

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE VI FALLIMENTARE

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE “ ”
**

R. G. n° 156/2025

Giudice Delegato: Dott.ssa Carlotta PITTALUGA

Curatore: Dott.ssa Laura Zucchetto

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 Orbetello n. 152, Torino

RELAZIONE STIMA CESPITI IMMOBILIARI

TRIBUNALE CIVILE DI TORINO
Sezione VI Fallimentare

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA CARLOTTA PITTALUGA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: [REDACTED] **n. 156/2025**

CURATORE: Dott.ssa Laura Zucchetto

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.ssa Laura Zucchetto quale Perito Estimatore per la determinazione della stima dei beni immobili compendio della [REDACTED]. Dopo aver preso contatti con le parti, ha dato inizio alle operazioni di rito e si è recato in data 12/07/2025 – riferimento temporale al quale l'elaborato fa riferimento, non potendo lo scrivente venire a conoscenza di eventuali variazioni successive – presso l'immobile ubicato nel Comune di Torino alla Via Orbetello 152. L'attività è proseguita anche nei giorni successivi per effettuare le dovute indagini presso il Comune di Torino, il cui accesso agli atti è stato concesso in data 01/08/2025 e da cui sono emerse difformità edilizio/urbanistiche/catastali. Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le operazioni ritenute utili ed indispensabili allo scopo, eseguendo sopralluoghi, ricerche di mercato, comparazione con i valori dei beni della medesima zona e analisi delle caratteristiche intrinseche dell'immobile per determinare la più opportuna valorizzazione del bene, anche in virtù del suo stato di fatto e di manutenzione. Si è aggiunta l'acquisizione di tutte le altre informazioni utili ed opportune con la conseguente predisposizione e stesura della presente Relazione. Come da prassi consolidata, lo scrivente ha suddiviso l'elaborato peritale in una serie di capitoli con i consueti quesiti relativi alle stime immobiliari e alla descrizione degli immobili oltre all'analisi delle eventuali criticità connesse alla vendita in materia di conformità edilizia/urbanistica e catastale, dei vincoli e/o servitù, delle formalità pregiudizievoli, della ricerca del titolo di provenienza e della verifica della continuità delle trascrizioni. In considerazione della destinazione d'uso e dell'ubicazione, lo scrivente ha determinato un **LOTTO UNICO** che nel prosieguo verrà analiticamente descritto.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

n° 156/2025



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

1.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

Immobile in Torino – Via Orbetello 152

la proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ in capo alla Società di un corpo di fabbrica in Torino alla Via Orbetello a uno e due piani fuori terra oltre a parziale piano interrato, costituito da locali ad uso commerciale e artigianale, unitamente all'area esclusiva a cortile sulla quale si affaccia anche altri fabbricato non più nella disponibilità della Società (uno dei quali dotato di propria porzione di cortile esclusivo e l'altro con accesso dal cortile comune con servitù di passaggio). Più in particolare, con accesso pedonale e carraio dai civici n. 152 e 154/B:

- piano terreno (1° f.t.): un corpo di fabbrica composto da due locali laboratorio, un ufficio, tre locali deposito, un locale esposizione, due wc, uno spogliatoio, un disimpegno oltre a cortile esclusivo e scala di accesso al piano superiore ed inferiore;
- piano interrato: un vano ad uso cantina con scala di accesso interna;
- piano primo (2° f.t.): due locali deposito, un balcone e un wc con scala di accesso interna;

Coerenze generali: Via Orbetello, proprietà [REDACTED] o aventi causa, proprietà [REDACTED] o aventi causa e cortile ed ingresso carraio.

