ € **2.000,00**

Riepilogo valutazione di mercato terreni: mq 1.641,00 a corpo ≈ € **4.000,00**

Stima delle difformità edilizie/urbanistiche/catastali riscontrate: = -€ **15.000,00**

Valutazione totale del LOTTO UNICO ≈ € **120.000,00**

Riduzione per limitata autonomia, promiscuità aree e interferenze impiantistiche

Nella determinazione del più probabile valore di mercato del compendio deve essere specificamente considerata la peculiare configurazione fisica, funzionale e impiantistica dei beni oggetto della Procedura rispetto alle proprietà immediatamente confinanti. Come già evidenziato nei precedenti capitoli, il fabbricato residenziale e i terreni ricaduti nella Liquidazione non si presentano, nello stato dei luoghi, come un compendio nettamente separato e pienamente autonomo rispetto alle proprietà limitrofe, bensì risultano inseriti all'interno di un più ampio sistema di aree cortilive e terreni che, sotto il profilo materiale e percettivo, si presentano come sostanzialmente unitari e comprendono anche particelle intestate a soggetti terzi. I confini catastali tra le diverse proprietà non risultano infatti materializzati mediante recinzioni o altre opere idonee a determinare una chiara e immediata separazione delle rispettive porzioni. Le aree esterne risultano quindi caratterizzate da una

⁶ Escluso il cortile su cui insiste il fabbricato che rientra nella determinazione della stima dello stesso.

⁷ Fonte: indicatori del mercato immobiliare (FIMAI, FIAIP, Borsino Immobiliare, ecc.), operatori di zona, Camera di Commercio di Torino, Catasto di Torino, Agenzia del Territorio, Valori Agricoli Medi della provincia di TO.



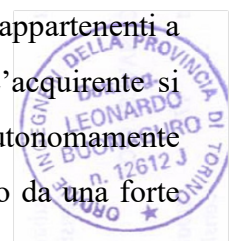
Studio Tecnico Buonaguro

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

significativa promiscuità di fatto, tale da incidere direttamente sulla percezione di indipendenza, riservatezza e autonomia del compendio da parte di un potenziale acquirente estraneo all'attuale assetto proprietario. Tale condizione assume particolare rilevanza in quanto il compendio oggetto di vendita non rappresenta, nella sua configurazione attuale, un organismo completamente autosufficiente sotto il profilo degli accessi e, soprattutto, degli impianti e dei servizi. L'accesso carrabile avviene attraverso il mappale 405, ricompreso nella Procedura, sicché permane una possibilità di accesso veicolare autonoma. Diversamente, l'attuale accesso pedonale insiste sul mappale 774, appartenente a proprietà terza e non compreso nella vendita. Ne consegue che il futuro acquirente non acquisirà la titolarità dell'area sulla quale risulta materialmente organizzato l'attuale ingresso pedonale. Ancor più significativa è la situazione connessa agli impianti. Sul mappale 273, estraneo alla Procedura, risulta ubicato il serbatoio/cisterna a servizio dell'immobile e risulta altresì interessato il tracciato dell'alimentazione dell'impianto fotovoltaico installato sulla tettoia insistente sul mappale 274, quest'ultimo invece ricompreso nel lotto. Si configura quindi una situazione nella quale una parte di elementi funzionalmente necessari o comunque rilevanti per l'utilizzo ordinario del compendio non risulta integralmente ricompresa entro i confini della proprietà oggetto della Procedura. Tale circostanza non costituisce una mera interferenza marginale, poiché il futuro acquirente dovrà necessariamente valutare la possibilità di:

- mantenere gli attuali collegamenti e servizi previo eventuale accordo con la proprietà confinante;
- verificare la sussistenza e l'opponibilità di eventuali titoli, servitù o diritti di utilizzo;
- procedere, ove necessario, alla realizzazione di nuovi tracciati e autonome alimentazioni;
- trasferire o ricollocare eventuali componenti impiantistiche oggi insistenti o transitanti su proprietà di terzi;
- provvedere alla separazione fisica delle aree esterne e alla ridefinizione dei percorsi di accesso e utilizzo.

