

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE VI FALLIMENTARE**

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

R. G. E. n° 31/2025

Giudice Delegato: Dott. Stefano MIGLIETTA

Liquidatore: Dott. Andrea Aluffi Valletti

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

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

e-mail: leo.buonaguro@gmail.com

PEC:

leonardo.buonaguro@ingpec.eu



Via Stefano Clemente n. 10, Torino

RELAZIONE STIMA CESPITI IMMOBILIARI



Studio Tecnico Buonaguro

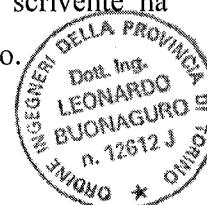
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Consulente Tecnico del Giudice

Certificatore Energetico

TRIBUNALE CIVILE DI TORINO**Sezione VI Fallimentare****GIUDICE DELEGATO: DOTT. STEFANO MIGLIETTA****LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:****n. 31/2025****LIQUIDATORE: Dott. Andrea Aluffi Valletti****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. Andrea Aluffi Valletti quale Perito Estimatore per la determinazione della stima dei beni immobili compendio della **Liquidazione Controllata**. Dopo aver preso contatti con le parti, ha dato inizio alle operazioni di rito e si è recato in data 27/05/2025 – 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 Clemente Stefano 10. L'attività è proseguita anche nei giorni successivi per effettuare le dovute indagini presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino, il cui accesso agli atti è stato concesso in data 28/05/2025 e da cui non sono emerse difformità edilizio/urbanistiche/catastali di rilievo. 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 CONTROLLATA:****R.G. n° 31/2025**

pagina 1 di 22



Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Consulente Tecnico del Giudice

Certificatore Energetico

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

1.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

Immobili in Torino – Via Clemente Stefano 10

la nuda proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ e la proprietà per la quota di $\frac{1}{6}$ in capo al Sig.

di una porzione immobiliare ubicata nel Comune di Torino all'angolo tra Via Clemente con Via Collegno composta (i) da un fabbricato di civile abitazione elevato a quattro piani fuori terra oltre piano sottotetto su Via Clemente e ad un piano e a due piani fuori terra su Via Collegno risolto su Via Clemente, (ii) piano interrato destinato ai locali cantine e box e (iii) basso fabbricato nel cortile ad uso autorimesse private, il tutto entrostante a terreno distinto in mappa al Foglio 176 mappali 684/1-2-3. Più precisamente, con ingresso pedonale dal civico n. 10 e carraio dal civico n. 10/B:

- piano primo (2° f.t.): un alloggio composto da ingresso, soggiorno, due camere, cucina, disimpegno, wc con lavanderia e bagno, distinto con la sigla "B2";

Coerenze: Via Clemente, alloggio distinto con la sigla C2, cortile comune, vano scala e alloggio distinto con la sigla A2;

- piano seminterrato: un locale ad uso cantina, distinto con il numero "11";

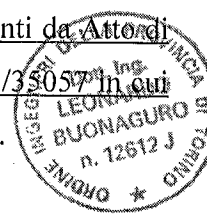
Coerenze: corridoio comune a due lati, cantina 10 e cantina 12;

- piano seminterrato: un locale ad uso autorimessa privata, distinto con il numero "9";

Coerenze: area di manovra a due lati, proprietà o aventi causa e box 8.

Lo scrivente segnala fin da ora che la diversa quota e tipologia di titolarità in capo al Sig.

è derivante dal fatto che il locale cantina ora assegnato all'alloggio è derivante dall'Atto di Compravendita a Rogito Notaio Giovanni Gramaglia del 21/07/1986 rep. 48354/35070 in cui risultava, invece, pertinenziale di un'altra unità abitativa di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dei di lui genitori (oggetto di alienazione con Atto di Compravendita a Rogito Notaio Giulia Ardissona del 29/01/2018 rep. 22928/8945) e, conseguentemente, caduto in successione a seguito del decesso del di lui padre. L'alloggio attualmente nella disponibilità della Procedura e il locale autorimessa privata sono, invece, derivanti da Atto di Compravendita a Rogito Notaio Giovanni Gramaglia del 17/07/1986 rep. 48341/35057 in cui il Sig. compariva già come intestatario della quota di $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà.



LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:

R.G. n° 31/2025

pagina 2 di 22



Studio Tecnico Buonaguro

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

1.2 DATI CATASTALI

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

Identificativi Catastali: Fg. 1176 (ex Foglio 176³) – part. 540 (ex particella 684³), sub. 63 (ex. 61¹, ex 53 graffato con 58², ex 53 graffato con 54³) (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: A/2 (ex A/3³)
- piano: 1
- z.c.: 1
- classe: 2 (ex 3²)
- consistenza: 5,5 vani (ex 9,5 vani³)
- R.C: € 1.306,64 (ex € 1.398,31³)

Identificativi Catastali: Fg. 1176 (ex Foglio 176³) – part. 540 (ex particella 684³), sub. 66 (ex. 62⁴, ex 53 graffato con 58², ex 53 graffato con 54³) (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: C/2 (ex A/2⁴, ex A/3³)
- piano: S1
- z.c.: 1
- classe: 1 (ex 2⁴, ex 3²)
- consistenza: 3,00 mq (ex 5,0 vani⁴, ex 9,5 vani³)
- R.C: € 8,52 (ex € 1.187,85⁴, ex 1.398,31³)

Identificativi Catastali: Fg. 1176 (ex Foglio 176³) – part. 540 (ex particella 684³), sub. 6 (ex. 1⁵) (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: C/6 (ex D/1)
- piano: S1
- z.c.: 1
- classe: 5
- consistenza: 21,00 mq
- R.C: € 164,85

¹ Variazione del 06/12/2017, Pratica n. TO0404764 in atti dal 14/12/2017 (n. 86498.1/2017): Divisione.

² Variazione del 21/11/2017, Pratica n. TO0382758 in atti dal 27/11/2017 (n. 82624.1/2017): Esatta rappresentazione grafica.

³ Variazione del 20/05/2013, Pratica n. TO0188939 in atti dal 20/05/2013 (n. 70650.1/2013): Bonifica identificativo catastale.

⁴ Variazione del 06/12/2017, Pratica n. TO0404766 in atti dal 14/12/2017 (n. 86632.1/2017): Divisione.

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:

R.G. n° 31/2025

pagina 3 di 22



Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Consulente Tecnico del Giudice

Certificatore Energetico

1.3 PLANIMETRIE CATASTALI

Data: 13/05/2025 - n. T649593 - Richiedente: BNGLRD87L2SL219D

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Torino	Dichiarazione protocollo n. T00404764 del 14/12/2017 Planimetria di u.i.u. in Comune di Torino Via Clemente Stefano civ. 10	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 1176 Particella: 540 Subalterno: 63	Compilata da: Bertetto Matteo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Torino N. 09491

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO

ALTRA U.I.U.

ALTRA U.I.U.

VIA STEFANO CLEMENTE

SCALA COMUNE

ASCENSORE COMUNE

BALCONE

BALCONE

BAGNO

CUCINA

SOGGIORNO H=2.70m

CAMERA

W.C.

LAV.

DIS.

INGR.

CALDAIA

CORTE

ORDINE N. 12612 J

INGEG. DI TORINO

Canasto dei Fabbricati - Situazione al 13/05/2025 - Comune di TORINO (L.219) - < Foglio 1176 - Particella 540 - Subalterno 63 >
 VIA CLEMENTE STEFANO n. 10 Piano 1

Ultima planimetria in atti

Data: 13/05/2025 - n. T649593 - Richiedente: BNGLRD87L2SL219D

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

⁵ Variazione del 08/07/1985 in atti dal 16/12/1988 (n. 5316/1985): Frazionamento.

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:
 R.G. n° 31/2025

pagina 4 di 22



Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Consulente Tecnico del Giudice

Certificatore Energetico

Data: 13/05/2025 - n. T649594 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Torino	Dichiarazione protocollo n. TO0404766 del 14/12/2017	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Torino Via Clemente Stefano civ. 10	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sessione:	Bertetto Matteo
	Foglio: 1176	Isritto all'albo:
	Particella: 540	Geometri
	Subalterno: 66	Prov. Torino N. 09491

PIANO SOTTERRANEO
h=3,80m

ASTALEGALE.NET

SOTTOSUOLO DI VIA S. CLEMENTE

N

Ultima planimetria in atti

Data: 13/05/2025 - n. T649594 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

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

Canasto dei Fabbricati - Situazione al 13/05/2025 - Comune di TORINO (L. 219) - < Foglio 1176 - Particella 540 - Subalterno 66 >
VIA CLEMENTE STEFANO n. 10 Piano S1

