

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE VI FALLIMENTARE**

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE “ [REDACTED] ”

R. G. n° 370/2025

Giudice Delegato: Dott. Stefano MIGLIETTA

Curatore: Dott. Mauro Binello Vigliani

**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



Terreni in Santena (TO), Località Guetto

RELAZIONE STIMA CESPITI IMMOBILIARI

TRIBUNALE CIVILE DI TORINO

Sezione VI Fallimentare

GIUDICE DELEGATO: DOTT. STEFANO MIGLIETTA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: [REDACTED] **n.**
370/2025

CURATORE: Dott. Mauro Binello Vigliani

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 Liquidatore Dott. Mauro Binello Vigliani 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 20/02/2026 – riferimento temporale al quale l'elaborato fa riferimento, non potendo lo scrivente venire a conoscenza di eventuali variazioni successive – presso i terreni ubicati in Santena (TO) alla Località Guetto nei pressi della Borgata Ponticelli. L'attività è proseguita anche nei giorni successivi per effettuare le dovute indagini presso il Comune di Santena (TO) mediante l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) in data 23/02/2025 (valido per un anno) ai fini del reperimento delle caratteristiche dei cespiti oltre che degli eventuali indici edificatori in accordo con il PRGC vigente. 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.

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

Terreni in Santena (TO) – Località Guetto

la proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ in capo alla Società in Liquidazione Giudiziale di un insieme di mappali di terreno attualmente a destinazione prettamente umida di tipo paludoso o incolto, considerata come area di golena, nella zona retrostante [REDACTED] e adibita prettamente a coltivazione di terreni ad uso agricolo. Più precisamente, nei pressi della Via Asti e proseguendo per strade vicinali:

- piano terreno: 39 mappali di terreno attigui in una zona del PRGC definita dagli art. 28 e 34 rispettivamente come aree per attività estrattive e a destinazione agricola;

Coerenze generali: Strada vicinale del Molino, mappali 305, 10, 405, 33, 39, 177, 199, 37, 54, 77, 73, 72, 297, 360, 71 e 280 del Foglio 3.

1.2 DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano censiti al N.C.E.U. di Santena (TO):

Identificativi Catastali: **Foglio 3 – particella 8** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno a prato
- classe: 3
- consistenza: 41 are e 81 centiare
- Reddito Dominicale: € 23,75
- Reddito Agrario: € 19,43

Identificativi Catastali: **Foglio 3 – particella 11** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno a bosco alto
- classe: U
- consistenza: 00 are e 93 centiare
- Reddito Dominicale: € 0,36
- Reddito Agrario: € 0,05

Identificativi Catastali: Foglio 3 – particella 29 (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno seminativo
- classe: 1
- consistenza: 4 are e 13 centiare
- Reddito Dominicale: € 4,91
- Reddito Agrario: € 2,99

Identificativi Catastali: Foglio 3 – particella 30 (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno seminativo
- classe: 1
- consistenza: 21 are e 65 centiare
- Reddito Dominicale: € 25,72
- Reddito Agrario: € 15,65

Identificativi Catastali: Foglio 3 – particella 31 (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno a prato irriguo
- classe: U
- consistenza: 56 are e 82 centiare
- Reddito Dominicale: € 70,43
- Reddito Agrario: € 45,48

Identificativi Catastali: Foglio 3 – particella 32 (Vedasi Visura Catastale Storica)