1.2 DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano censiti al N.C.E.U. di Torino:

Identificativi Catastali: Foglio 1058 (ex Foglio 33¹) – particella 308 graffata con 309 (ex particella 357¹), sub. 1 (ex sub. 131, ex sub. 21-23²) (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

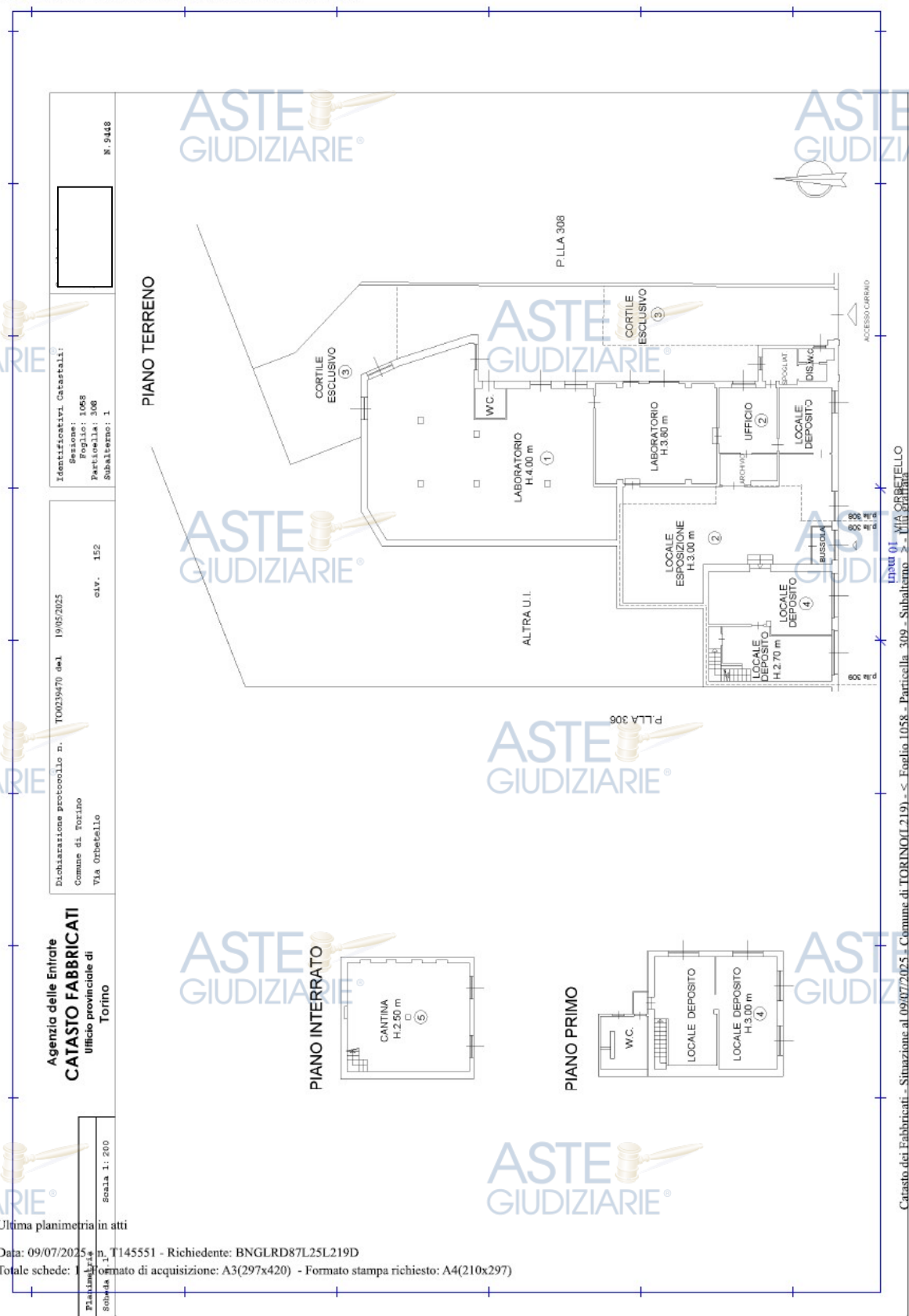
- categoria: D/8 (ex D/7¹)
- piano: S1-T-1 (ex T¹)
- consistenza: 5,0 vani³ (ex 4,5 vani)
- Rendita Catastale: € 6.233,93 (ex € 9.772,00¹, ex € 29.326,00²)

¹ Variazione del 19/05/2025, Pratica n. TO0239470 in atti dal 20/05/2025 (n.239470.1/2025): ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni.

² Variazione del 08/11/2006, Pratica n. TO0467148 (n. 185791.1/2006): Frazionamento e Fusione.