A ciò si aggiunge il fatto che i terreni ricaduti nella Procedura risultano materialmente inseriti all'interno di un più ampio complesso recintato, comprendente anche particelle appartenenti a soggetti terzi, senza una netta separazione fisica tra le differenti proprietà. L'acquirente si troverebbe, pertanto, ad acquisire un fabbricato e relativi terreni che, pur autonomamente individuati catastalmente, risultano di fatto inseriti in un contesto caratterizzato da una forte



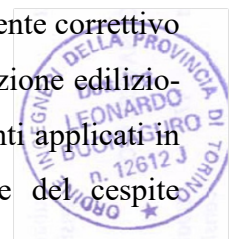
Studio Tecnico Buonaguro

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

interconnessione con le proprietà adiacenti. La situazione descritta incide in maniera rilevante sulla normale commerciabilità del compendio, poiché un ordinario acquirente di mercato tende a privilegiare immobili caratterizzati da:

- piena autonomia degli accessi;
- separazione fisica delle pertinenze;
- completa indipendenza degli impianti e delle reti di servizio;
- assenza di interferenze con proprietà confinanti;
- chiara delimitazione delle aree di pertinenza;
- immediata fruibilità del bene senza necessità di ulteriori accordi, spostamenti, adeguamenti o ridefinizioni.

Nel caso in esame, tali condizioni non risultano integralmente soddisfatte. La compresenza di promiscuità delle aree cortilive, assenza dell'attuale accesso pedonale all'interno del lotto, presenza di elementi impiantistici e di servizio su mappali di terzi, necessità potenziale di ridefinire collegamenti e confini e prossimità con ulteriori corpi di fabbrica e terreni estranei alla Procedura determina pertanto una concreta riduzione dell'interesse commerciale del bene. Tale penalizzazione non può essere correttamente rappresentata mediante la sola sommatoria di costi tecnici di eventuale separazione o adeguamento, in quanto il principale effetto economico è costituito dalla riduzione della platea dei potenziali acquirenti e dalla conseguente necessità di rendere il prezzo maggiormente competitivo rispetto a immobili analoghi dotati di piena indipendenza. Per tale ragione il sottoscritto ritiene opportuno applicare al valore ordinario del compendio uno specifico coefficiente di abbattimento pari al 20%, che tenga in debito conto la coesistenza di fattori penalizzanti quali promiscuità materiale delle aree esterne, la mancata separazione fisica tra proprietà oggetto della Procedura e proprietà di terzi, la presenza dell'attuale accesso pedonale su mappale estraneo alla vendita, la presenza del serbatoio/cisterna a servizio dell'immobile su proprietà di terzi, il passaggio dell'alimentazione dell'impianto fotovoltaico su mappale estraneo alla Procedura, la possibile necessità di interventi di separazione, spostamento, ricollocazione o autonoma realizzazione delle reti di servizio, la minore autonomia funzionale complessiva del compendio e la conseguente riduzione della normale appetibilità commerciale e della platea dei potenziali acquirenti. L'abbattimento del 25% deve intendersi quale coefficiente correttivo di natura commerciale e funzionale e risulta distinto sia dai costi di regolarizzazione edilizio-urbanistica già considerati separatamente, sia dagli eventuali ulteriori coefficienti applicati in ragione della natura della vendita giudiziaria. Conseguentemente il valore del cespite



Studio Tecnico Buonaguro

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

immobiliare oggetto di Relazione viene così determinato:

€ 120.000,00 – 25% = € **90.000,00**

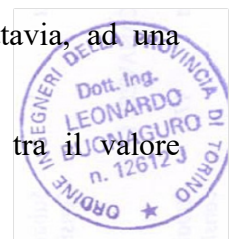
QUESITO 11: *determinazione del valore di stima dell'impianto fotovoltaico presente sulla tettoia pertinenziale;*

Nel perimetro valutativo della Procedura ricade un impianto fotovoltaico installato sulla copertura della tettoia pertinenziale del compendio immobiliare. La presente valutazione riguarda esclusivamente il cespite impiantistico e non contempla gli eventuali oneri edilizio-urbanistici riferiti al manufatto di supporto, già autonomamente considerati nella stima immobiliare. Dalla documentazione acquisita presso il Gestore dei Servizi Energetici – GSE S.p.A. l'impianto risulta alimentato da fonte solare fotovoltaica, con potenza nominale pari a 6,56 kW, identificato dal POD IT001E05015305, dal codice UP UPN_2261607_01 e dal codice CENSIMP IM_2261607. Il contratto di Scambio sul Posto risulta intestato, quale Operatore, al Sig. Fabrizio Buraschi ed è contraddistinto dal codice SSP01182654.

