

dott. GIANCARLO MEZZO
architetto

10127 TORINO - Via Duino, 128 - Telefono (+39) 011.30.35.832 - Cellulare 348.44.00.312
E-MAIL: giancarlomezzo53@gmail.com - PEC: g.mezzo@architettitorinopec.it

**TRIBUNALE DI TORINO – Sezione Sesta Civile – Procedure Concorsuali
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEI BENI EX ARTT.268 SS. CCI:**

- R.G. n. 3-2023 di XXXXXXXXX XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXX

- R.G. n. 4-2023 di XXXXXXXXX XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXX

Giudice Delegato: Dott.ssa Carlotta PITTALUGA

Liquidatore: Dott. Massimo BARBERIS

**RELAZIONE DI STIMA
DI IMMOBILE IN COLLEGNO (TO) – VIA MARCO MINGHETTI N. 45**



Perito incaricato:

arch. Giancarlo MEZZO

Via Duino n. 128 - 10127 TORINO

Telefono: 011.30.35.832

Cellulare: 348.44.00.312

PEC: g.mezzo@architettitorinopec.it

E-mail: giancarlomezzo53@gmail.com



Torino, li 04/07/2024



INDICE

1.	<u>PREMESSE GENERALI</u>	PAGINA 3
2.	<u>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</u>	PAGINA 3
3.	<u>OGGETTO DELLA STIMA</u>	PAGINA 4
4.	<u>TITOLARITÀ</u>	PAGINA 5
5.	<u>PROVENIENZA – STORIA VENTENNALE</u>	PAGINA 5
6.	<u>DATI CATASTALI</u>	PAGINA 6
7.	<u>COERENZE</u>	PAGINA 7
8.	<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	PAGINA 7
9.	<u>LOCALIZZAZIONE</u>	PAGINA 11
10.	<u>CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO E DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA</u>	PAGINA 13
11.	<u>NOTE IN MERITO AGLI IMPIANTI E AL RISPETTO NORME DI SICUREZZA</u>	PAGINA 15
12.	<u>ATTESTATI DI CERTIFICAZIONE E DI PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	PAGINA 16
13.	<u>SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA</u>	PAGINA 17
14.	<u>STATO LOCATIVO</u>	PAGINA 18
15.	<u>DATI AMMINISTRATIVI – SITUAZIONE EDILIZIA-AMMINISTRATIVA</u>	PAGINA 18
16.	<u>REGOLARITÀ EDILIZIA AMMINISTRATIVA</u>	PAGINA 19
17.	<u>REGOLAMENTO DI CONDOMINIO</u>	PAGINA 21
18.	<u>VALUTAZIONE ESTIMATIVA</u>	PAGINA 21
19.	<u>FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI SULL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA</u>	PAGINA 25



1 - PREMESSE GENERALI

Il sottoscritto dott. arch. Giancarlo MEZZO, libero professionista con studio in Torino, Via Duino n. 128, telefono 011.303.58.32, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino al n. 1568 dall'anno 1980 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Torino dal 1995, è stato nominato perito estimatore nella procedura in oggetto per l'immobile sito in Collegno (TO), via Marco Minghetti n. 45, più oltre precisato.

2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, al fine di acquisire gli elementi occorrenti per la redazione della presente perizia estimativa, relativamente all'immobile in esame ha espletato le sotto indicate attività.

- Richiesta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizi Catastali di: certificati catastali di attualità (visure storiche del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati); estratto di mappa del Catasto Terreni; elaborati planimetrici e planimetrie del Catasto Fabbricati.
- Verifica dei titoli di provenienza.
- Inoltro di richiesta di accesso agli atti al Comune di Collegno per l'acquisizione presso l'Archivio Edilizio delle pratiche edilizie di interesse, per la verifica della regolarità edilizia - amministrativa dell'immobile oggetto di stima.
- Ripetute consultazioni con ufficio tecnico del Comune di Collegno per difficoltà di individuazione delle pratiche edilizie di cui sopra.
- Effettuazione di sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, facente parte del fabbricato civile sito in Collegno (TO), via Marco Minghetti n. 45; misurazione dei locali; effettuazione di riprese fotografiche all'interno e all'esterno.
- Effettuazione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino -



Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 di ispezione nominativa in capo a XXXXXXXXX XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per accertare la presenza di diritti di terzi e di formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di stima.

- In esito alla ricerca in capo a XXXXXXXXX XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX richiesta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 delle note di iscrizione e di trascrizione di interesse.
- Effettuazione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 di ispezione nominativa in capo ai danti causa della odierna proprietà e acquisizione delle note di interesse, per ricostruire la titolarità dell'immobile nel ventennio antecedente alla Sentenza di Apertura della Liquidazione Controllata della sig.ra XXXXXXXXX XXXXXXXX.
- Accertamento dello stato locativo dell'immobile.
- Invio all'amministratore del Condominio Via Minghetti 45 Collegno (TO) di richiesta di informazioni in merito al Regolamento Condominiale e alla situazione dei pagamenti.

3 - OGGETTO DELLA STIMA

Forma oggetto della stima la sotto indicata unità immobiliare a destinazione abitativa, facente parte del fabbricato civile entrostante al terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Collegno al Foglio 7 Particella 1451 di mq 425:

- al piano quarto (5° fuori terra), per la quota dell'intero del diritto di proprietà: alloggio, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Collegno come segue: Foglio 7 Particella 1451 Subalterno 14, composto da ingresso/corridoio, soggiorno



con annessa zona cottura, una camera, bagno, ripostiglio, due balconi; cantina al piano interrato.