1.3 PLANIMETRIA CATASTALE

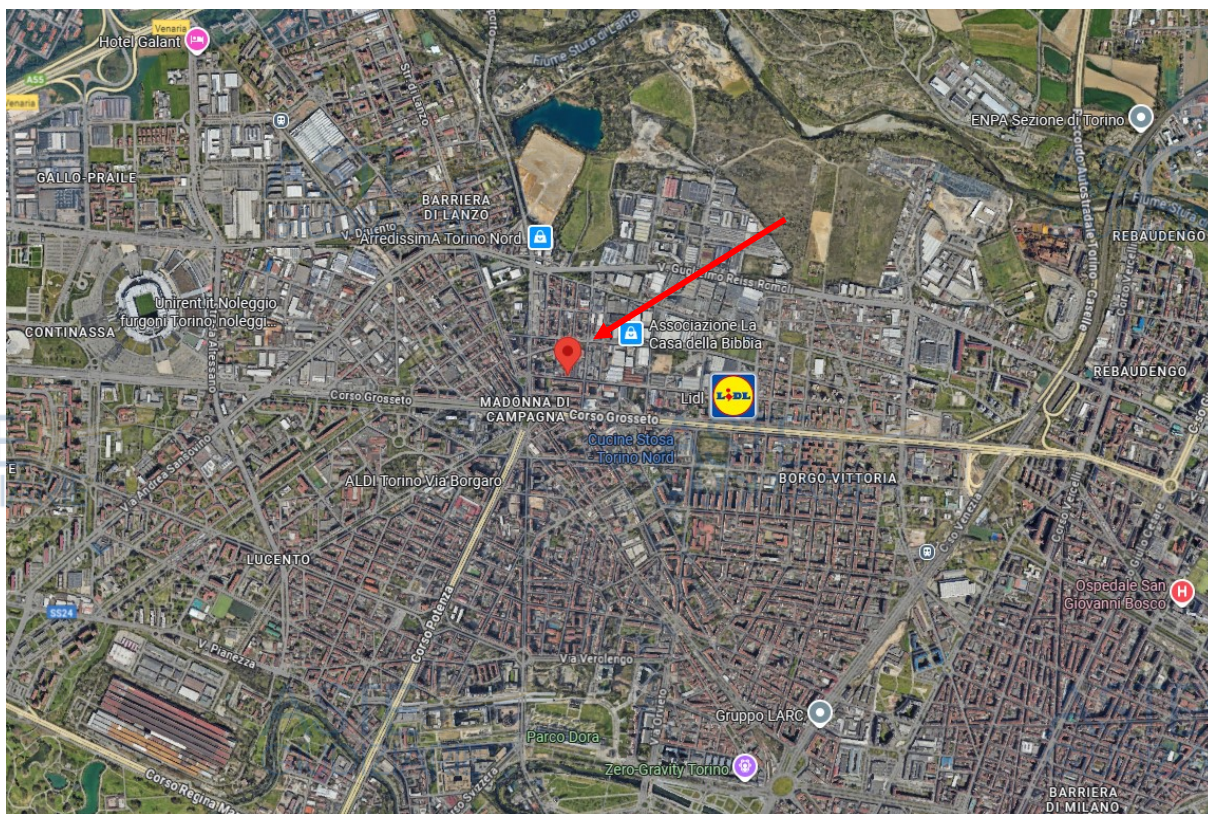
Data: 09/07/2025 - n. T145551 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D



³ Variazione del 03/08/2001, Pratica n. 472629 in atti dal 03/08/2001 (n. 15948.1/2001): diversa distribuzione degli spazi interni.

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

Il compendio oggetto della Procedura in epigrafe è ubicato in una zona nella periferia nord-ovest del Comune di Torino in un quartiere comunemente denominato “*Madonna di Campagna*” appartenente alla Circonscrizione V (*Borgata Vittoria – Madonna di Campagna – Lucento – Borgata Ceronda - Vallette*). Il quartiere è delimitato a nord dal torrente Stura di Lanzo e dai comuni di Venaria Reale e di Borgaro Torinese (strada Bellacomba) oltre che da un tratto della tangenziale nord di Torino; a sud da Corso Grosseto, da Via Verolengo, dal sottopasso Carlo Donat-Cattin e da Corso Mortara; a ovest da Strada Altessano e da Corso Potenza e a est da Via Casteldelfino e Via Orvieto.