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:
R.G. n° 31/2025

pagina 5 di 22

Studio Tecnico Buonaguro

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

Data presentazione: 23/09/1985 - Data: 13/05/2025 - n. T649591 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

MODULARIO n. 497		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI		Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)	
53		NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO		Lire 50	
(L. 11/01/1984 - 10/1/1984 - 10/1/1984 - 10/1/1984)					
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>TORINO</u> Via <u>CLEMENTE 10/B</u>					
Ditta <u>CONS. S. S. R. L.</u>					
Allogata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>TORINO</u>					
PIANO INTERBATO H=2,50 PER FRAZIONAMENTO F.176 N° 684 Sub. 1 ASSUNTO NUOVO IDENTIFICATIVO F.176 N° 684 Sub. 6... INT. 9 PROPRIETÀ <u> </u> VIA CLEMENTE ORIENTAMENTO SCALA DI 1:200					
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO			Compilata dal <u>GEOM. FRANCO NASI</u> (Firma, nome e cognome del redattore)		
DATA <u>23 SET. 1985</u> PROT. N° <u>45316</u>			Iscritta all'Albo dei <u>GEOMETRI</u> della Provincia di <u>TORINO</u> DATA <u>8-7-85</u> Firma: <u>[Firma]</u>		
<u>146-684-6</u>					

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 23/09/1985 - Data: 13/05/2025 - n. T649591 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:
R.G. n° 31/2025

pagina 6 di 22

Canasto dei Fabbricanti - Situazione al 13/05/2025 - Comune di TORINO (219) - < Foglio 1176 - Particella 540 - Subalterno 6 >
 VIA CLEMENTE STEFANO n. 10 Piano S1

Firmato Da: LEONARDO BUONAGURO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 11a31d2

Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Consulente Tecnico del Giudice

Certificatore Energetico

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

Il compendio oggetto della Procedura in epigrafe è ubicato a nord-ovest dal centro del Comune di Torino in una zona comunemente denominata *San Donato* appartenente alla Circoscrizione IV (*San Donato – Martinetto – Campidoglio – Parella*). Il quartiere è delimitato a nord dal tratto della Dora Riparia fra Corso Potenza e Corso Svizzera, dal Sottopasso Carlo Donat-Cattin e da Corso Mortara, a est da Corso Principe Oddone, a ovest, da Corso Potenza-Corso Lecce e a sud da Corso Francia. 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.



Ubicazione immobile, Via Stefano Clemente 10 a Torino, rispetto al centro città

All'immobile si accede dalla strada pubblica tramite un cancelletto pedonale in ferro e vetro al civico 10 ad apertura elettronica presumibilmente funzionante e un ampio cancello carraio al civico 10/B. La zona del comparto di ubicazione è caratterizzata da elevata concentrazione residenziale fin dalla metà del secolo scorso. Oggetto della presente Relazione è **un alloggio composto da ingresso, soggiorno, due camere, cucina, disimpegno, wc con lavanderia e**

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:

R.G. n° 31/2025

pagina 7 di 22

Studio Tecnico Buonaguro

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

bagno al piano primo (2° f.t.), *un locale ad uso cantina* al piano seminterrato e *un locale ad uso autorimessa privata* al piano seminterrato. La palazzina presenta le caratteristiche costruttive tipiche degli immobili realizzati negli anni '50 con strutture portanti in c.a. e elementi portanti in latero cemento, avente tetto con copertura in pietra.



Cucina



Soggiorno



Camera 1



Sala

Le principali finiture dell'unità abitativa possono così descriversi:

- la porta di ingresso è blindata in legno a un'anta;
- il pavimento dell'alloggio è realizzato con varie tipologie di piastrelle, in ceramica monocottura di buona fattura e discreto stato di conservazione e in parquet di legno in camera e soggiorno di buona fattura e buono stato di conservazione;
- il rivestimento del bagno è realizzato con piastrelle di ceramica monocottura di buona fattura e discreto stato di conservazione;
- gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato (anche in vetro per l'accesso al



LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:
R.G. n° 31/2025

pagina 8 di 22



Studio Tecnico Buonaguro

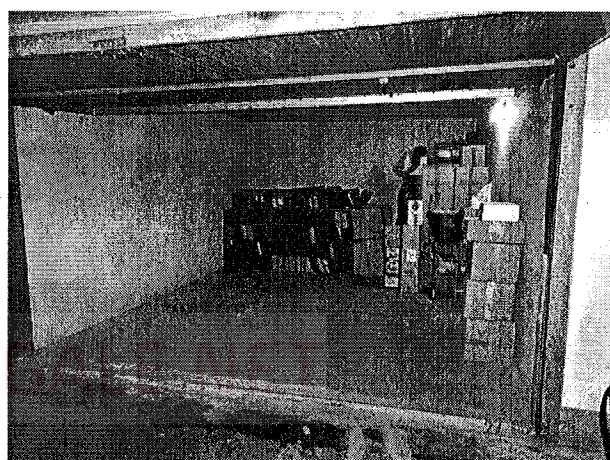
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

soggiorno) di buona fattura e discreto stato di conservazione;

- le pareti risultano intonacate e tinteggiate con idropittura e si presentano in discreto stato di conservazione;
- i sanitari, wc, bidet, lavabo e doccia sono in ceramica di buona fattura e discreto stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono realizzati in legno e vetro camera di buona fattura e discreto stato di conservazione;
- l'altezza media dei locali al piano primo è di circa 2.70 mt; l'altezza media del locale cantina al piano seminterrato è di circa 3.80 mt e del box circa 2.50 mt.



Bagno



Locale autorimessa privata

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: autonomo;
- impianto citofonico: realizzato sottotraccia, apparentemente funzionante;

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 commerciale dell'alloggio è pari a circa **112,00 mq** mentre il locale autorimessa privata è pari a circa **21,00 mq**.



LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:
R.G. n° 31/2025

pagina 9 di 22



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 DI POSSESSO DEI BENI

Il possesso della proprietà del bene risulta in capo al Sig. _____ nato il 14/03/1964 a Torino per la quota di nuda proprietà di $\frac{1}{2}$ per l'alloggio al sub. 63 e il locale autorimessa privata al sub. 6 in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Giovanni Gramaglia del 17/07/1986 rep. 48341/35057, debitamente registrato a trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 04/08/1986 ai nn. 16331/22517 e per la cantina al sub. 66 in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Giovanni Gramaglia del 21/07/1986 rep. 48354/35070, registrato a Torino il 01/08/1986 al n. 43655 e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 01/08/1986 ai nn. 16335/22521. Al momento del sopralluogo, l'immobile appare "**occupato**" dalla Sig.ra _____ nata a Torino il 15/02/1941 in qualità di proprietaria del diritto di usufrutto di $\frac{1}{1}$.

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 Controllata:

1. Gli immobili ai sub. 63 e 6 sono pervenuti al Sig. _____ per la quota di $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Giovanni Gramaglia del 17/07/1986 rep. 48341/35057, debitamente registrato a trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 04/08/1986 ai nn. 16331/22517 dalla Società _____.
2. L'immobile di cui al sub. 66 è pervenuto al Sig. _____ per la quota di $\frac{1}{6}$ di proprietà in forza di Certificato di Denunciata Successione del 07/11/2002 rep. 4/146, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 21/03/2003 ai nn. 12036/7941 in morte del di lui padre Sig. _____ nato il 18/08/1941 a Torino e deceduto il 14/06/2002. Si segnala, altresì, l'Accettazione di Eredità del 29/01/2018 a Rogito Notaio Giulia Ardissonne rep. 22928/8945, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 20/02/2018 ai nn. 6536/4732 con conseguente continuità delle trascrizioni.



LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:
R.G. n° 31/2025

pagina 10 di 22



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

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

Dagli accertamenti eseguiti nonché dalla lettura della documentazione reperita, lo scrivente segnala la presenza del Regolamento di Condominio a Rogito Notaio Giovanni Gramaglia del 01/07/1986 rep. 48252/3482, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 e che regola i rapporti tra le parti al quale integralmente si rimanda per ogni maggiore e puntuale valutazione e dettaglio del caso oltre ai divieti generali consueti richiamati nel documento stesso nonché le disposizioni previste in materia di parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.