4 – TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di stima, il 20/04/2023 data della Sentenza di Dichiarazione di Apertura della Liquidazione Controllata dei beni di XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX, risultava intestato come segue:

- Molinari Cesarina nata a Alpignano (TO) il 01/08/1948 codice fiscale MLNCRN48M41A222T, proprietà per l'intero.

5 – PROVENIENZA - STORIA VENTENNALE

5.A - PROVENIENZA

L'immobile oggetto di stima pervenne in proprietà della signora XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Alpignano (TO) il 01/08/1948 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX:

- per la quota di 2500/10000 (1/4) per successione in morte del padre XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Campomaggiore (PZ) il 28/02/1927 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX in data 08/04/2003 con atto per causa di morte registrato a Rivoli al n. 82/1173 in data 03/09/2003, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 12/07/2004 ai numeri 34518/22828.
- per la quota di 300/400 (3/4) per successione in morte della madre XXXXXX XXXXXX nata a Alpignano (TO) il 15/12/1922 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX in data 30/10/2012 con atto per causa di morte registrato a Rivoli il 05/04/2013 al n. 759/9990/13, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 19/08/2013 ai numeri 31667/21956.
- Accettazioni tacite di eredità a favore di XXXXXXXX XXXXXXXX:



- trascritta in data 01/09/2022 ai numeri 39482/28872 contro XXXXXXXX
XXXXXXX,
- trascritta in data 01/09/2022 ai numeri 39843/28873 e contro XXXXXX XXXXXX,
nascenti da atto di mutuo in data 01/02/2017 rogito Notaio XXXXXXXX XXXXXXXX Rep.
27887/13946.

5.B - STORIA VENTENNALE

L'immobile sito in Collegno (TO) via Minghetti n. 45 distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 7 N. 1451 sub. 14 pervenne in proprietà dei signori XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a Campomaggiore il 28/02/1927 codice fiscale MLNGPP27B28B549P e RAINERI Ines nata ad Alpignano (TO) il 15/12/1922 XXXXXXXXXXXXXXXX per acquisto dai signori XXXXXXXX XXXXXXXX nato a San Maurizio Canavese (TO) il 24/06/1926 e XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Ciriè (TO) il giorno 11/05/1905 con atto di compravendita a rogito notaio XXXXXXXX XXXXXXXX in data 30/10/1961 repertorio 8652/742 registrato a Ciriè (TO) in data 16/11/1961 al numero 1148, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 28/11/1961 ai numeri 38457/31133.

La compravendita comprendeva l'alloggio al quarto piano distinto con il n. 12 e la cantina al piano sotterraneo distinta con il n. 16 nel Regolamento di Condominio, allegato all'atto di deposito a rogito Notaio XXXXXXXX XXXXXXXX in data 13/02/1961 registrato a Ciriè (TO) in data 02/03/1961 al numero 1959.

6 - DATI CATASTALI

Catasto Terreni

Il terreno di insidenza sul quale sorge il fabbricato abitativo in cui è posto l'immobile oggetto di stima è distinto al Catasto Terreni del Comune di Collegno come segue:

- Foglio 7 Particella 1451 Ente Urbano di are 4 e centiare 25 (mq 425).



Catasto Fabbricati

L'immobile oggetto di stima è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Collegno come segue:

- Foglio 7 Particella 1451 Sub. 14, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita € 262,10, Via Marco Minghetti n. 45, piano 4.

Il predetto immobile è catastalmente correttamente intestato a:

- XXXXXXXXX XXXXXXXX nata a ALPIGNANO (TO) il 01/08/1948 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX.

7 - COERENZE

L'alloggio oggetto di stima è posto alle seguenti coerenze: da Nord in senso orario: piazza delle Repubblica (già via Mascagni), altra proprietà, vano scala comune, cortile comune.

La cantina dell'alloggio oggetto di stima è posta alle seguenti coerenze: da Nord in senso orario: sottosuolo di piazza delle Repubblica (già via Mascagni), altra proprietà, corridoio comune, altra proprietà.

Il terreno di insidenza Foglio 7 Particella 1451, ente urbano di mq 425, sul quale sorge il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, è posto alle seguenti coerenze: da Nord in senso orario: piazza della Repubblica (già via Mascagni); via Minghetti, particelle 1636, 1796, 1635 tutte del Foglio 7.

8- CONFORMITÀ CATASTALE - AI SENSI DELL'ARTICOLO 19, COMMA 14, DEL DECRETO LEGGE 31/05/2010, N. 78, CONVERTITO IN LEGGE 30/07/2010, N. 122

La planimetria catastale depositata, ai sensi dell'articolo 19, comma 14, del Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito in legge 30 luglio 2010, n. 122, della Circolare n. 2/2010 prot. 36607 del 09/7/2010 dell'Agenzia del Territorio (contenente chiarimenti relativi all'art. 19 comma 14 del D.L. 31/05/2010, n. 78 convertito in Legge



30/07/2010, n. 122) e della Circolare n. 3/2010 prot. 42436 del 10/8/2010 dell'Agazia del Territorio, non è conforme allo stato di fatto, in quanto:

- risultano demolite le tramezzature interne che delimitavano il locale cucinino, (che pertanto è conglobato nel locale soggiorno);
- non è presente la porta tra il locale soggiorno e il corridoio/disimpegno;
- il balcone lato cortile ha minore lunghezza rispetto a quella rappresentata;
- la rappresentazione grafica dell'unità immobiliare non risulta dimensionalmente del tutto corretta rispetto alle misurazioni svolte in loco e rispetto agli elaborati grafici di progetto.