Ubicazione immobile, Via Orbetello 152 a Torino, rispetto al centro città

All'immobile si accede dalla strada pubblica sia dal civico 152 – che conduce al cortile interno, in cui è presente anche una piccola porzione di cortile esclusivo di proprietà di terzi – sia dal civico 154/B che, tramite bussola, permettesse l'accesso al locale esposizione. La zona del comparto di ubicazione è caratterizzata da elevata concentrazione residenziale fin dalla metà del secolo scorso.

Oggetto della presente Relazione è ***un corpo di fabbrica composto da due locali laboratorio, un ufficio, tre locali deposito, un locale esposizione, due wc, uno spogliatoio, un disimpegno oltre a cortile esclusivo e scala di accesso al piano superiore ed inferiore al piano terreno (1° f.t.), da due locali deposito, un balcone e un wc al piano primo (2° f.t.) e da un vano ad uso cantina al piano interrato.*** L'immobile risulta ben collegato alla rete viaria ordinaria ed autostradale e non possiede le caratteristiche, determinate dal D.M. dei lavori pubblici del 02.08.1969 pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 218 del 27.09.1969, per essere considerato di lusso. La palazzina presenta le caratteristiche costruttive tipiche degli immobili realizzati tra gli anni '50-'60 con strutture portanti in c.a. e elementi portanti in latero cemento, avente tetto piano in conglomerato bituminoso. Si segnala come il cortile sia gravato di servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio mediante ogni sorta di veicoli e a favore delle unità immobiliare di proprietà di terzi con sbocco sul cortile stesso.



Laboratorio



Laboratorio



Deposito – piano 1



Cortile

Le principali finiture dell'unità abitativa possono così descriversi:

- il pavimento del compendio immobiliare è realizzato parte con varie tipologie di piastrelle, in ceramica monocottura di discreta fattura e discreto stato di conservazione nella maggior parte dei locali oltre che battuto di cemento nel locale laboratorio della consistenza maggiore;
- gli infissi interni sono realizzati (laddove presenti) in legno tamburato e vetro di discreta fattura e discreto stato di conservazione;
- le pareti risultano intonacate e tinteggiate con idropittura e si presentano in scarso stato di conservazione;
- i sanitari, wc, bidet, lavabo sono in ceramica di discreta fattura e discreto stato di conservazione;
- l'altezza media dei locali al piano terreno è compresa tra circa 4.00 mt e circa 2.70 mt; l'altezza media dei locali al piano primo è di circa 3.00 mt mentre quella del piano interrato è di circa 2.50 mt.

L'immobile è asservito dei seguenti impianti tecnici:

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

Degli impianti suddetti, in sede di sopralluogo, non è stata fornita alcuna certificazione di rispondenza e di conformità alla normativa vigente in materia (*legge n. 46/90 e successivo regolamento di attuazione D.P.R. n. 447/1991*), né lo scrivente ne ha controllato il corretto utilizzo in quanto non previsto dall'incarico affidatogli. I rilievi metrici effettuati all'interno dei locali corrispondono a quanto indicato sulla planimetria catastale e la superficie commerciale⁴ dell'unità immobiliare è pari a circa **526,00 mq.**

⁴ 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".

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

n° 156/2025



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

3.1 STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il possesso della proprietà del bene risulta in capo per la quota di $\frac{1}{1}$ alla Società oggetto di Procedura in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Alfredo Restivo del 11/07/1988 rep. 176175/13551, registrato a Torino il 18/07/1988 al n. 3991 e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 20/07/1988 ai nn. 25246/15529.

3.2. CRONISTORIA DEL VENTENNIO

Lo scrivente provvede di seguito a relazionare le vicende degli immobili oggetto di Procedura nel ventennio antecedente la data di trascrizione della Sentenza di Liquidazione Giudiziale:

1. Gli immobili sono pervenuti alla Società oggetto di Procedura in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Alfredo Restivo del 11/07/1988 rep. 176175/13551, registrato a Torino il 18/07/1988 al n. 3991 e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 20/07/1988 ai nn. 25246/15529 dal Sig. XXXXXXXXXX nato a Porte di Pinerolo (TO) il 10/10/1929.