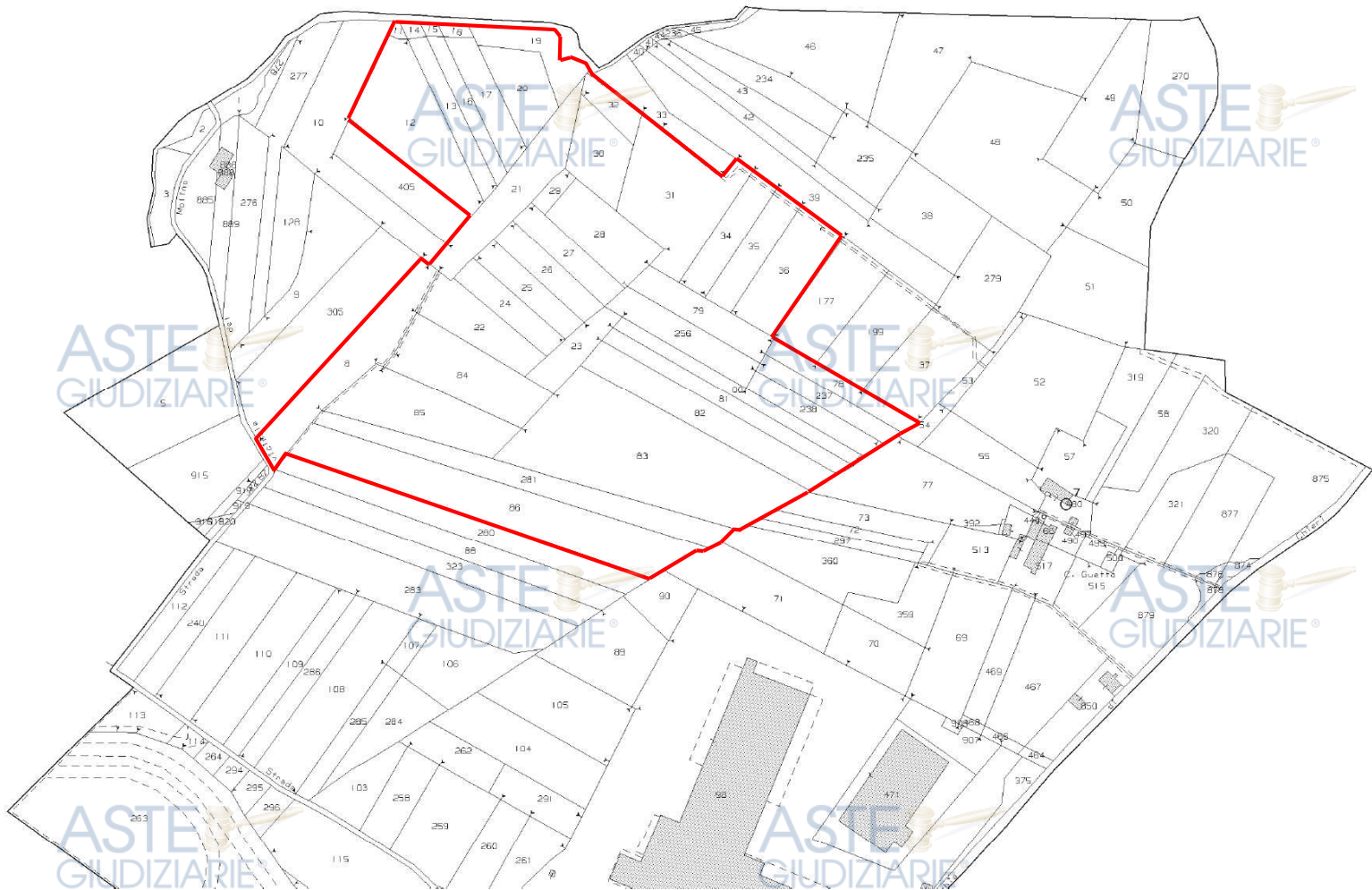
Dati censuari:

- categoria: terreno seminativo
- classe: 1
- consistenza: 9 are e 58 centiare
- Reddito Dominicale: € 11,38
- Reddito Agrario: € 6,93

Identificativi Catastali: Foglio 3 – particella 34 (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno a prato irriguo



QUESITO 2: una sommaria descrizione dei beni;

2.1 UBICAZIONE

Il compendio oggetto della Procedura in epigrafe è ubicato in una zona umida nell'area rurale periferica del Comune di Santena (TO), presso la Località Guetto. I mappali di terreno, tra di loro attigui a formare un sol corpo, appaiono privi di manufatti e sono di tipo paludoso o incolto (in prossimità [redacted]). Ai cespiti si accede dai pressi della Via Asti e proseguendo per strade vicinali. I terreni risultano 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



Ubicazione terreni in Santena (TO)

I rilievi metrici dei terreni corrispondono a quanto indicato sulle Visure Catastali e sulle mappe planimetriche per una consistenza complessiva pari a circa **101.315,00 mq.**

