

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO  
SEZIONE VI FALLIMENTARE**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE “ [REDACTED]  
[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](mailto:leonardo.buonaguro@ingpec.eu)**



*Terreni in Santena (TO), Località Guetto*

**RELAZIONE STIMA CESPITI IMMOBILIARI**

**Studio Tecnico Buonaguro**

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

**TRIBUNALE CIVILE DI TORINO**  
**Sezione VI Fallimentare**

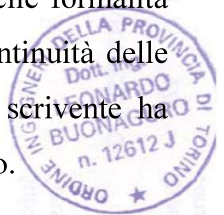
**GIUDICE DELEGATO: DOTT. STEFANO MIGLIETTA**

**LIQUIDAZIONE 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



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

**Identificativi Catastali: Foglio 3 – particella 12** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno seminativo
- classe: 1
- consistenza: 50 are e 52 centiare
- Reddito Dominicale: € 60,01
- Reddito Agrario: € 36,53

**Identificativi Catastali: Foglio 3 – particella 13** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno seminativo
- classe: 1
- consistenza: 16 are e 09 centiare
- Reddito Dominicale: € 19,11
- Reddito Agrario: € 11,63

**Identificativi Catastali: Foglio 3 – particella 14** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno a bosco alto
- classe: U
- consistenza: 00 are e 154 centiare
- Reddito Dominicale: € 0,60
- Reddito Agrario: € 0,09

**Identificativi Catastali: Foglio 3 – particella 15** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno a bosco alto
- classe: U
- consistenza: 1 ara e 12 centiare
- Reddito Dominicale: € 0,43
- Reddito Agrario: € 0,06



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

**Identificativi Catastali: Foglio 3 – particella 16** (Vedasi Visura Catastale Storica)

**Dati censuari:**

- categoria: terreno seminativo
- classe: 1
- consistenza: 12 are e 09 centiare
- Reddito Dominicale: € 14,36
- Reddito Agrario: € 8,74

**Identificativi Catastali: Foglio 3 – particella 17** (Vedasi Visura Catastale Storica)

**Dati censuari:**

- categoria: terreno seminativo
- classe: 1
- consistenza: 18 are e 98 centiare
- Reddito Dominicale: € 22,55
- Reddito Agrario: € 13,72

**Identificativi Catastali: Foglio 3 – particella 18** (Vedasi Visura Catastale Storica)

**Dati censuari:**

- categoria: terreno a bosco alto
- classe: U
- consistenza: 1 are e 95 centiare
- Reddito Dominicale: € 0,76
- Reddito Agrario: € 0,11

**Identificativi Catastali: Foglio 3 – particella 19** (Vedasi Visura Catastale Storica)

**Dati censuari:**

- categoria: terreno a bosco alto
- classe: U
- consistenza: 16 are e 39 centiare
- Reddito Dominicale: € 6,35
- Reddito Agrario: € 0,93

**Identificativi Catastali: Foglio 3 – particella 20** (Vedasi Visura Catastale Storica)

**Dati censuari:**

- categoria: terreno seminativo



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

- classe: 1
- consistenza: 21 are e 99 centiare
- Reddito Dominicale: € 26,12
- Reddito Agrario: € 15,90

**Identificativi Catastali: Foglio 3 – particella 21** (Vedasi Visura Catastale Storica)

**Dati censuari:**

- categoria: terreno seminativo
- classe: 1
- consistenza: 36 are e 09 centiare
- Reddito Dominicale: € 42,87
- Reddito Agrario: € 26,09

**Identificativi Catastali: Foglio 3 – particella 22** (Vedasi Visura Catastale Storica)

**Dati censuari:**

- categoria: terreno seminativo
- classe: 31
- consistenza: 26 are e 41 centiare
- Reddito Dominicale: € 31,37
- Reddito Agrario: € 19,10