QUESITO 4: indichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni immobili, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico – artistico;

Lo scrivente premette che, alla data di redazione della presente, non risultano trascrizioni relative ad atti aventi ad oggetto procedimenti giudiziari, domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali e/o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, etc.), fatto salvo quanto esplicitato nei seguenti paragrafi. D'altra parte, la sussistenza di eventuali cause ove non è prevista la pubblicità mediante trascrizione non sono accertabili dal CTU, né sono state riferite 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 l'assenza del Regolamento di Condominio. Pertanto, si rimanda per ogni maggiore e puntuale valutazione e dettaglio del caso ai divieti generali consueti richiamati nel documento stesso nonché le disposizioni previste in materia di parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. Lo scrivente segnala la presenza di un'ampia tettoia che scavalla dal cortile sopra il muro di cinta fino all'adiacente proprietà di terzi.

4.2 VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI

Per la valutazione dell'attitudine edificatoria, lo scrivente ricorda che trattandosi di unità immobiliare inserita in un più ampio contesto non appaiono residue attitudini edificatorie del bene complessivo.

4.3 VINCOLI CONNESI CON IL CARATTERE STORICO-ARTISTICO

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

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

5.1 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Immobile in Torino – Via Orbetello 152

1. Trascrizione nn. 38902/23320 del 05.09.2025

Atto Giudiziario del Tribunale di Torino del 05/06/2025 rep. 228/2025

Specie: Atto Giudiziario

Descrizione: Sentenza Dichiarativa dell'Apertura della Liquidazione Giudiziale

a favore:

[REDACTED], per diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro:

[REDACTED], per diritto di proprietà per la

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

n° 156/2025

quota complessiva di $\frac{1}{1}$;

Immobile posto nel Comune di Torino e così censito a N.C.E.U.:

Foglio 1058, part. 308 (graffata con 309), sub. 1, catg. D/8, piano S1-T-1

2. **Iscrizione nn. 25808/4693 del 25.07.1988**

Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Luigi Mazzucco del 20/07/1988 rep.
16911/8304

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Volontaria

Derivante da: Garanzia di Mutuo

Capitale: £ 150.000.000,00

Totale: £ 300.000.000,00

Durata: anni 7

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

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

Immobile posto nel Comune di Torino e così censito a N.C.E.U.:

Foglio 33, part. 357, sub. 23, catg. D/7

3. **Iscrizione nn. 25809/4694 del 25.07.1988**

Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Luigi Mazzucco del 20/07/1988 rep.
16911/8304

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Volontaria

Derivante da: Garanzia di Mutuo

Capitale: £ 80.000.000,00

Totale: £ 160.000.000,00

Durata: anni 7

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

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

Immobile posto nel Comune di Torino e così censito a N.C.E.U.:

Foglio 33, part. 357, sub. 23, catg. D/7

Le formalità 2. e 3. vanno lette di concerto dal momento che le iscrizioni ipotecarie sono state eseguite congiuntamente su due immobile – all’epoca di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] (per la quota parte di bene attualmente oggetto di Procedura) e della [REDACTED] [REDACTED] (società non più esistente per la quota parte di bene oggi di proprietà di terzi) – senza che vi sia una chiara distinzione degli importi nelle relative note di iscrizione (eseguite, comunque, in entrambi i casi sui vecchi dati catastali). Ad ogni modo, si tratta di formalità ormai svuotate di contenuto dato il lasso temporale trascorso sebbene mai formalmente cancellate.

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 l’Ipoteca Volontaria il costo di cancellazione è pari a € 35,00 in misura fissa per ciascuna formalità. Il totale complessivo ammonta, pertanto, a circa € 364,00 per le sole imposte e a cui sommare gli oneri del Professionista incaricato. Il corretto prezzo di cancellazione sia determinato esclusivamente dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e solo dopo che è noto il prezzo di vendita, non pronosticabile in questa prima istanza.