In base alle valutazioni dello scrivente, tali variazioni non incidono sulla destinazione, sulla categoria e sulla classe dell'immobile. Dalla elaborazione della denuncia di variazione con il software DOCFA e dal ricalcolo della consistenza potrebbe risultare una modificazione di quanto presente agli atti del Catasto Fabbricati.

Fatte le debite valutazioni, anche in base alle eventuali modalità di regolarizzazione edilizia-amministrativa di cui si dirà più oltre, l'aggiudicatario dovrà valutare con l'ausilio di un proprio tecnico la necessità o meno di procedere alla presentazione di una denuncia di variazione catastale, previa consigliabile consultazione con i competenti uffici, al fine di ricevere nel merito l'interpretazione data degli stessi delle vigenti norme in materia per la fattispecie in esame.

Per opportuna informazione, si riportano nel prosieguo i riferimenti normativi di interesse in merito agli argomenti di cui sopra.

La necessità della conformità catastale trae origine dal DL 31/05/2010, n. 78, convertito con Legge 30/07/2010, n. 122, (di cui si riporta stralcio di interesse), e dalle susseguenti Circolari dell'Agazia del Territorio n. 2/2010 prot. 36607 in data 9/07/2010 e n. 3/2010 prot. 42436 in data 10/08/2010.



Legge 30 luglio 2010, n. 122 - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, recante misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica - (G.U. del 30 luglio 2010, n. 176).

..... omissis

14. All'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, è aggiunto il seguente comma:

"1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, **il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.** La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari"

Le circolari di cui sopra riportano le seguenti indicazioni di interesse nel caso di specie.

CIRCOLARE N. 2/2010 PROT. n° 36607

Ente emittente: Direzione dell'Agenzia del Territorio – Data 09/07/2010

..... omissis

La ratio ad essa sottesa, da inquadrare anche nell'ambito della progressiva realizzazione della Anagrafe Immobiliare Integrata, appare sostanzialmente diretta a consentire il miglioramento della qualità delle banche dati catastali e di pubblicità immobiliare, in termini di coerenza sostanziale e non solo formale, con un indubbio impatto positivo sull'affidabilità delle informazioni che potranno confluire nella predetta Anagrafe Immobiliare, per il rilascio dei servizi ad essa correlati.

Ulteriore finalità, di analogo rilievo, è quella tesa a far emergere possibili fenomeni di elusione ed evasione fiscale, nel settore impositivo immobiliare, connessi ad un mancato aggiornamento dei dati oggettivi delle



unità immobiliari urbane, ai quali può corrispondere una maggiore redditività, rispetto a quella risultante in catasto.

..... omissis

3. Gli adempimenti previsti dal nuovo comma 1-bis dell'art. 29 della legge n. 52 del 1985 (prima parte)

– Coerenza oggettiva

e) Variazioni delle unità immobiliari censite per le quali non sussiste l'obbligo di dichiarazione

Considerata la delicatezza e la rilevanza connesse all'obbligo di effettuare la dichiarazione di conformità introdotto dalla normativa in parola, si ritiene opportuno formulare alcune specifiche considerazioni in merito alla portata e all'ambito applicativo della normativa catastale disciplinante l'obbligo delle dichiarazioni di variazione delle unità immobiliari urbane.

L'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc.. In sintesi, costituisce rilievo – e, quindi, "fonte" di variazione catastale - ogni incoerenza che rappresenta fattispecie per la quale è obbligatoria la presentazione di un atto di aggiornamento catastale, ai sensi del citato art. 17, lettera b), del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249.

..... omissis

Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità.

Comportano, invece, l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione l'effettuazione di interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni, ovvero si modifica l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze.



Analogamente, per le unità immobiliari ordinarie per le quali la consistenza è calcolata in metri quadrati o in metri cubi, le modifiche interne di modesta entità, non incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto.

Di contro, è necessaria la presentazione della dichiarazione di variazione nei casi in cui la mutazione incide sulla consistenza o sulla classe.

CIRCOLARE N. 3/2010 PROT. n° 42436 - Data 10 agosto 2010

..... omissis

Ente emittente: Direzione dell'Agenzia del Territorio – Data 10 Agosto 2010

Si ribadisce, inoltre, che hanno rilevanza, ai fini catastali, tutti gli interventi influenti sul classamento e sulla rendita, quali gli ampliamenti delle unità immobiliari esistenti effettuati successivamente alla redazione della planimetria, ovvero, le modifiche interne incidenti sulla consistenza.

Per converso, non ha rilevanza la modifica esterna del fabbricato, ampliato successivamente alla redazione della planimetria, qualora non incida sul perimetro dell'unità immobiliare ivi rappresentata, oggetto del trasferimento.

9 - LOCALIZZAZIONE

L'alloggio oggetto di stima è ubicato in Collegno, in zona definibile centrale, nello stabile sito in via Minghetti n. 45, angolo Piazza Repubblica (un tempo via Mascagni).

Il Comune di Collegno fa parte dell'area metropolitana della Città di Torino; ad ovest di questo, dal cui centro (Piazza Castello) dista circa 10 km.

Conta circa 48.000 abitanti.