Parametro	Dato documentale
Potenza nominale	6,56 kW
Fonte	Solare – fotovoltaica
POD	IT001E05015305
Codice UP	UPN_2261607_01
Codice CENSIMP	IM_2261607
Convenzione GSE	SSP01182654 – Scambio sul Posto
Operatore	Fabrizio Buraschi
Decorrenza del contratto prodotto	26/03/2024

Il contratto prodotto reca decorrenza dal 26/03/2024 al 31/12/2024 e prevede il rinnovo tacito di anno in anno, salvo disdetta. Tale data viene assunta, ai soli fini estimativi e in assenza di diversa documentazione tecnica, quale miglior riferimento documentale disponibile per individuare l'epoca iniziale di esercizio del cespite. Essa non equivale, tuttavia, ad una certificazione autonoma della data tecnica di prima connessione dell'impianto.

Il meccanismo di Scambio sul Posto regola la compensazione economica tra il valore



Studio Tecnico Buonaguro

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

dell'energia elettrica immessa in rete e quello dell'energia prelevata in un periodo differente. Ne consegue che i corrispettivi GSE disponibili costituiscono un dato economico effettivo e verificabile, ma non rappresentano da soli l'intero beneficio prodotto dall'impianto, in quanto non comprendono direttamente il risparmio derivante dall'energia autoconsumata.

Data valuta	Importo pagamento	Servizio	Contratto
22/11/2024	€ 54,92	Scambio sul Posto	SSP01182654
23/06/2025	€ 542,63	Scambio sul Posto	SSP01182654
21/11/2025	€ 59,70	Scambio sul Posto	SSP01182654
22/06/2026	€ 283,17	Scambio sul Posto	SSP01182654

L'annualità 2025, unica per la quale risultano disponibili due accrediti distribuiti nel corso dell'anno, evidenzia pagamenti complessivi pari a € 602,33. Il dato 2026, pari a € 283,17 alla data del 22/06/2026, deve invece essere considerato parziale e non è utilizzabile, senza ulteriori dati, quale valore annuale normalizzato. Analogamente, l'accredito del 2024 pari a € 54,92 riflette soltanto la parte finale dell'annualità successiva alla decorrenza del rapporto prodotto. Non sono state prodotte letture annuali del contatore di produzione, curve di generazione, bollette elettriche o prospetti dai quali ricavare la quota di autoconsumo. Non risulta, inoltre, documentata l'esecuzione di attività periodiche di pulizia dei moduli, né è stata prodotta una polizza assicurativa specifica o documentazione manutentiva dalla quale desumere lo stato dell'inverter e degli ulteriori componenti elettrici. Tali carenze non impediscono una valutazione estimativa prudenziale, ma non consentono di ricostruire con precisione la produzione annua espressa in kWh e il beneficio economico integrale storicamente generato.

L'analisi economica dell'impianto viene sviluppata, sulla falsariga del criterio già adottato dallo scrivente per analoghi impianti fotovoltaici, facendo riferimento alla capacità del cespite di generare benefici economici futuri, opportunamente attualizzati e corretti per la progressiva perdita di rendimento, i costi di esercizio, l'obsolescenza tecnica e l'assenza delle garanzie proprie di una compravendita ordinaria. In termini generali, la valutazione tiene conto del potenziale energetico disponibile, dei flussi economici annui, della vita utile residua, dei costi manutentivi e del valore temporale della moneta.