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

6.1 REGOLARITA’ EDILIZIA/URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso l’Archivio Edilizio del Comune di Torino nonché dalla lettura dell’Atto di Compravendita, risulta come l’edificio originario sia stato edificato prima del 1° settembre 1967. Nell’Atto di Compravendita si segnala l’esistenza di ulteriori dettagli in merito ai seguenti ultimi titoli autorizzativi – attualmente visionabili telematicamente – che sono stati recuperati dallo scrivente oltre a quanto reperito con apposito Accesso agli Atti:

- Autorizzazione Edilizia n. 1991 del 28/10/1988 prot. 1987-1-5584 per “*modifiche interne ed esterne, consolidamento di copertura già oggetto di condono edilizio e locale centrale termina sulla copertura*” con allegate tavole progettuali a firma Geom. [REDACTED]

- Art. 8 del D.L. 88/95 prot. 1995-9-1846 del 26/05/1995 per *“trasformazione di n. 3 finestre in vetrine di cui una con porta oltre a piccola soletta collegata ad una scaletta a realizzazione di bussola d’ingresso”* con allegate tavole progettuali a firma Geom. [REDACTED];
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) in Sanatoria del 17/07/2008 prot. 2008-9-10889 per *“progetto di conservazione di opere abusive ai sensi dell’art. 37 del D.P.R. 380/01 (frazionamento di unità produttiva con modifiche interne ed esterne)”* con allegate tavole progettuali a firma Geom. [REDACTED];
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) del 04/04/2025 prot. 2025-9-1113 per *“opere di manutenzione straordinaria in edificio esistente”* con allegate tavole progettuali a firma Arch. [REDACTED].

Lo stato di fatto dell’immobile non corrisponde alla Planimetria Catastale del 03/08/2001 e all’ultimo elaborato grafico progettuale, con conseguente difformità edilizia/urbanistica e catastale per lievissime incongruenze concernenti la tettoia che non modificano la Rendita Catastale del bene. A seguito di appositi Accessi agli Atti si osserva come non sia stata rinvenuta (comprensibilmente data la distanza temporale) una pratica di autorizzazione alla costruzione della tettoia, sebbene la stessa appaia già disegnata – seppur con superficie leggermente differente da quella attuale – nella Licenza Edilizia n. 2530 del 17/11/1959 prot. 1959-1-20342, nell’Autorizzazione Edilizia n. 1191 del 15/12/1987 prot. 1987-1-5584 e nella D.L. 88/95 art. 8 prot. 1995-9-1846. Altresì, si evidenzia come la stessa compaia negli elaborati grafici progettuali, anche se in maniera non conforme allo stato di fatto, nella DIA in Sanatoria del 17/07/2008 prot. 2008-9-10889 e nella SCIA del 04/04/2025 prot. 2025-9-1113. In quest’ultimo caso si evidenzia una difformità riguardante una modestissima discrepanza che è inquadrabile quale mero errore grafico nella rappresentazione della larghezza della tettoia piccola in adiacenza con il fabbricato a partire dall’ingresso carraio nel cortile sia in Catasto sia nell’ultimo progetto depositato (vedasi capitolo successivo per detrazione costi). Si segnala l’APE 2023-110826-0086 scadenza 31/12/2025 a firma Arch. [REDACTED].

6.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.R.G.C. del Comune di Torino, l’immobile ove è ubicata le perizianda unità, ricade nell’Area 4c – Aree da trasformare per Servizi – Area ATSS. Per tutti i dettagli del caso e l’analisi delle relative NTA si rimanda integralmente al Piano Regolatore Generale Comunale consultabile sulla homepage del Comune di Torino.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