Il fabbricato dista circa 300 metri dal Municipio; circa 500 metri dalla stazione ferroviaria, posta lungo la linea a Torino-Bardonecchia, di collegamento con la Francia attraverso il Traforo del Fréjus; circa 520 metri dal corso Francia, che costituisce la direttrice principale verso il centro di Torino. A distanza maggiore, (circa 1,9 km) è



posta la fermata terminale (FERMI) della linea 1 della Metropolitana di Torino. In merito a quest'ultima, nell'ambito dall'estensione della rete lungo l'asse di corso Francia, fino a Rivoli - Cascine Vica, entro il 2025 è previsto l'entrata in funzione della fermata Certosa, che ridurrà a circa 700 metri la distanza odierna. Qui sarà realizzato anche l'interscambio con il sistema ferroviario metropolitano.

Dista circa 3 km dall'ingresso (corso Francia) alla tangenziale ovest di Torino, che funge da connessione alla rete autostradale in molteplici direzioni: Bardonecchia e Francia (autostrada A32 - Traforo del Fréjus); Aosta e Francia (autostrada A5 - Traforo del Monte Bianco); Milano-Venezia (autostrada A4); Piacenza (autostrada A21), Genova (autostrada A7 e autostrada A26); Savona (autostrada A6).

Dal punto di vista viario la zona gode di agevoli collegamenti con il capoluogo torinese.

È servita da linee di trasporto pubblico lungo corso Francia.

La zona è completamente urbanizzata, dotata dei servizi pubblici e commerciali, (supermercati), con scarsa presenza di esercizi commerciali di vicinato.

La destinazione d'uso prevalente dei fabbricati vicini è residenziale, con modesta presenza di saltuarie attività artigianali.

La maggior parte degli edifici limitrofi è stata realizzata a partire dalla seconda metà del 1900. La qualità costruttiva e tipologica degli immobili circostanti è mediamente buona; il livello qualitativo può definirsi medio.

Complessivamente l'intorno edilizio è gradevole. L'edificio si trova in posizione angolare e prospetta verso piazza della Repubblica, ampio spazio pubblico inedito, sistemato ad area verde attrezzata.

Vi è una buona presenza di parcheggi liberi (non a pagamento) sui sedimi pubblici circostanti (vie e piazze).



10 - CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO E DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

10. A - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO

Il fabbricato abitativo di cui fa parte l'immobile oggetto di stima si colloca in una fascia di medio livello qualitativo e tipologico. L'edificio ha pianta rettangolare. Si eleva a sette piani fuori terra, oltre al sottotetto e ad un piano interrato.

È posto all'intersezione di via Minghetti con piazza della Repubblica, in posizione arretrata di circa 5 metri rispetto al filo di fabbricazione su cortina edilizia di via Minghetti. È isolato su quattro lati rispetto ai fabbricati vicini.

L'area antistante il fabbricato sul fronte di via Minghetti individua una sorta di cortiletto, delimitato rispetto al sedime stradale da muretto con soprastante recinzione metallica a giorno, a disegno semplice, verniciata, e cancelletto pedonale di accesso (al numero civico 45 di Via Minghetti) anch'esso in ferro verniciato.

L'accesso al fabbricato avviene tramite portoncino metallico, dotato di dispositivo di autochiusura.

Il cortile retrostante (sul fronte del fabbricato opposto a via Minghetti) al cui interno sono presenti boxes auto (dal quale si accede anche pedonalmente al fabbricato) ha ingresso da piazza della Repubblica n. 21. È anch'esso chiuso con muretto con soprastante recinzione metallica a giorno, a disegno semplice, verniciata, e dotato di cancello carraio.

Strutture portanti: struttura portante in calcestruzzo armato normale.

Facciate: rivestimento parte in intonaco tinteggiato; parte con piastrelle in klinker; il frontespizio sud è verosimilmente rivestito con "cappotto" termico.

Tetto: a falde inclinate con manto in tegole laterizie.

Balconi: Parapetti costituiti da ringhiera a giorno in ferro verniciato a disegno semplice.



Cortiletto lato ingresso da via Minghetti: pavimentato con blocchetti cementizi autobloccanti.

Area cortiliva posteriore: pavimentata con battuto cementizio.

Portoncino di accesso pedonale lato via Minghetti: in alluminio anodizzato color bronzo e vetri.

Portone interno di accesso al cortile: in ferro verniciato e vetri.

Atrio e scala: ATRIO di ingresso: pavimento in lastre di marmo lucidato; pareti rivestite con lastre di marmo lucidato (fino ad altezza di circa m 1,20) e la restante parte (fino a soffitto) con doghe in legno. SCALA - Rampanti: pedate, alzate e zoccolini in marmo lucidato. Pianerottoli: pavimenti in piastrelle scaglie di marmo levigato (alla palladiana). Pareti: in intonaco tinteggiato. Parapetti: in muratura intonacata con soprastante copertina e mancorrente in legno.

Dotazione impiantistiche: impianto elettrico; impianto di riscaldamento centralizzato; impianto idrico; rete di adduzione del gas metano; allacciamento alla fognatura comunale; impianto citofonico; impianto ascensore con porte ad apertura manuale (non idoneo per l'uso da parte di persone disabili).

Il fabbricato presenta caratteristiche costruttive ordinarie (riferite all'epoca della edificazione), di livello qualitativo medio. Lo stato manutentivo è buono.

10.B - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

10.B.1 - ALLOGGIO

Portoncino di ingresso: di sicurezza; in legno; colore naturale; a un'anta.

Serramenti esterni: in legno verniciati a smalto (dotazione originaria) con vetri-camera (di successiva installazione), dotati di avvolgibili.

Porte interne: in legno colore naturale.