4.2 VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI

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

4.3 VINCOLI CONNESSI 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.



LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:
R.G. n° 31/2025

pagina 11 di 22



Studio Tecnico Buonaguro

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

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

5.1 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Immobili in Torino – Via Stefano Clemente 10**1. Trascrizione nn. 13367/10093 del 01.04.2025**

Atto Giudiziario del Tribunale di Torino del 13/03/2025 rep. 100/2025

Specie: Atto Giudiziario

Descrizione: Sentenza Dichiarativa dell'Apertura della Liquidazione Controllata

a favore: Massa dei Creditori della Liquidazione Controllata del Patrimonio di per diritto di nuda proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ per gli immobili di cui a 1) e di $\frac{1}{6}$ di proprietà per gli immobili di cui a 2);

contro: , per diritto di nuda proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ per gli immobili di cui a 1) e di $\frac{1}{6}$ di proprietà per gli immobili di cui a 2);

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

1) Foglio 1176, part. 540, sub. 63, catg. A/2, cons. 5,5 vani, piano 1

Foglio 1176, part. 540, sub. 6, catg. C/6, cons. 21,00 mq, piano S1

2) Foglio 1176, part. 540, sub. 66, catg. C/2, cons. 3,00 mq, piano S1

2. Iscrizione nn. 30249/4487 del 17.07.2024

Altro Atto del 15/07/2024 rep. 11629/11024

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca derivante da Concessione Amministrativa/Riscossione

Derivante da: Ruolo e Avviso di Accertamento Esecutivo

Capitale: € 679.881,90

Totale: € 1.359.763,80

a favore:

con sede in Roma, per diritto di



**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:
R.G. n° 31/2025**

pagina 12 di 22



Studio Tecnico Buonaguro

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

nuda proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ per gli immobili di cui a 1) e di $\frac{1}{6}$ di proprietà per gli immobili di cui a 2);

contro: _____, per diritto di nuda proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ per gli immobili di cui a 1) e di $\frac{1}{6}$ di proprietà per gli immobili di cui a 2);

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

1) Foglio 1176, part. 540, sub. 63, catg. A/2, cons. 5,5 vani, piano 1

Foglio 1176, part. 540, sub. 6, catg. C/6, cons. 21,00 mq, piano S1

2) Foglio 1176, part. 540, sub. 66, catg. C/2, cons. 3,00 mq, piano S1

3. **Iscrizione nn. 43251/6075 del 18.10.2023**

Altro Atto _____ del 16/10/2023 rep.
10559/11023

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: _____

Derivante da: _____

Capitale: € 282.768,72

Totale: € 565.537,44

a favore: _____ con sede in Roma, per diritto di nuda proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ per gli immobili di cui a 1) e di $\frac{1}{6}$ di proprietà per gli immobili di cui a 2);

contro: _____, per diritto di nuda proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ per gli immobili di cui a 1) e di $\frac{1}{6}$ di proprietà per gli immobili di cui a 2);

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

1) Foglio 1176, part. 540, sub. 63, catg. A/2, cons. 5,5 vani, piano 1

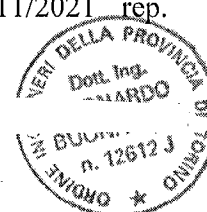
Foglio 1176, part. 540, sub. 6, catg. C/6, cons. 21,00 mq, piano S1

2) Foglio 1176, part. 540, sub. 66, catg. C/2, cons. 3,00 mq, piano S1

4. **Iscrizione nn. 50433/8349 del 23.11.2021**

Altro Atto _____ del 22/11/2021 rep.
8859/11021

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca derivante



LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:
R.G. n° 31/2025

pagina 13 di 22



Studio Tecnico Buonaguro

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

Derivante da:

Capitale: € 140.660,34

Totale: € 281.320,68

a favore:

con sede in Roma, per diritto di nuda proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ per gli immobili di cui a 1) e di $\frac{1}{6}$ di proprietà per gli immobili di cui a 2);

contro:

per diritto di nuda proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ per gli immobili di cui a 1) e di $\frac{1}{6}$ di proprietà per gli immobili di cui a 2);

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

1) Foglio 1176, part. 540, sub. 63, catg. A/2, cons. 5,5 vani, piano 1

Foglio 1176, part. 540, sub. 6, catg. C/6, cons. 21,00 mq, piano S1

2) Foglio 1176, part. 540, sub. 66, catg. C/2, cons. 3,00 mq, piano S1

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. Per le altre formalità pregiudizievoli il costo è composto dall'imposta ipotecaria nella misura dello 0,5% calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti ai sensi della tariffa allegata al DPR 31/10/1990, n. 347; dalla tassa ipotecaria di € 35,00 ai sensi della tabella allegata al DPR 31/10/1990, n. 347 e dal Bollo di € 59,00. Non è, pertanto, conoscibile il valore esatto di cancellazione delle ipoteche in quanto non è preliminarmente pronosticabile il valore di realizzo derivante dalla cessione dei beni. 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.



LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:
R.G. n° 31/2025

pagina 14 di 22



Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Consulente Tecnico del Giudice

Certificatore Energetico

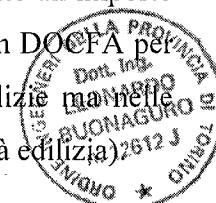
QUESITO 6: la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni immobili nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

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:

- Licenza Edilizia n. 1104 del 01/01/1956 per *“costruzione di due case di cui una a cinque piani fuori terra e l'altra a sei piani fuori terra con basso fabbricato in Via Clemente angolo Via Collegno in Torino”* con allegati progettuali a firma Ing. Perracchio e Ing. Nasci;
- Istanza di Condonò art. 26 della L. 47/85 prot. 2000-9-15447 del 13/10/2000 per *“opere interne consistenti nell'apertura di una passata (priva di porta) al centro di una parete – tra le due camere a fronte dei rispettivi ingressi – dividente le due succitate unità immobiliare onde fonderle ed ottenere un unico alloggio”* con allegati progettuali a firma Geom. Francesco Maria Corona;
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) prot. 2017-20-21946 del 17/11/2017 per *“manutenzione straordinaria per chiusura varco interno tra sala da pranzo e salotto con tramezzo in mattoni – fusione avvenuta con Pratica Edilizia del 13/10/2000 prot. 2000-9-15447 – e divisione”* con allegati progettuali a firma Geom. Matteo Bertetto.

Lo stato di fatto dell'immobile corrisponde alla Planimetria Catastale del 14/12/2017 n. TO0404764 e all'ultimo elaborato grafico progettuale, con conseguente conformità edilizia/urbanistica e catastale. Si segnala soltanto la presenza di un piccolo ripostiglio sul balcone e un soppalchino sull'apertura tra il wc e la lavanderia (quest'ultima con controsoffitto). A parere dello scrivente non sussistono, comunque, difformità tali da influire sul calcolo della rendita catastale da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova Planimetria Catastale, ai sensi della vigente normativa. Verrà, comunque, indicato un importo di spesa nell'eventualità in cui il Notaio riterrà opportuna la presentazione di un DOCPA per il solo alloggio (le piccole difformità sono presenti anche nelle pratiche edilizie e nelle vendite competitive non è, di solito, richiesto il soddisfacimento della conformità edilizia).



LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:
R.G. n° 31/2025

pagina 15 di 22



Studio Tecnico Buonaguro

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

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 Normativa Mista M1 – Zona 1.35*, Tav. 1 del Foglio 8B del P.R.G.C. 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.

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;*

Non si è riscontrata la presenza di difformità di rilievo volte alla necessità di presentazione di pratiche edilizie e/o di aggiornamenti catastali (DOCFA). Per sola prudenzialità e solo qualora espressamente richiesto dal Notaio, si ritiene di indicare il costo per la presentazione dell'aggiornamento catastale (con gli accorgimenti indicati alla fine della precedente pagina) per circa € 600,00 oltre oneri di legge e spese anticipate non imponibili qui non preventivate.

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 Procedura 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.

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:
R.G. n° 31/2025



pagina 16 di 22



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 IMMOBILE

Vedasi dettaglio negli allegati prodotti.

9.2 IMPORTO SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Vedasi dettaglio negli allegati prodotti.

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 e stato di conservazione dei beni
- vetustà del bene e dotazioni impiantistiche dello stesso;
- libertà da vincoli di locazione;
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù;
- consistenza;
- regolarità edilizia/urbanistica;

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:
R.G. n° 31/2025



pagina 17 di 22



Studio Tecnico Buonaguro

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

- 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):

Immobili in Torino – Via Stefano Clemente 10

L'immobile oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relativo, sulla base delle Superfici Commerciali⁶ (desunte dal sopralluogo e confrontate sia con le scale presenti sugli elaborati grafici progettuali sia con la Planimetria Catastale, mediante l'utilizzo di uno scalimetro⁷), si attribuiscono i seguenti valori:

⁶ 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.