**Identificativi Catastali: Foglio 3 – particella 23** (Vedasi Visura Catastale Storica)

**Dati censuari:**

- categoria: terreno a prato
- classe: 2
- consistenza: 14 are e 32 centiare
- Reddito Dominicale: € 10,72
- Reddito Agrario: € 6,66

**Identificativi Catastali: Foglio 3 – particella 24** (Vedasi Visura Catastale Storica)

**Dati censuari:**

- categoria: terreno seminativo
- classe: 1
- consistenza: 16 are e 39 centiare
- Reddito Dominicale: € 19,47



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

- Reddito Agrario: € 11,85

Identificativi Catastali: Foglio 3 – particella 25 (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno seminativo
- classe: 1
- consistenza: 16 are e 13 centiare
- Reddito Dominicale: € 19,16
- Reddito Agrario: € 11,66

Identificativi Catastali: Foglio 3 – particella 26 (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno seminativo
- classe: 1
- consistenza: 16 are e 39 centiare
- Reddito Dominicale: € 19,47
- Reddito Agrario: € 11,85

Identificativi Catastali: Foglio 3 – particella 27 (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno a prato
- classe: 2
- consistenza: 16 are e 87 centiare
- Reddito Dominicale: € 12,63
- Reddito Agrario: € 7,84

Identificativi Catastali: Foglio 3 – particella 28 (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno a prato
- classe: 2
- consistenza: 28 are e 62 centiare
- Reddito Dominicale: € 21,43
- Reddito Agrario: € 13,30



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

**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



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

- classe: U
- consistenza: 19 are e 45 centiare
- Reddito Dominicale: € 24,11
- Reddito Agrario: € 15,57

**Identificativi Catastali: Foglio 3 – particella 35** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno a prato irriguo
- classe: U
- consistenza: 19 are e 34 centiare
- Reddito Dominicale: € 23,97
- Reddito Agrario: € 15,48

**Identificativi Catastali: Foglio 3 – particella 36** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno a prato irriguo
- classe: U
- consistenza: 31 are e 64 centiare
- Reddito Dominicale: € 39,22
- Reddito Agrario: € 25,33

**Identificativi Catastali: Foglio 3 – particella 78** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno a prato
- classe: 2
- consistenza: 14 are e 71 centiare
- Reddito Dominicale: € 11,02
- Reddito Agrario: € 6,84

**Identificativi Catastali: Foglio 3 – particella 79** (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno a prato
- classe: 2
- consistenza: 21 are e 64 centiare
- Reddito Dominicale: € 16,21



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

- Reddito Agrario: € 10,06

Identificativi Catastali: Foglio 3 – particella 80 (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno a prato
- classe: 2
- consistenza: 18 are e 90 centiare
- Reddito Dominicale: € 14,15
- Reddito Agrario: € 8,78

Identificativi Catastali: Foglio 3 – particella 81 (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno a prato
- classe: 2
- consistenza: 21 are e 24 centiare
- Reddito Dominicale: € 15,91
- Reddito Agrario: € 9,87

Identificativi Catastali: Foglio 3 – particella 82 (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno a prato
- classe: 2
- consistenza: 40 are e 06 centiare
- Reddito Dominicale: € 30,00
- Reddito Agrario: € 18,62

Identificativi Catastali: Foglio 3 – particella 83 (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno a prato
- classe: 2
- consistenza: 1 ettaro 17 are e 52 centiare
- Reddito Dominicale: € 88,01
- Reddito Agrario: € 54,62



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

**Identificativi Catastali: Foglio 3 – particella 84** (Vedasi Visura Catastale Storica)

**Dati censuari:**

- categoria: terreno a prato
- classe: 2
- consistenza: 41 are e 75 centiare
- Reddito Dominicale: € 31,27
- Reddito Agrario: € 19,41

**Identificativi Catastali: Foglio 3 – particella 85** (Vedasi Visura Catastale Storica)

**Dati censuari:**

- categoria: terreno seminativo
- classe: 1
- consistenza: 42 are e 67 centiare
- Reddito Dominicale: € 50,69
- Reddito Agrario: € 30,85