Pavimenti: alloggio: in piastrelle ceramiche; balconi: in piastrelle di grés rosso.



Pareti interne: in muratura di mattoni intonacate e tinteggiate.

Rivestimenti delle pareti di bagno e cucina: bagno: rivestimento in piastrelle ceramiche (altezza cm 200 circa); zona cottura del soggiorno living: rivestimento in piastrelle ceramiche (altezza cm 160 circa).

Dotazione impiantistica: impianto elettrico sottotraccia; impianto citofonico; impianto di antenna TV; impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa; rete di adduzione gas metano; impianto di produzione acqua calda sanitaria autonomo, con caldaia murale alimentata a gas metano, collocata sul balcone; impianto idrico-sanitario e di scarico con allacciamento alla fognatura comunale.

STATO MANUTENTIVO – L'alloggio è stato visibilmente oggetto di interventi manutentivi recenti, che hanno compreso (per quanto visibile) la sostituzione dei pavimenti e dei rivestimenti; delle porta interne; del portoncino di ingresso; degli apparecchi igienico sanitari.

Si presenta in condizioni manutentive ottime, sintomatiche anche del corretto utilizzo da parte del conduttore.

10.B.2 - CANTINA:

Parti condominiali - Scala di discesa al piano interrato: pedate in lastre cementizie; alzate in mattoni al rustico. Pareti corridoi: in mattoni forati al rustico (senza intonaco). Soffitti: intradosso dei solai in laterocemento al rustico (senza intonaco).

Pavimenti: in battuto cementizio. Dotazione impiantistica: impianto elettrico.

Cantina dell'alloggio oggetto di stima – Porta di ingresso: in tavole di legno, al rustico. Pareti e soffitto: al rustico (come i corridoi) con imbiancatura sommaria.

Dotazione impiantistica: impianto elettrico.

11 - NOTE IN MERITO AGLI IMPIANTI ED AL RISPETTO DELLE RELATIVE NORME DI SETTORE E DI SICUREZZA



Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti di cui al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22/01/2008, n. 37 e s.m.i. (ex Legge 5/3/1990, n. 46, e successivo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 6/12/1991, n. 447). Non si è pertanto in grado di esprimere alcun giudizio circa la regolarità, l'esecuzione a regola d'arte ed il funzionamento degli impianti esistenti.

Si segnala comunque che, per gli impianti realizzati prima del 27/03/2008, è possibile redigere la dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) da parte di tecnico abilitato, ai sensi dell'articolo 7, comma 6 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22/01/2008, n. 37 e s.m.i.

12 - ATTESTATI DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

In caso di vendita, la Procedura dovrà valutare la necessità o meno, (a seconda delle disposizioni applicabili alla fattispecie di cessione dell'immobile in esame), di predisporre l'APE ai sensi delle vigenti norme di settore: D.Lgs. 19/8/2005, n. 192 e s.m.i., modificato in ultimo dal D.Lgs. 10 giugno 2020, n. 48 – *“Attuazione della Direttiva (UE) 2018/844 del Parlamento Europeo 30/05/2018, che modifica la Direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la Direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica.”* (G.U. Serie Generale n. 146 del 10-06-2020), di cui si riporta stralcio.

D.Lgs. 10 giugno 2020, n. 48 – Stralcio Art. 9 comma 1

“Nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici; copia dell'attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari. omissis”.



Nel caso ricorra la necessità, la Procedura dovrà incaricare un tecnico certificatore, provvisto di specifica abilitazione, affinché provveda alla redazione e al deposito dell'APE, ai sensi delle vigenti disposizioni normative nazionali e regionali.

13 - SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Per la determinazione del proprio giudizio di stima, lo scrivente, secondo gli usi e le consuetudini normalmente adottate sul mercato immobiliare locale ed accertate dalla locale Camera di Commercio, Industria Artigianato ed Agricoltura, ha assunto quale parametro di riferimento la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, determinata come segue:

- considerando la superficie lorda dell'alloggio, comprendendo per intero le murature interne ed esterne e per il 50% le murature poste a confine di parti comuni (vano scala) o di altra proprietà;
- considerando per 1/2 la superficie netta dei balconi, considerata la loro contenuta superficie e il loro grado di utilità.

Dalle misurazioni eseguite in loco, la superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima, (omogeneizzata con i coefficienti sopra indicati), risulta determinata come riportato nella sottostante tabella.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA			
componenti	superfici di riferimento	coefficienti di omogeneizzazione	superfici commerciali omogeneizzate
	mq		mq
ALLOGGIO PIANO QUARTO	55,00	1,00	55,000
BALCONE LATO STRADA	3,75	0,50	1,875
BALCONE LATO CORTILE	3,34	0,50	1,670
CANTINA	4,59	0,10	0,459
SUPERFICIE TOTALE OMOGENEIZZATA			59,004
SUPERFICIE TOTALE OMOGENEIZZATA ARROTONDATA			59,000



Le superfici sopra indicate sono da considerarsi indicative, sebbene il loro grado di attendibilità sia buono. Pertanto nessuna eccezione potrà essere sollevata qualora in sede di misurazione si riscontrassero differenze di superficie in eccesso o in difetto, anche se superiori alle tolleranze di legge.

14 - STATO LOCATIVO

L'immobile oggetto di stima è da considerarsi occupato in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo agevolato (ai sensi dell'art. 2 comma 3 della Legge 431/1998), stipulato in data 01/09/2016 tra la signora XXXXXXXXX XXXXXXXX e la signora XXXXXXXXX XXXXXXXX nata a Torino il 15/08/1989 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX, registrato a Rivoli in data 20/09/2016 al n. 005859 – serie 3T.