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

3.1 STATO DI POSSESSO DEI BENI E CRONISTORIA DEL VENTENNIO

Il possesso della proprietà del bene risulta in capo per la quota di $\frac{1}{1}$ alla Società oggetto di Liquidazione Giudiziale in forza dei seguenti titoli:

(A) Atto di Trasformazione di Società a Rogito Notaio Astore Placido del 07/12/1993 rep. 305477/36096, registrato a Torino il 13/12/1993 al n. 35200 e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 14/01/1994 ai nn. 1348/1058 relativamente ai mappali di terreno al Foglio 3 particella 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 78, 79, 80, 81, 82, 237, 238 e 256.



16/06/1993 ai nn. 15813/11138 relativamente ai mappali di terreno al Foglio 3 particelle 15 e 16;

Infine, si segnalano le seguenti provenienze escluse dalla trasformazione di società di cui al punto (A):

(B) Atto a Rogito Notaio Paolo Osella del 11/06/2008 rep. 50445/24624, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 08/07/2008 ai nn. 33048/21197 relativamente ai mappali di terreno al Foglio 3 particelle 86 e 281;

QUESITO 4: l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che dovranno essere cancellati o che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente;

4.1 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dall'analisi dei documenti reperiti presso la competente Conservatoria dei RR. II di Torino 2, si provvede di seguito a relazionare i limiti e i vincoli esistenti sull'immobile oggetto di Procedura.

Terreni in Santena (TO) – Località Guetto

1.

Iscrizione nn. 43986/8447 del 09.10.2025

Atto Giudiziario del Tribunale di Torino del 20/03/2024 rep. 1583/2024

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Giudiziale

Derivante da: Decreto Ingiuntivo

Capitale: € 111.027,00

Totale: € 200.000,00

a favore: [redacted] per la quota di $\frac{1}{1}$;

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

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

Foglio 3, part. 8, terreno, cons. 41 are e 81 centiare

Foglio 3, part. 11, terreno, cons. 00 are e 93 centiare

Foglio 3, part. 12, terreno, cons. 50 are e 52 centiare

Foglio 3, part. 13, terreno, cons. 16 are e 09 centiare



Foglio 3, part. 256, terreno, cons. 22 are e 55 centiare

Foglio 3, part. 281, terreno, cons. 42 are e 53 centiare

4.2 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 dell'Ipoteca Giudiziale è composto dall'imposta ipotecaria nella misura dello 0,5% calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti ai sensi della tariffa allegata al DPR 31/10/1990, n. 347; dalla tassa ipotecaria di € 35,00 ai sensi della tabella allegata al DPR 31/10/1990, n. 347 e dal Bollo di € 59,00. Non è, pertanto, conoscibile il valore esatto di cancellazione delle ipoteche 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, non pronosticabile in questa prima istanza, in maniera tale da poter eseguire il calcolo relativo allo 0,5%.

QUESITO 5: 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;

5.1 REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA

In base a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), si evidenzia:



Città di Camillo Cavour

ASTE GIUDIZIARIE®
CITTÀ DI SANTENA
CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

ASTE GIUDIZIARIE®

Imposta di bollo assolta ai sensi
del D.P.R. n. 642/1972 e s.m.i.

Ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'art. 30 del DPR 06.06.01 n. 380 e s.m.i., si dichiara che, in base alla Variante Generale al P.R.G.C. vigente di Santena approvata con Deliberazione della Giunta Reg.le n. 10-15219 in data 30.03.05 e s.m.i., **gli appezzamenti di terreno siti in Santena e distinti a Catasto Terreni al Foglio 3 mappali n. 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 237, 238, 256 e 281.**