**Identificativi Catastali: Foglio 3 – particella 86** (Vedasi Visura Catastale Storica)

**Dati censuari:**

- categoria: terreno a prato
- classe: 2
- consistenza: 83 are e 23 centiare
- Reddito Dominicale: € 62,33
- Reddito Agrario: € 38,69

**Identificativi Catastali: Foglio 3 – particella 237** (Vedasi Visura Catastale Storica)

**Dati censuari:**

- categoria: terreno a prato
- classe: 2
- consistenza: 14 are e 49 centiare
- Reddito Dominicale: € 10,85
- Reddito Agrario: € 6,74

**Identificativi Catastali: Foglio 3 – particella 238** (Vedasi Visura Catastale Storica)

**Dati censuari:**

- categoria: terreno a prato



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

- classe: 2
- consistenza: 14 are e 62 centiare
- Reddito Dominicale: € 10,95
- Reddito Agrario: € 6,80

Identificativi Catastali: Foglio 3 – particella 256 (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno a prato
- classe: 2
- consistenza: 22 are e 55 centiare
- Reddito Dominicale: € 16,89
- Reddito Agrario: € 10,48

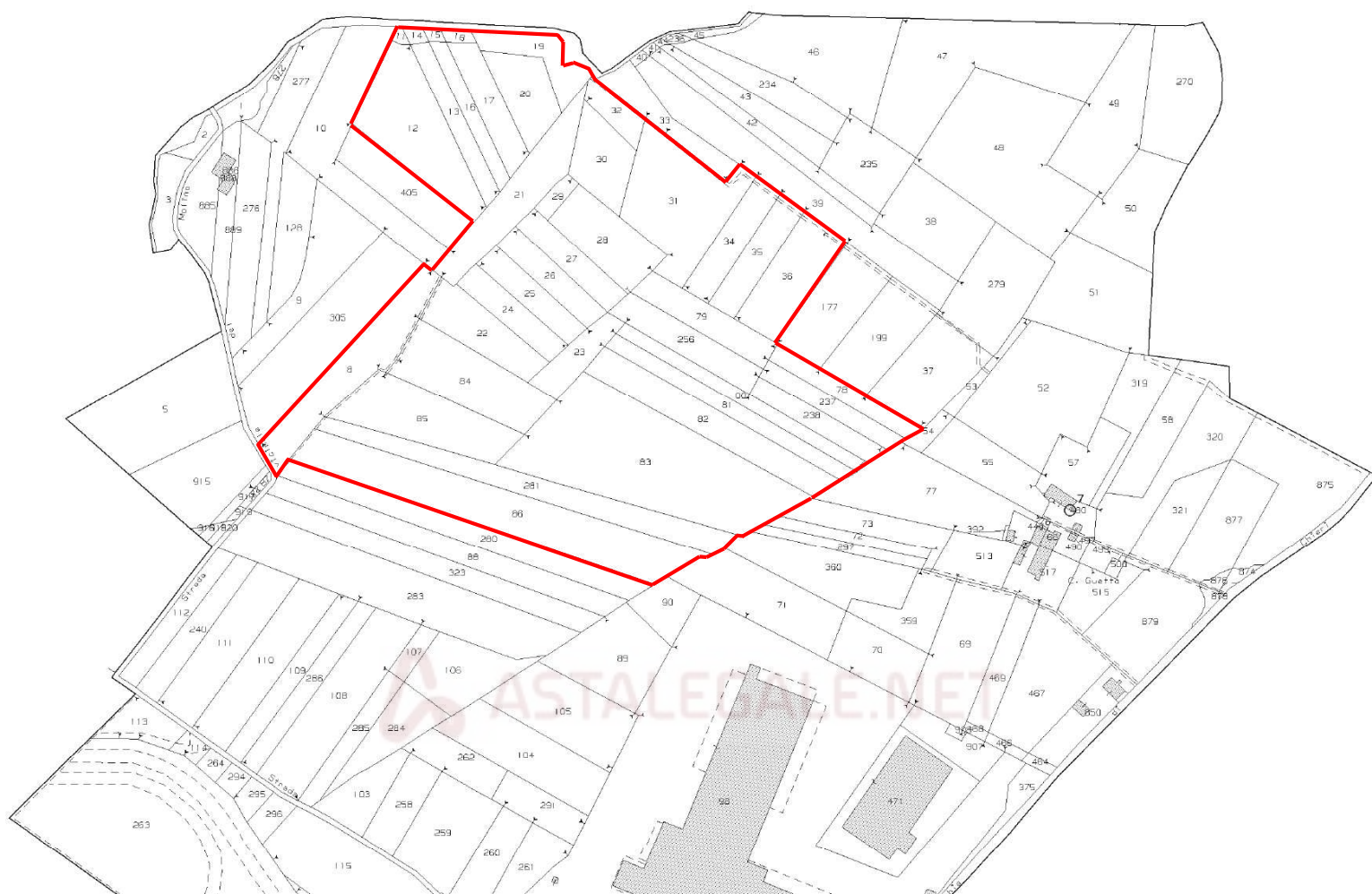
Identificativi Catastali: Foglio 3 – particella 281 (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: terreno a prato
- classe: 2
- consistenza: 42 are e 53 centiare
- Reddito Dominicale: € 31,85
- Reddito Agrario: € 19,77