Durata del contratto: anni sei con decorrenza dal 01/09/2016 al 31/08/2022 con proroga di due anni alla scadenza, fatta salva la facoltà di disdetta nei casi previsti dall'art. 1 del contratto medesimo.

Canone annuo iniziale: € 4.200,00, (in rate mensili anticipate di € 350,00 cadauna).

Regime di tassazione per il locatore: opzione “cedolare secca”, con rinuncia all'aggiornamento periodico per il periodo di validità dell'opzione di cui sopra.

Non essendo intervenuta la disdetta da parte del locatore entro i termini previsti in contratto, (sei mesi prima della scadenza), l'alloggio è da intendersi locato fino al 31 agosto 2026.

15 - DATI AMMINISTRATIVI - SITUAZIONE EDILIZIA - AMMINISTRATIVA

La costruzione dell'edificio è avvenuta in data anteriore al 31/08/1967, data di entrata in vigore della Legge 06/08/1967, n. 765.

Nelle note che seguono si dà atto dell'esito delle ricerche svolte presso l'Archivio Edilizio del Comune di Collegno, a seguito di specifica istanza di accesso agli atti, e vengono elencati i titoli edilizi – amministrativi di interesse forniti.



- **Permesso Edilizio relativo alla costruzione originaria: Permesso Edilizio n. 368/1960 del 31/03/1961** rilasciato al signor XXXXXXXX XXXXXXXX. Oggetto: costruzione di casa a sette piani fuori terra e bassi fabbricati ad uso autorimesse.
- **Concessione Edilizia in Sanatoria N. C/96/00752 in data 19/10/1996** rilasciata al sig. XXXXXXXX XXXXXXXX per modifiche di facciata al piano quarto del fabbricato. Si segnala che la concessione Edilizia in Sanatoria di cui sopra fa menzione alla “documentazione grafica allegata alla predetta domanda”; la documentazione fornita dal Comune di Collegno consta unicamente di una fotografia del fronte su via Minghetti.
- **Autorizzazione all’abitabilità:** in esito alla richiesta di accesso agli atti, non è stata rilevata la presenza dell’Autorizzazione all’Abitabilità. La documentazione pervenuta dal Comune relativamente al Permesso Edilizio originario contiene una tavola grafica timbrata dal Comune di Collegno che riporta la dicitura: “Varianti interne riscontrate dal sopralluogo per il rilascio del permesso di abitabilità” a firma G. Corino (verosimilmente il tecnico che effettuò il sopralluogo di controllo). Allo stato odierno il fabbricato non può ritenersi provvisto di certificato di abitabilità. Si ritiene tuttavia che qualora di interesse del Condominio e dei singoli condomini sia possibile istruire procedere alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ai sensi delle vigenti normative, provvista della occorrente documentazione.

16- REGOLARITÀ EDILIZIA AMMINISTRATIVA

Alla luce dei titoli edilizi abilitativi esaminati (di cui è stata possibile l’acquisizione), si può asserire che il fabbricato di cui fa parte l’immobile oggetto di stima risulta legittimo sotto l’aspetto urbanistico – edilizio – amministrativo.

Tuttavia, per quanto attiene alla regolarità edilizia e amministrativa, si osserva



quanto segue.

- Sono presenti modeste differenze dimensionali rispetto alle misure di progetto, che complessivamente possono considerarsi rientranti entro le tolleranze normativamente consentite.
- Nell'immobile è stata eliminata la muratura che delimitava il cucinotto e la porta posta tra l'ingresso/disimpegno ed il soggiorno.

A cura dell'acquirente/aggiudicatario, con i competenti uffici tecnici del Comune di Collegno, dovranno essere verificate le modalità con cui procedere alla regolarizzazione edilizia e amministrativa.

Allo stato odierno la principale norma nazionale di riferimento, rappresentata dal DPR 06 giugno 2001, n. 380, è stata modificata dal Decreto Legge 29/05/2024, n. 69, che ha introdotto variazioni significative a vari articoli del sopracitato DPR 380/2001, la cui versione definitiva scaturirà a seguito della conversione in legge del DL 69/2024 di cui sopra. La modesta entità delle difformità presenti induce a ritenere che non sussistano preclusioni alla possibilità di regolarizzazione.

La regolarizzazione richiede la realizzazione dell'antibagno: o all'interno del bagno stesso o, in alternativa, installando la porta tra ingresso e soggiorno).

Non essendo possibile stabilire con certezza l'entità delle sanzioni amministrative e dei costi di adeguamento, ai fini della stima lo scrivente, in via del tutto ipotetica, tiene conto della riduzione di valore forfettaria di € 4.000,00, comprendendo in detta somma: eventuali sanzioni, diritti comunali, diritti catastali, onorari professionali (compresi contributo previdenziale e IVA), costo dell'intervento di adeguamento.

In tale somma si intendono compresi tutti gli oneri occorrenti per la regolarizzazione edilizia e amministrativa con il Comune di Collegno, (comprese le eventuali opere edilizie), e per la pratica di aggiornamento catastale.



17- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il fabbricato dispone di Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito notaio XXXXXXXXX XXXXXXXX in data 13/02/1961 registrato a Cirié in data 02/03/1961 al n. 1959. All'unità immobiliare oggetto di stima risulta attribuita la quota di comproprietà generale pari a 40 millesimi.