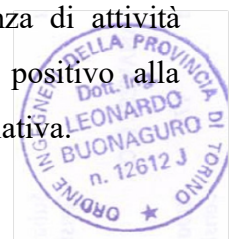
Studio Tecnico Buonaguro

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

Considerata la recente installazione documentata dal rapporto GSE prodotto, viene assunta ai fini della presente stima una vita utile economico-tecnica complessiva convenzionale pari a 20 anni. Alla data della valutazione, assumendo il 2024 quale riferimento iniziale, l'impianto presenta pertanto un'anzianità di circa due anni e una vita residua estimativa approssimabile a 18 annualità. Per la perdita fisiologica di efficienza viene adottato un decadimento prestazionale medio dello 0,8% annuo, parametro prudenziale già impiegato dallo scrivente in altra valutazione di impianto fotovoltaico. Ponendo pari a 100 la producibilità iniziale, la capacità teorica residua risulta pari a circa il 96,8% al quinto anno, il 93,0% al decimo anno, l'89,4% al quindicesimo anno e l'85,8% al ventesimo anno. Il parametro descrive il decadimento tecnico medio dei moduli e non costituisce garanzia circa la produzione effettiva, che può risentire anche di sporcamento, ombreggiamenti, indisponibilità, guasti e stato delle apparecchiature di conversione.

Anno di vita	Producibilità teorica residua
1	100,0%
5	96,8%
10	93,0%
15	89,4%
20	85,8%

Poiché il solo contributo SSP non esprime il beneficio derivante dall'autoconsumo, il flusso economico prospettico non viene assunto pari ai soli € 602,33 documentati per il 2025. Ai soli fini estimativi, tale dato viene utilizzato come base minima effettivamente riscontrata e viene integrato, con criterio prudenziale, con una componente attribuibile al risparmio da autoconsumo. In mancanza delle bollette e dei profili orari di produzione e consumo, il beneficio lordo iniziale viene assunto in € 1.000,00 annui, valore che non pretende di ricostruire la redditività storica effettiva ma costituisce una normalizzazione estimativa prudenziale per un impianto da 6,56 kW in esercizio. I costi medi annui vengono assunti in € 200,00 di OPEX (Operational Expenditure), comprensivi in via forfetaria di verifiche, pulizia periodica, piccoli interventi manutentivi e costituzione di una quota prudenziale per future necessità sulle apparecchiature elettriche e sull'inverter. La mancata evidenza di attività pregresse di pulizia e manutenzione impedisce di riconoscere un premio positivo alla conservazione del cespite e giustifica il mantenimento di un'impostazione cautelativa.



Studio Tecnico Buonaguro

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

Parametro	Dato assunto
Potenza nominale	6,56 kW
Vita utile complessiva assunta	20 anni
Vita residua estimativa	18 annualità
Beneficio economico lordo iniziale	€ 1.000,00/anno
Costi medi di esercizio e manutenzione	€ 200,00/anno
Decadimento prestazionale	0,8%/anno
Tasso di attualizzazione	8,0%
Valore terminale	€ 0,00

Il tasso di attualizzazione viene assunto pari all'8% in considerazione della bassa anzianità del cespite in esame. Il parametro mantiene, comunque, un adeguato margine prudenziale per l'assenza di garanzie, per la carenza di una serie storica completa delle produzioni, per l'incertezza manutentiva e per gli adempimenti necessari al subentro nella posizione GSE.

Anno	Beneficio lordo [€]	OPEX [€]	Flusso netto [€]	Valore attuale 8% [€]
1	1.000,00	200,00	800,00	741,00
2	992,00	200,00	792,00	679,00
3	984,00	200,00	784,00	622,00
4	976,00	200,00	776,00	571,00
5	968,00	200,00	768,00	523,00
6	961,00	200,00	761,00	479,00
7	953,00	200,00	753,00	439,00
8	945,00	200,00	745,00	403,00
9	938,00	200,00	738,00	369,00
10	930,00	200,00	730,00	338,00
11	923,00	200,00	723,00	310,00
12	915,00	200,00	715,00	284,00
13	908,00	200,00	708,00	260,00
14	901,00	200,00	701,00	239,00
15	894,00	200,00	694,00	219,00