- 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 (ritenuto il più idoneo per la valutazione di terreni agricoli privi di potenzialità edificatoria e caratterizzati da limitata redditività fondiaria), il seguente valore di mercato sulla base della consistenza pari a **101.315,00 mq** sulla base del Quadro d'insieme dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.), dei valori dell'Agenzia Entrate, del Borsino Immobiliare e valutando la non possibilità di trasformazione delle aree, non piantumazione alberi, non coltivazione in quanto area di golena e salvaguardia per vincolo naturalistico (vedasi CDU). La stima è stata condotta mediante applicazione del metodo sintetico-comparativo. Tale metodo si fonda sull'assunzione dei valori agricoli medi ufficiali quale parametro iniziale di riferimento, successivamente rettificato mediante l'applicazione di coefficienti correttivi in funzione delle specifiche caratteristiche dei beni e dei vincoli gravanti sugli stessi. Come noto nella prassi estimativa, i valori agricoli medi costituiscono parametri tabellari riferiti a fondi agricoli ordinari, pienamente coltivabili, non gravati da limitazioni permanenti e dotati di normale commerciabilità. Essi rappresentano pertanto un valore teorico di partenza, che deve essere opportunamente adeguato quando i terreni presentino condizioni penalizzanti sotto il profilo urbanistico, ambientale o morfologico. Per il Comune di Santena (TO), i valori agricoli medi 2024 – ultimi disponibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate – indicano, per terreni agricoli ordinari, valori orientativi pari a circa € 33.000/ha per seminativi e circa € 46.000/ha per prati irrigui. Tenuto conto della composizione colturale non omogenea del compendio e della presenza di superfici a sfruttabilità agricola parziale, si è assunto

prudenzialmente un valore medio unitario già ridotto rispetto ai massimi tabellari, pari a circa €30.000/ha, coerente con una media ponderata prudenziale tra le tipologie di terreno oggetto di valutazione. Applicando tale valore medio alla superficie complessiva di ha 10,1325 si ottiene il valore agricolo teorico ordinario:

$$€ 30.000,00 \times 10,1325 = € 303.975,00 \text{ circa}$$

Tale importo rappresenta il valore teorico di terreni agricoli ordinari privi di limitazioni sostanziali e dotati di piena utilizzabilità economica.

L'analisi del Certificato di Destinazione Urbanistica e della documentazione tecnica evidenzia, tuttavia, la presenza di una pluralità di vincoli e limitazioni che incidono in modo strutturale e permanente sulla concreta possibilità di sfruttamento economico dei terreni e sulla loro commerciabilità. I terreni ricadono, infatti, in ambiti agricoli con valenza ambientale e idrogeologica, con presenza di fasce di rispetto dei corsi d'acqua, aree potenzialmente esondabili e prescrizioni di tutela ambientale e naturalistica. Le classi di pericolosità geologica e le limitazioni derivanti dalla pianificazione territoriale comportano restrizioni alla trasformabilità dei suoli, alla realizzazione di manufatti e agli interventi di miglioramento fondiario. Risulta inoltre accertata l'assenza di qualunque potenzialità edificatoria o di valorizzazione urbanistica futura. Tali elementi non costituiscono limitazioni marginali o temporanee, bensì fattori strutturali che incidono in maniera diretta sulla redditività fondiaria, sulla stabilità della produzione agricola e sulla platea dei potenziali acquirenti. Ne deriva una significativa contrazione del valore di mercato rispetto ai valori agricoli medi ordinari.

Una prima e rilevante componente di riduzione del valore è riconducibile alla localizzazione dei terreni in ambiti interessati da vincoli idraulici e da possibili fenomeni di esondazione. La presenza di fasce di rispetto fluviale e di aree con potenziale pericolosità idraulica comporta limitazioni alla coltivazione intensiva e introduce elementi di rischio che incidono direttamente sulla stabilità della produzione e sulla sicurezza degli investimenti fondiari. Sotto il profilo estimativo, la collocazione in ambiti golenali determina una riduzione della redditività agricola potenziale e una maggiore aleatorietà dei risultati produttivi, con conseguente contrazione dell'interesse da parte degli operatori agricoli. La prassi delle compravendite di terreni analoghi evidenzia come tali condizioni comportino riduzioni significative rispetto ai valori agricoli ordinari, in ragione della minore affidabilità produttiva

Studio Tecnico Buonaguro

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

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

Il sottoscritto C.T.U. ritiene, con la presente Relazione, che si compone di n. 23 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, 02 marzo 2026

II CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Allegati:

- 1) Fotografie Illustrative;
- 2) Visura Catastale;
- 3) Planimetria Catastale;
- 4) Visura Ipotecaria;
- 5) Trascrizioni Atti di Provenienza;
- 6) CDU.