18 - VALUTAZIONI ESTIMATIVA

Principali caratteristiche che intervengono nella valutazione estimativa

Le caratteristiche estrinseche ed intrinseche maggiormente significative che caratterizzano l'immobile oggetto di stima possono essere sintetizzate come segue.

Localizzazione

- Posizione favorevole, in zona tranquilla con affaccio su ampia area verde attrezzata, interessata da traffico automobilistico non particolarmente intenso, prevalentemente locale.
- Prossimità entro distanze contenute ai servizi pubblici e ad attività commerciali di media dimensione.
- Agevoli collegamenti con mezzi pubblici sia in direzione Torino, sia in direzione Rivoli. Prossimità alla futura stazione Certosa della linea 1 della Metropolitana di Torino; (ultimazione prevista nel 2025. La stazione Certosa si troverà ad una distanza di circa m 700).
- Comoda connessione alla tangenziale ovest di Torino e da qui alla rete autostradale in tutte le direzioni.
- Reperimento di parcheggio su suolo pubblico mediamente agevole.

Caratteristiche del fabbricato

- Fabbricato isolato su quattro lati.
- Costruzione risalente agli anni '60 del secolo scorso.



- Livello qualitativo medio; tipologia edilizia tradizionale.
- Stato di conservazione: buono rapportato all'epoca costruttiva.
- Condizioni manutentive: discrete. Ipotizzabili nel medio periodo interventi di manutenzione ordinaria.
- Impianto ascensore non idoneo all'uso di persone disabili su carrozzella. Rampante di accesso al piano rialzato (di partenza dell'ascensore) non dotato di servoscala.

Caratteristiche dell'unità immobiliare

- Caratteristiche compositive interne dell'alloggio: distribuzione dei locali razionale e funzionalmente corretta; ridotta incidenza degli spazi connettivi. Dimensioni dei vani: normali.
- Buona luminosità naturale.
- Vista lato strada con affaccio su ampi spazi liberi da costruzioni.
- Stato di conservazione: buono rapportato all'epoca costruttiva.
- Condizioni manutentive: ottime, frutto di recenti interventi di ristrutturazione interna.
- Serramenti esterni in legno, risalenti all'epoca della costruzione originaria; migliorati sotto l'aspetto della coibentazione termica con l'installazione di vetri-camera.
- Condizione di immobile locato.
- Grado di commerciabilità: il taglio dimensionale e la superficie contenuta (con conseguente valore complessivo accessibile ad una vasta platea di possibili acquirenti), oltre agli altri aspetti sopra elencati, determinano il buon livello di commerciabilità del bene.
- Necessità di regolarizzazione edilizia – amministrativa e catastale.



Riferimenti e considerazioni ai fini della valutazione estimativa

In base alle caratteristiche sopra elencate e alla personale conoscenza del mercato immobiliare locale, tenuto conto in via orientativa delle qualificate indicazioni sotto indicate, ai fini della valutazione dell'immobile lo scrivente formula le considerazioni che seguono. A titolo di riferimento meramente indicativo è stato esaminato il listino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Per le abitazioni situate in Collegno nella zona OMI definita Centrale/Corso Francia, con riferimento al secondo semestre 2023 (dato più recente disponibile), il listino indica i seguenti valori di riferimento.

Abitazioni civili in stato conservativo normale:

valori di mercato: minimo €/mq 1.450,00; massimo €/mq 2.150,00.

Abitazioni civili in stato conservativo ottimo:

valori di mercato: minimo €/mq 1.850,00; massimo €/mq 2.750,00.

Dalle suddette indicazioni tabellari dell'OMI scaturisce un valore medio unitario di €/mq 2.050,00.

Nella fattispecie si è in presenza di un immobile in ottimo stato conservativo, (fatta eccezione per i serramenti esterni di vecchia datazione, sebbene regolarmente funzionanti), le cui connotazioni intrinseche sono parzialmente penalizzate per il fatto di essere collocato in un fabbricato risalente agli anni '60 del secolo scorso, di livello qualitativo medio, riferito all'epoca costruttiva.

In considerazione delle sopraelencate caratteristiche del fabbricato e dell'immobile, si ritiene che il valore medio sopra indicato debba essere convenientemente e prudenzialmente modificato, al fine di riportarlo coerentemente alla realtà del mercato locale, mediante l'adozione di coefficienti correttivi, come riportato nella tabella esplicativa che segue.



DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO DI MERCATO	
Valore medio di mercato di riferimento desunto dal listino OMI dell'Agenzia delle Entrate	€ 2.050,00
Coefficiente di riduzione per vetustà del fabbricato	0,950
Coefficiente di maggiorazione per stato conservativo dell'alloggio	1,100
Coefficiente di riduzione per caratteristiche immobile occupato	0,900
Coefficiente maggiorativo per gradevolezza e fattori positivi di localizzazione	1,100
VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO ASSUMIBILE	€ 2.120,83
VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO ARROTONDATO	€ 2.100,00

Ne deriva il valore medio unitario arrotondato di €/mq 2.100,00.

In base all'analisi valutativa di cui sopra, assumendo la diana indicata superficie commerciale di mq 59,00 ed il valore medio unitario di €/mq 2.100,00, il valore medio di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta in determinato come sotto indicato.

VALORE COMPLESSIVO MEDIO DI MERCATO:

mq 59 x €/mq 2.100,00 = € 123.900,00.

A detto valore vanno dedotti i costi per la regolarizzazione/adeguamento sotto l'aspetto edilizio-amministrativo e catastale, diana quantificati forfetariamente in via indicativa in € 4.000,00.

