



STUDIO TECNICO

DR. ING. DIEGO PALTANIN

sede legale: via M. Minghetti, 18 - 10093 COLLEGNO TO I

sede studio: via T. Tasso, 22/B - 10093 COLLEGNO TO I

tel. (+39).011.0466840

fax (+39).011.0466842

e-mail: paltanin@inrete.it

pec: diego.paltanin@ingpec.eu

PROGETTO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 216/2025

ELABORATO

RELAZIONE DI
PERIZIA DI ESTIMATIVA IMMOBILIARE
IMMOBILI IN GRUGLIASCO (TO), CIRIÉ (TO), PIANEZZA (TO)

1° STRALCIO DI RELAZIONE
LOTTO 1
ALLOGGIO IN GRUGLIASCO, VIA BARBERÁ DEL VALLES N. 29,
PIANO 1°

COMMITTENTE

TRIBUNALE DI TORINO
SEZIONE 6^A CIVILE

REV. N.	DATA	DESCRIZIONE
ELABORATO N.	TIPO	DATA EMISSIONE
2550_PT.VA.01.RLE	RELAZIONE ESTIMATIVA IMMOBILIARE	14-01-2025



STUDIO TECNICO
DR. ING. DIEGO PALTANIN

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE VI CIVILE – PROCEDURE CONCURSUALI

Liquidazione giudiziale n. **216/2025**

Giudice Delegato: dr. Stefano MIGLIETTA

Ausiliario: dr. Ivano PAGLIERO

* * *

RELAZIONE DI
PERIZIA DI ESTIMATIVA IMMOBILIARE
IMMOBILI IN GRUGLIASCO (TO), CIRIÉ (TO), PIANEZZA (TO)

* * *

1° STRALCIO DI RELAZIONE
LOTTO 1
ALLOGGIO IN GRUGLIASCO, VIA BARBERÁ DEL VALLES N. 29,
PIANO 1°

* * *

INDICE

0. OGGETTO DELLA RELAZIONE ESTIMATIVA	3
0.1. Premessa	3
1. LOTTO 1 – ALLOGGIO IN GRUGLIASCO, VIA BARBERÁ DEL VALLES N. 29	4
1.1. Scheda riassuntiva	4
1.2. Identificazione dell'immobile oggetto del lotto 1	4
1.2.1. Descrizione sintetica, ubicazione, tipologia, consistenza	4
1.2.2. Dati catastali.....	5
1.2.3. Coerenze	6
1.3. Proprietà, atti di provenienza.....	6
1.3.1. Proprietà alla data di trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale	6
1.3.2. Atti di provenienza e ricostruzione storica dei trasferimenti di proprietà	6
1.4. Formalità, diritti reali a favore di terzi, vincoli, oneri, regolamento di condominio, documentazione art. 567 c.p.c.	7
1.4.1. Formalità e diritti reali a favore di terzi	7
1.4.2. Vincoli, servitù, convenzioni edilizie gravanti sull'immobile.....	9
1.4.3. Censo, livello, uso civico	9
1.4.4. Regolamento di condominio e relativi vincoli ed oneri.....	9