n° 156/2025

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

Le opere abusive descritte nel precedente capitolo, così come comunicato dai competenti Uffici e in accordo con l'art. 36 del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380, risultano sanabili in quanto gli interventi risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento presunto della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. L'istanza di condono consentirebbe, invece, di sanare le opere in contrasto con le norme urbanistiche sottraendosi ai provvedimenti sanzionatori, a seguito di autodenuncia: si tratta, però, di un provvedimento limitato nel tempo e occorso esclusivamente nel 1985, nel 1994 e nel 2003. Dal momento che la discrepanza rilevata non modifica in maniera sostanziale le superfici, i volumi e/o la Rendita Catastale dell'immobile non si ritiene sia necessario procedere con una Sanatoria della difformità pur rimanendo lo scrivente a disposizione del Notaio che verrà incaricato di redigere l'Atto nel caso in cui egli fosse di parere differente (solo in tal caso verrà stimato un idoneo costo di ripristino). Pare opportuno predisporre un aggiornamento catastale (DOCFA) ad esatta rappresentazione del bene (anche in tema di indicazione della servitù pedonale e carraia gravante sul cortile a favore di proprietà di terzi) con un costo presumibile per il Professionista pari a circa € 500,00 oltre ad eventuali sanzioni/oneri di urbanizzazioni/diritti da pagare qui non preventivabili. Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili della presente Relazione da parte dei competenti Uffici Pubblici. Gli importi sopra riportati debbono intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per la scrivente e con tutte le riserve del caso, fermo restando che – in caso di diniego o provvedimento amministrativo contrario – l'aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dei luoghi in conformità alle disposizioni che il Comune vorrà impartire.

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

9.1 IMPORTO ANNUO SPESE DI GESTIONE IMMOBILE

Non essendoci un Regolamento di Condominio (nonostante la presenza di una tettoia che scavallo alla proprietà adiacente al di sopra del muro di cinta nel cortile, con ogni conseguenza in tema di manutenzione/gestione di manufatti comuni), nulla vi è da rilevare per questo punto.

9.2 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;
- 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, attraverso indagini emero grafiche ed attraverso indagini direttamente esperite nella zona interessata e negli immediati circondari, i parametri medi da porre a base del calcolo della stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura dell'intero insediamento.

Sulla base delle informazioni assunte e attraverso l'analisi degli elementi acquisiti e fattori incidenti, adottando le stime sintetiche in base alla superficie e sulla base della propria esperienza, lo scrivente ha individuato, in via prudenziale a corpo e per stima sintetica comparativa, il seguente valore di mercato (vedasi, per opportuno confronto, anche l'allegato fotografico, i provvedimenti edilizi e le spese necessarie per sanare le difformità riscontrate):

Immobile in Torino – Via Orbetello 152

L'immobile oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relativo, sulla base delle Superfici Commerciali⁵ (desunte dal sopralluogo e confrontate sia con le scale presenti sugli elaborati

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.

grafici progettuali sia con la Planimetria Catastale, mediante l'utilizzo di uno scalimetro), si attribuiscono i seguenti valori:

Descrizione	Superficie convenzionale mq	Coefficiente %	Superficie Commerciale mq
- laboratorio artigianale	510,50	100,00	510,50
- balcone	1,50	35,00	0,50
- cantina	60,00	25,00	15,00
TOTALE	~ 572,00		~ 526,00

Valutazione⁶ del lotto

Riepilogo valutazione di mercato alloggio: mq 526,00 x 275,00 €/mq ≈ € 144.500,00

Valutazione cortile/tettoie a corpo: = € 10.000,00

Stima delle difformità edilizie/urbanistiche/catastali riscontrate: = -€ 500,00

Valutazione totale del **LOTTO UNICO** ≈ € 154.000,00

La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi salvo più esatti confini e dati catastali, delle norme e disposizioni contenute nel Regolamento di Condominio, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono qui integralmente trascritti. E, pertanto, con opportuno arrotondamento il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto, in ipotesi di immobile libero da vincoli locativi, e quindi immediatamente disponibile per l'aggiudicatario viene determinato con opportuno arrotondamento in:

LOTTO UNICO

€ 154.000,00

(cento cinquantaquattro mila/00)

⁶ Fonte: indicatori del mercato immobiliare (FIMAI, FIAIP, Borsino Immobiliare, ecc.), operatori di zona, Camera di Commercio di Torino, Catasto di Torino, Agenzia del Territorio.

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

Il sottoscritto C.T.U. ritiene, con la presente Relazione, che si compone di n. 16 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 settembre 2025

II CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Allegati:

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

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

n° 156/2025