Ne deriva il valore medio di mercato dato da:

€ 123.900,00 - € 4.000,00 = € 119.900,00, che, anche in considerazione dell'alea tipicamente connessa alle valutazioni in campo immobiliare, si ritiene possa essere arrotondato in via definitiva a € 120.000,00.

In conclusione, tenuto conto dei fattori estrinseci e intrinseci diana esposti e della attuale situazione del mercato immobiliare locale, il valore medio di mercato dell'alloggio oggetto della presente stima viene quantificato dallo scrivente in € 120.000,00 (dicansi euro centoventimila/00).



19 - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, sull'immobile oggetto di stima risultano essere state apposte le sotto indicate formalità pregiudizievoli.

A - Nota di Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a rogito dott.ssa XXXXXXXXX XXXXXXXX, notaio in Rivoli (TO), in data 01/02/2017 repertorio n. 27887/13946, e iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 03/02/2017 ai numeri 4666/755. Importo capitale € 400.000,00; importo totale € 800.000,00.

a favore

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in ASTI codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

contro

- XXXXXXXXX XXXXXXXX nata a Alpignano (TO) il 01/08/1948 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX.

Tale formalità colpisce per il diritto di proprietà per l'intero il seguente immobile:

- in Collegno (TO), via Marco Minghetti n. 45 abitazione di tipo economico distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Collegno (TO) come Foglio 7 particella 1451 subalterno 14 categoria A/3 consistenza vani 3,5.

B - Nota di trascrizione di pignoramento derivante da verbale di pignoramento notificato in data 23/05/2022 repertorio 14085/2022, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 23/06/2022 ai numeri 28360/20743,

a favore

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in ASTI codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX



contro

- XXXXXXXXX XXXXXXXX nata a Alpignano (TO) il 01/08/1948 codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

C - Nota di Trascrizione della Sentenza di Apertura della Liquidazione Controllata

derivante da Atto Giudiziario del Tribunale Ordinario di Torino Repertorio N. 10/2023

del 20/01/2023 trascritta presso l' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino

- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 09/03/2023 ai
numeri 9782/7316.

a favore

- MASSA DEI CREDITORI di XXXXXXXXX XXXXXXXX

contro

- XXXXXXXXX XXXXXXXX nata a Alpignano (TO) il 01/08/1948 codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Tale formalità colpisce per il diritto di proprietà per l'intero il seguente immobile:

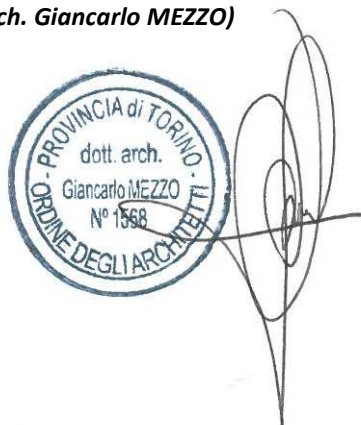
- in Collegno (TO), via Marco Minghetti n. 45 abitazione di tipo economico distinta
al Catasto Fabbricati del Comune di Collegno (TO) come Foglio 7 particella 1451
subalterno 14 categoria A/3 classe 3 consistenza vani 3,5 rendita € 262,10.

Tanto si rassegna a completamento dell'incarico ricevuto.

Torino, li 04/07/2024

Il perito incaricato

(arch. Giancarlo MEZZO)



ELENCO ALLEGATI

- ALL. 01 - Mappe e viste di inquadramento territoriale.
- ALL. 02 - Visura storica Catasto Terreni Collegno Foglio 7 n. 1451.
- ALL. 03 - Estratto di mappa Catasto Terreni Collegno Foglio 7 n. 1451.
- ALL. 04 - Visura storica Catasto Fabbricati Collegno Foglio 7 n. 1451 sub 14.
- ALL. 05 - Planimetria Catasto Fabbricati Collegno Foglio 7 n. 1451 sub 14.
- ALL. 06 - Nota di Trascrizione Torino 2 N. 22828/2004 della denuncia di successione in morte di XXXXXXXX XXXXXXXX.
- ALL. 07 - Nota di Trascrizione Torino 2 N. 21956/2013 della denuncia di successione in morte di XXXXXXXX XXXXXXXX.
- ALL. 08 - Nota di Trascrizione Torino 2 N. 28872/2022 della accettazione tacita di eredità di XXXXXXXX XXXXXXXX in morte di XXXXXXXX XXXXXXXX.
- ALL. 09 - Nota di Trascrizione Torino 2 N. 28873/2022 della accettazione tacita di eredità di XXXXXXXX XXXXXXXX in morte di XXXXXXXX XXXXXXXX.
- ALL. 10a - Permesso Edilizio N. 368-1960 del 31/03/1961.
- ALL. 10b - Permesso Edilizio N. 368-1960 del 31/03/1961 Elaborato.
- ALL. 11 - Concessione Edilizia in Sanatoria N. C/96/00752 del 19/10/1996.
- ALL. 12 - Contratto di Locazione.
- ALL. 13 - Nota Iscrizione TO2 2017-755 Ipoteca volontaria di mutuo.
- ALL. 14 - Nota Trascrizione TO2 2022-20743 Pignoramento immobili.
- ALL. 15 - Nota Trascrizione TO2 2023-7316 Sentenza Liquidazione Controllata.
- ALL. 16 - Documentazione Fotografica.

Torino, li 04/07/2024

Il perito incaricato

(arch. Giancarlo Mezzo)