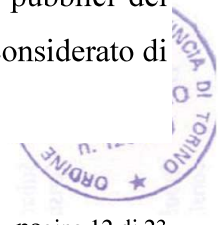
### 1.3 MAPPA CATASTALE



#### **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



## Studio Tecnico Buonaguro

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



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.

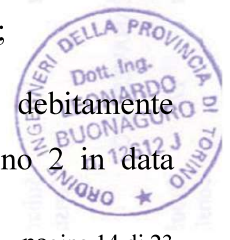


**Studio Tecnico Buonaguro**

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

Relativamente ai sovrastanti mappali, gli stessi pervennero originariamente con i seguenti Atti di Provenienza:

- 1) Atto a Rogito Notaio Luigi Fissore del 12/01/1984 rep. 110242/88701, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 01/02/1984 ai nn. 4447/3823 relativamente al mappale di terreno al Foglio 3 particella 78;
- 2) Atto a Rogito Notaio Luigi Fissore del 12/01/1984 rep. 110242/38701, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 01/02/1984 ai nn. 4448/3824 relativamente al mappale di terreno al Foglio 3 particella 237;
- 3) Atto a Rogito Notaio Luigi Fissore del 12/01/1984 rep. 110242/88701, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 01/02/1984 ai nn. 4449/3825 relativamente al mappale di terreno al Foglio 3 particella 238;
- 4) Atto a Rogito Notaio Luigi Fissore del 12/01/1984 rep. 110242/88701, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 01/02/1984 ai nn. 4450/3826 relativamente al mappale di terreno al Foglio 3 particella 256;
- 5) Atto a Rogito Notaio Renata Pini del 21/03/1983 rep. 9174/2056, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 11/04/1983 ai nn. 8193/6800 relativamente al mappale di terreno al Foglio 3 particella 25;
- 6) Atto a Rogito Notaio Luigi Fissore del 19/03/1986 rep. 122936/40620, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 04/04/1986 ai nn. 9074/7127 relativamente ai mappali di terreno al Foglio 3 particelle 8, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 28, 29, 31, e 85;
- 7) Atto a Rogito Notaio Renata Pini del 12/03/1987 rep. 129509/41512, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 02/04/1987 ai nn. 10146/7632 relativamente ai mappali di terreno al Foglio 3 particelle 27 e 79;
- 8) Atto a Rogito Notaio Renata Pini del 19/04/1993 rep. 33506/7062, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 10/05/1993 ai nn. 12464/8798 relativamente ai mappali di terreno al Foglio 3 particelle 21, 30 e 32;
- 9) Atto a Rogito Notaio Renata Pini del 26/05/1993 rep. 175389/46970, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data