**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
BURASCHI FABRIZIO n° 117/2026**

pagina 35 di 38



Studio Tecnico Buonaguro

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

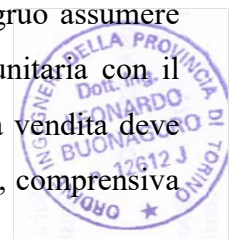
Anno	Beneficio lordo [€]	OPEX [€]	Flusso netto [€]	Valore attuale 8% [€]
16	886,00	200,00	686,00	200,00
17	879,00	200,00	679,00	184,00
18	872,00	200,00	672,00	168,00
VALORE ATTUALE COMPLESSIVO DEI FLUSSI				€ 7.028,33

La sommatoria dei valori attuali dei flussi netti così determinati è pari a circa € 7.028,33. Il risultato rappresenta il valore tecnico-economico ottenuto mediante il metodo dei flussi di cassa attualizzati, sulla base delle assunzioni prudenziali sopra esplicitate. Non viene attribuito alcun valore terminale al termine del ventesimo anno di vita convenzionale. Il valore risultante appare coerente con la recente anzianità dell'impianto e con la presenza di una posizione GSE attiva, ma deve essere letto alla luce della limitata documentazione disponibile. In particolare, la produzione storica effettiva non è stata ricostruita in kWh, non è nota la quota di autoconsumo, non risultano documentati interventi di manutenzione programmata o pulizia periodica e non è stata prodotta copertura assicurativa specifica. Tali elementi impediscono di attribuire valori superiori sulla base di una redditività non documentalmente dimostrata. Il contratto GSE prevede, inoltre, che la cessione dell'impianto debba essere comunicata al Gestore; la mancata comunicazione non consente il trasferimento della titolarità del rapporto contrattuale e dei relativi corrispettivi al cessionario. Il soggetto subentrante dovrà, pertanto, curare gli adempimenti necessari per la voltura e per la verifica della permanenza dei requisiti richiesti dal GSE.

VALORE TECNICO-ECONOMICO DCF: circa € 7.000,00

VALORE DI STIMA DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO: € 7.000,00

Alla luce di quanto sopra, tenuto conto della potenza nominale di 6,56 kW, della recente anzianità dell'impianto, dei corrispettivi GSE effettivamente documentati, della vita utile complessiva convenzionalmente assunta pari a venti anni, del decadimento prestazionale, dei costi medi di esercizio, dell'assenza di una completa documentazione manutentiva e prestazionale e della natura liquidatoria della vendita, lo scrivente ritiene congruo assumere quale valore prudenziale dell'impianto fotovoltaico, nell'ipotesi di cessione unitaria con il compendio immobiliare, l'importo arrotondato di € 7.000,00 (settemila/00). La vendita deve intendersi a corpo, nello stato di fatto e di conservazione in cui il bene si trova, comprensiva



**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
BURASCHI FABRIZIO n° 117/2026**

pagina 36 di 38



Studio Tecnico Buonaguro

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

dei moduli fotovoltaici, delle strutture di sostegno e ancoraggio, dei cavi e cavidotti, dei quadri elettrici, del gruppo di conversione C.C./C.A., dei dispositivi di protezione e interfaccia, delle apparecchiature di misura e di ogni ulteriore componente stabilmente destinato al funzionamento dell'impianto, senza garanzia circa la produzione futura o la vita residua delle singole componenti.

La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi salvo più esatti confini e dati catastali, delle norme e disposizioni 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 degli immobili sopra descritti unitamente all'impianto fotovoltaico, in ipotesi di immobili liberi da vincoli locativi, e quindi immediatamente disponibili per l'aggiudicatario viene, con opportuno arrotondamento, così determinato:

LOTTO UNICO – proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$

97.000,00

(novantasette mila/00)

Il tutto come visto e piaciuto, senza alcuna garanzia a qualsivoglia titolo da parte della Procedura e/o del Liquidatore 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 Liquidatore 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.



**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
BURASCHI FABRIZIO n° 117/2026**

pagina 37 di 38



Studio Tecnico Buonaguro

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

Il sottoscritto Perito Stimatore ritiene, con la presente Relazione, che si compone di n. 38 pagine dattiloscritte oltre agli allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill. Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento in merito.

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

Torino, 10 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) Contratto GSE.



pagina 38 di 38

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
BURASCHI FABRIZIO n° 117/2026**