⁷ 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 calcolata degli



LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:

R.G. n° 31/2025

pagina 18 di 22



Studio Tecnico Buonaguro

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

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie convenzionale mq</i>	<i>Coefficiente %</i>	<i>Superficie Commerciale mq</i>
- alloggio	107,50	100,00	107,50
- balcone	10,00	35,00	3,50
- cantina	4,00	25,00	1,00
- box	21,00	a corpo	a corpo
TOTALE	~ 142,50		~ 112,00

Valutazione⁸ del lotto

Riepilogo valutazione di mercato alloggio: mq 112,00 x 2.300,00 €/mq ≈ € 257.600,00

Riepilogo valutazione di mercato box: mq 21,00 a corpo ≈ € 43.000,00

Rifacimento Planimetria Catastale ≈ € 600,00

Valutazione totale del LOTTO UNICO ≈ € 300.000,00

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'appartamento sopra descritto, in ipotesi di immobile libero da vincoli locativi, e quindi immediatamente disponibile per l'aggiudicatario viene determinato con opportuno arrotondamento in:

LOTTO UNICO**€ 300.000,00****(trecento mila/00)**

immobili a destinazione ordinaria⁸

⁸ Fonte: indicatori del mercato immobiliare (FIMAI, FIAIP, Borsino Immobiliare, ecc.), operatori di zona, Camera di Commercio di Torino, Catasto di Torino, Agenzia del Territorio.

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:**R.G. n° 31/2025**

pagina 19 di 22



Studio Tecnico Buonaguro

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

In considerazione del fatto che il Sig. _____ è attualmente proprietario della sola nuda proprietà del 50% relativamente all'alloggio – si consideri la consistenza pari a 111,00 mq scorporando la cantina in proprietà per la quota di $\frac{1}{6}$ (che per semplicità di calcolo non viene nemmeno considerata dato il risibile valore in quota indivisa) e ottenendo € 255.300,00 – e del locale autorimessa privata e applicando un congruo coefficiente per quota indivisa pari al 30% circa, si ottiene con arrotondamento per difetto:

$$€ 255.300,00 + € 43.000,00 \approx € 298.000 \times 0,50 \approx 149.000,00 - 25\% \approx € 100.000,00$$

Data l'età dell'usufruttuaria, è necessario applicare un abbattimento ulteriore in base alla seguente tabella:

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	38,00	95,00	5,00
da 21 a 30	36,00	90,00	10,00
da 31 a 40	34,00	85,00	15,00
da 41 a 45	32,00	80,00	20,00
da 46 a 50	30,00	75,00	25,00
da 51 a 53	28,00	70,00	30,00
da 54 a 56	26,00	65,00	35,00
da 57 a 60	24,00	60,00	40,00
da 61 a 63	22,00	55,00	45,00
da 64 a 66	20,00	50,00	50,00
da 67 a 69	18,00	45,00	55,00
da 70 a 72	16,00	40,00	60,00
da 73 a 75	14,00	35,00	65,00
da 76 a 78	12,00	30,00	70,00
da 79 a 82	10,00	25,00	75,00
da 83 a 86	8,00	20,00	80,00
da 87 a 92	6,00	15,00	85,00
da 93 a 99	4,00	10,00	90,00

Pertanto – e con opportuno arrotondamento per difetto – la quota indivisa della nuda proprietà in capo al Sig. _____ è pari a:

$$€ 100.000,00 \times 0,80 \approx € 80.000,00$$

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:
R.G. n° 31/2025



pagina 20 di 22



Studio Tecnico BuonaguroDott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico**LOTTO UNICO – QUOTA 50% NUDA PROPRIETA'****€ 80.000,00****(ottanta 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/CDU, 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 CONTROLLATA:
R.G. n° 31/2025**

pagina 21 di 22



Studio Tecnico Buonaguro

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

Il sottoscritto C.T.U. ritiene, con la presente Relazione, che si compone di n. 22 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, 28 maggio 2025

II CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Allegati:

- 1) Fotografie Illustrative;
- 2) Visura Catastale;
- 3) Planimetria Catastale;
- 4) Visura Ipotecaria;
- 5) Atto di Compravendita;
- 6) Documentazione Edilizia;
- 7) Regolamento di Condominio;
- 8) Spese Condominio.

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA:
R.G. n° 31/2025



pagina 22 di 22