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



## Studio Tecnico Buonaguro

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

Foglio 3, part. 14, terreno, cons. 1 are e 54 centiare  
Foglio 3, part. 15, terreno, cons. 1 are e 12 centiare  
Foglio 3, part. 16, terreno, cons. 12 are e 09 centiare  
Foglio 3, part. 17, terreno, cons. 18 are e 98 centiare  
Foglio 3, part. 18, terreno, cons. 1 are e 95 centiare  
Foglio 3, part. 19, terreno, cons. 16 are e 39 centiare  
Foglio 3, part. 20, terreno, cons. 21 are e 99 centiare  
Foglio 3, part. 21, terreno, cons. 36 are e 09 centiare  
Foglio 3, part. 22, terreno, cons. 26 are e 41 centiare  
Foglio 3, part. 23, terreno, cons. 14 are e 32 centiare  
Foglio 3, part. 24, terreno, cons. 16 are e 39 centiare  
Foglio 3, part. 25, terreno, cons. 16 are e 13 centiare  
Foglio 3, part. 26, terreno, cons. 16 are e 39 centiare  
Foglio 3, part. 27, terreno, cons. 16 are e 87 centiare  
Foglio 3, part. 28, terreno, cons. 28 are e 62 centiare  
Foglio 3, part. 29, terreno, cons. 4 are e 13 centiare  
Foglio 3, part. 30, terreno, cons. 21 are e 65 centiare  
Foglio 3, part. 31, terreno, cons. 56 are e 82 centiare  
Foglio 3, part. 32, terreno, cons. 9 are e 58 centiare  
Foglio 3, part. 34, terreno, cons. 19 are e 45 centiare  
Foglio 3, part. 35, terreno, cons. 19 are e 34 centiare  
Foglio 3, part. 36, terreno, cons. 31 are e 64 centiare  
Foglio 3, part. 78, terreno, cons. 14 are e 71 centiare  
Foglio 3, part. 79, terreno, cons. 21 are e 64 centiare  
Foglio 3, part. 80, terreno, cons. 18 are e 90 centiare  
Foglio 3, part. 81, terreno, cons. 21 are e 24 centiare  
Foglio 3, part. 82, terreno, cons. 40 are e 06 centiare  
Foglio 3, part. 83, terreno, cons. 1 ettaro 17 are e 52 centiare  
Foglio 3, part. 84, terreno, cons. 41 are e 75 centiare  
Foglio 3, part. 85, terreno, cons. 42 are e 67 centiare  
Foglio 3, part. 86, terreno, cons. 83 are e 23 centiare  
Foglio 3, part. 237, terreno, cons. 14 are e 49 centiare  
Foglio 3, part. 238, terreno, cons. 14 are e 62 centiare



## Studio Tecnico Buonaguro

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

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 DRP 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*

**CITTÀ DI SANTENA**  
CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

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

#### **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. #2026**

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.**

pagina 17 di 23

**R.G. n° 370/2025**

## Studio Tecnico Buonaguro

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

- **Foglio: 3 n. 19** (In parte), **21** (In parte) e **32** si trovano ubicati in AAT - "AAT3 - Aree agricole di tutela idrogeologica", regolata dalle disposizioni contenute: **Art.12.8** e **Art.34** delle Norme Tecniche di Attuazione del citato P.R.G.C..
- **Foglio: 3 n. 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19** (In parte), **20, 21** (In parte), **22, 23, 237, 238, 24, 25, 256, 26, 27, 28, 281** (In parte), **29, 30, 31, 34, 35, 36, 78, 79, 80, 81, 82, 83** e **84** si trovano ubicati in AE - "AE - Aree estrattive (cave)", regolata dalle disposizioni contenute: **Art.28** delle Norme Tecniche di Attuazione del citato P.R.G.C..
- **Foglio: 3 n. 281** (In parte), **85** e **86** si trovano ubicati in AG - "Ag - Aree agricole propriamente dette", regolata dalle disposizioni contenute: **Art.12.8** e **Art.34** delle Norme Tecniche di Attuazione del citato P.R.G.C..
- **Foglio: 3 n. 11, 12** (In parte), **13** (In parte), **14, 15, 16** (In parte), **17, 18, 19, 20, 21** (In parte), **28** (In parte), **29** (In parte), **30, 31** (In parte) e **32** si trovano ubicati in RISPETTO ACQUE - "Fascia di rispetto corsi d' acqua", regolata dalle disposizioni contenute: **Art.36.2** delle Norme Tecniche di Attuazione del citato P.R.G.C..
- **Foglio: 3 n. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21** (In parte), **25** (In parte), **26** (In parte), **27** (In parte), **28** (In parte), **29, 30, 31** (In parte), **32, 34** (In parte), **35** (In parte), **36** (In parte), **79** (In parte) e **8** (In parte) si trovano ubicati in GALASSO - "Aree spondali vincolate Ex. D.Lgs. 42/04 Art. 142 Comma 1° lett. C", regolata dalle disposizioni contenute: **Art.37.2** delle Norme Tecniche di Attuazione del citato P.R.G.C..
- **Foglio: 3 n. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22** (In parte), **237** (In parte), **238** (In parte), **24** (In parte), **25** (In parte), **26** (In parte), **27** (In parte), **28** (In parte), **281** (In parte), **29, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 78** (In parte), **79** (In parte), **8** (In parte), **80** (In parte), **81** (In parte), **82** (In parte), **83** (In parte), **85** (In parte) e **86** (In parte) si trovano ubicati in area definita dell'art. 46 di Classe IIIa - "Classe IIIa - settori di territorio non edificato a pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata, dove persiste il vincolo di inedificabilità per le nuove costruzioni", regolata dalle disposizioni contenute: **Art.46.3** e **Art.46.4** delle Norme Tecniche di Attuazione del citato P.R.G.C..
- **Foglio: 3 n. 22** (In parte), **23, 237** (In parte), **238** (In parte), **24** (In parte), **25** (In parte), **256, 26** (In parte), **27** (In parte), **28** (In parte), **281** (In parte), **78** (In parte), **79** (In parte), **8** (In parte), **80** (In parte), **81** (In parte), **82** (In parte), **83** (In parte), **84, 85** (In parte) e **86** (In parte) si trovano ubicati in area definita dell'art. 46 di Classe IIa - "Classe IIa - aree a pericolosità geologica moderata", regolata dalle disposizioni contenute: **Art.46.1** delle Norme Tecniche di Attuazione del citato P.R.G.C..

**QUESITO 6:** *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
- libertà da vincoli di locazione/sussistenza di eventuali vincoli e servitù;



## 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 (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

## Studio Tecnico Buonaguro

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

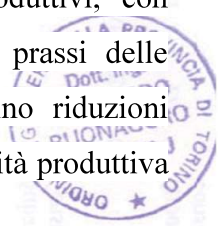
prudenzialmente un valore medio unitario già ridotto rispetto ai massimi tabellari, pari a circa €30.000/ha, coerente con una media ponderata prudenziale tra le tipologie di terreno oggetto di valutazione. Applicando tale valore medio alla superficie complessiva di ha 10,1325 si ottiene il valore agricolo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

$$€ 30.000,00 \times 10,1325 = € 300.000,00 \text{ circa}$$

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

e della difficoltà di realizzare opere migliorative stabili. Tenuto conto della documentazione urbanistica esaminata e della permanenza dei vincoli idraulici, si è ritenuto tecnicamente giustificato applicare una riduzione del valore pari al 30% rispetto al valore agricolo teorico di base:

$$€ 300.000,00 \times 0,70 = € 210.000,00$$

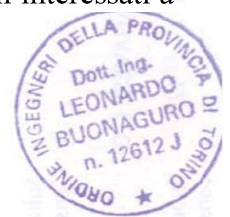
Ulteriore fattore di riduzione è rappresentato dalla presenza di vincoli di tutela ambientale e naturalistica, che limitano in modo significativo la possibilità di intervento sui suoli e la realizzazione di opere migliorative. Le prescrizioni relative alla salvaguardia degli ambiti naturali e alla conservazione delle caratteristiche ambientali comportano restrizioni alla trasformazione del territorio e alla modifica dello stato dei luoghi. Tali limitazioni incidono sulla possibilità di incrementare la produttività agricola e restringono la platea dei potenziali acquirenti, riducendo l'interesse per investimenti di medio-lungo periodo. Il valore di mercato di terreni assoggettati a vincoli ambientali permanenti risulta pertanto inferiore a quello di terreni agricoli ordinari. In considerazione della natura e dell'estensione dei vincoli rilevati, si è ritenuto congruo applicare una riduzione ulteriore pari al 25%:

$$€ 210.000,00 \times 0,80 = € 157.500,00$$

Elemento di particolare rilievo ai fini estimativi è costituito dall'assenza di qualunque potenzialità edificatoria dei terreni. La pianificazione urbanistica vigente esclude la possibilità di realizzare edificazioni o trasformazioni che possano comportare una valorizzazione urbanistica dei suoli. Ne deriva l'impossibilità di considerare qualsiasi componente di valore legata a aspettative edificatorie future. L'assenza di prospettive edificatorie comporta una riduzione del valore rispetto ai valori agricoli ordinari, in quanto il bene rimane ancorato alla sola redditività agricola, peraltro limitata dai vincoli esistenti. Si è, pertanto, ritenuto tecnicamente corretto applicare una riduzione pari al 20%:

$$€ 168.000,00 \times 0,80 = € 126.000,00$$

L'insieme dei vincoli sopra descritti incide in modo determinante sulla commerciabilità dei terreni. Il mercato potenziale risulta di fatto circoscritto a operatori agricoli locali interessati a utilizzi estensivi e con limitate prospettive di redditività.



**Studio Tecnico Buonaguro**

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

La presenza di vincoli permanenti rende i beni poco attrattivi per investitori diversi dagli operatori agricoli, con conseguente riduzione della domanda e maggiore difficoltà di collocazione sul mercato. La limitata liquidità del bene e la ridotta concorrenza tra potenziali acquirenti comportano normalmente una contrazione del prezzo di mercato rispetto ai valori agricoli teorici. In considerazione di tali elementi, si è ritenuto opportuno applicare un'ulteriore riduzione del 40%:

$$€ 126.000,00 \times 0,60 = € 75.000,00$$

Tenuto conto della permanenza dei vincoli, della natura agricola dei terreni, della ridotta redditività e della limitata appetibilità commerciale, si ritiene tecnicamente corretto assumere un valore finale prudenziale ulteriormente arrotondato in riduzione. Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, costituito da terreni per complessivi mq 101.325,00 nello stato di fatto e di diritto attuale, può pertanto essere determinato in € 75.000,00.

**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 espreso 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 dei mappali di terreno sopra descritti, in ipotesi di immobili liberi da vincoli locativi, e quindi immediatamente disponibile per l'aggiudicatario viene determinato con opportuno arrotondamento in:**

**LOTTO UNICO – proprietà 1/1**

**€ 75.000,00**

**(settanta cinque mila/00)**



## 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.



pagina 23 di 23

R.G. n° 370/2025