STUDIO TECNICO
DR. ING. DIEGO PALTANIN

1.4.5.	Opponibilità all'acquirente di diritti reali, vincoli ed oneri. Cancellazione formalità	10
1.5.	Stato di occupazione dell'immobile	10
1.6.	Descrizione degli immobili.....	10
1.6.1.	Descrizione generale dell'edificio	11
1.6.2.	Descrizione dell'unità immobiliare.....	12
1.7.	Situazione edilizia – Situazione urbanistica	13
1.7.1.	Permessi edilizi	13
1.7.2.	Certificato di agibilità	14
1.7.3.	Situazione urbanistica	14
1.7.4.	Certificazione energetica	14
1.8.	Giudizi di conformità.....	14
1.8.1.	Regolarità edilizia	14
1.8.2.	Conformità catastale	15
1.8.3.	Conformità urbanistica.....	15
1.8.4.	Corrispondenza dati catastali / atto	15
1.8.5.	Conformità tecnica impiantistica	15
1.8.6.	Commerciabilità dei beni	15
1.9.	Spese condominiali e procedimenti giudiziari.....	15
1.9.1.	Spese condominiali	15
1.9.2.	Procedimenti giudiziari.....	16
1.10.	Valore dell'immobile del lotto 1, prezzo base per la vendita	16
1.10.1.	Valutazione degli immobili.....	16
2.	INFORMAZIONI ACCESSORIE E COMPLEMENTARI	17
2.1.	Criteri di stima	17
2.2.	Criteri di determinazione dei valori unitari – Banche dati di riferimento	19
2.3.	Ulteriori informazioni accessorie	20
3.	ELENCO ALLEGATI	20

*	*	*
*	*	*
*	*	*
*	*	*
*	*	*
*	*	*



STUDIO TECNICO
DR. ING. DIEGO PALTANIN

0. OGGETTO DELLA RELAZIONE ESTIMATIVA

0.1. Premessa

Il patrimonio immobiliare ricadente nella procedura esecutiva in oggetto ed argomento della relazione di perizia estimativa immobiliare affidata allo scrivente è costituito da immobili siti in Grugliasco (TO), Ciriè (TO) e Pianezza (TO). In particolare i beni sono così suddivisi:

- lotto 1 – alloggio in Grugliasco, via Barberà del Valles n. 29, scala B, piano 1°;
- lotto 2 – alloggio e autorimessa (box auto) in Ciriè, via Degli Ontani n. 14;
- lotto 3 – locale deposito in Ciriè, via Corio n. 19;
- lotto 4 – locale a uso ufficio in Pianezza, piazzale Europa n. 7, piano terra, identificato come sub. 15;
- lotto 5 – locale a uso ufficio in Pianezza, piazzale Europa n. 7, piano 1°, identificato come sub. 27;
- lotto 6 – locale a uso ufficio in Pianezza, piazzale Europa n. 7, piano 1°, identificato come sub. 28;
- lotto 7 – locale a uso ufficio in corso di completamento in Pianezza, piazzale Europa n. 7, piano 1°, identificato come sub. 29;
- lotto 8 – locale a uso ufficio deposito in Pianezza, piazzale Europa n. 7, piano interrato, identificato come sub. 46;
- lotto 9 – locale a uso ufficio deposito in Pianezza, piazzale Europa n. 7, piano interrato, identificato come sub. 47;
- lotto 10 – locale a uso ufficio in corso di completamento in Pianezza, piazzale Europa n. 7, piano 1°, identificato come sub. 63;
- lotto 11 – appezzamento di terreno in Pianezza, in affaccio sui via Enzo Ferrari.

La relazione di perizia estimativa immobiliare è redatta suddivisa in 3 parti così identificate:

- 1° stralcio di perizia, il presente, avente per oggetto il bene in Grugliasco, lotto 1;
- 2° stralcio di perizia avente per oggetto i beni in Ciriè, lotti 2 e 3;
- 3° stralcio di perizia avente per oggetto i beni in Pianezza, lotti da 4 a 11.

*	*	*
*	*	*
*	*	*
*	*	*
*	*	*
*	*	*



STUDIO TECNICO
DR. ING. DIEGO PALTANIN

1. LOTTO 1 – ALLOGGIO IN GRUGLIASCO, VIA BARBERÀ DEL VALLES N. 29

1.1. Scheda riassuntiva

Nel presente capitolo lo scrivente espone una sintetica scheda riassuntiva delle caratteristiche degli immobili oggetto del **lotto 1** desunte dalle informazioni esposte nei capitoli successivi:

• immobile:	alloggio al piano 1° (2° p.f.t.) dell'edificio sito in Grugliasco (TO), via Barberà Del Valles n. 29, con accesso dalla scala condominiale B, composto da n. 1 monocamera con angolo cottura, bagno, disimpegno e n. 1 balcone, con annesso n. 1 locale cantina al piano interrato, unità immobiliare distinta con la sigla "1E" nelle planimetrie allegate al regolamento di condominio di cui infra, il tutto come meglio identificato nella planimetria allegata alla scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal notaio Angelo Chianale di Torino in data 12.06.2015, repertorio n. 77690/35329, registrato a Torino 1 il 08.07.2015 al n. 13161/1T;
• diritto:	quota intera della piena proprietà;
• indirizzo:	Grugliasco (TO), via Barberà del Valles n. 29
• dati catastali:	N.C.E.U. di Grugliasco (TO) foglio 1, particella 850, subalterno 13;
• proprietà:	[REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
• formalità pregiudizievoli:	- iscrizione 25610/4294 del 30.06.2016, - iscrizione 1415/230 del 12.01.2018, - iscrizione 31030/4951 del 17.07.2024 - trascrizione 484/355 del 09.01.2026, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2;
• stato di occupazione:	all'atto del sopralluogo l'immobile è risultato libero nella disponibilità della società in liquidazione giudiziale e della procedura;
• valore di mercato:	67.000,00 €

* * *

1.2. Identificazione dell'immobile oggetto del lotto 1

1.2.1. Descrizione sintetica, ubicazione, tipologia, consistenza

L'immobile oggetto di liquidazione giudiziale di cui al **lotto 1** della presente relazione è costituito



STUDIO TECNICO
DR. ING. DIEGO PALTANIN

da:

- piena proprietà di alloggio al piano 1° (2° p.f.t.) dell'edificio sito in Grugliasco (TO), via Barberà Del Valles n. 29, con accesso dalla scala condominiale B, composto da n. 1 monocalera con angolo cottura, bagno, disimpegno e n. 1 balcone, con annesso n. 1 locale cantina al piano interrato, unità immobiliare distinta con la sigla "1E" nelle planimetrie allegate al regolamento di condominio di cui infra, il tutto come meglio identificato nella planimetria allegata alla scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal notaio Angelo Chianale di Torino in data 12.06.2015, repertorio n. 77690/35329, registrato a Torino I il 08.07.2015 al n. 13161/IT.

1.2.2. Dati catastali

L'unità immobiliare oggetto del lotto 1 della presente relazione risulta così censita:

- N.C.E.U. del Comune di Grugliasco
foglio 1 particella 850 subalterno 13 categ. A/2 classe 1 consistenza 2,0 vani
via Barberà del Valles n. 29 sc. B piano 1-S1 zona censuaria --- rendita 216,91 €
superficie catastale: 42 m² (totale escluse aree scoperte: 39 m²)

L'intestazione catastale è:

- [REDACTED], proprietà per l'intero;

Lo scrivente, inoltre, segnala quanto segue:

- l'identificativo catastale di cui sopra deriva dal precedente, identico, a seguito di variazione del 26.06.2024 n. 238675.1/2024 in atti dal 26.06.2024, prot. n. TO0238675, eseguita per variazione di toponomastica;
- l'identificativo catastale di cui sopra deriva dal precedente, identico, a seguito di variazione del 06.07.2012 n. 44707.1/2012 in atti dal 06.07.2012, prot. n. TO0362142, eseguita per variazione nel classamento;
- l'identificativo catastale di cui sopra deriva dal precedente, identico, a seguito di pratica del 14.11.2011 n. 11381.1/2011 in atti dal 14.11.2011, prot. n. TO0756056, eseguita per costituzione;
- il fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto è stato edificato su terreno identificato al N.C.T. del Comune di Grugliasco al foglio 1 particella 850 avente superficie di 2.187 m²;
- l'identificativo catastale di cui sopra deriva dal precedente foglio 1 particella 828 a seguito di tabella di variazione del 01.08.2011 n. 537821.1/2011 in atti dal 01.08.2011 prot. n. TO0537821 presentata per nuova costruzione;
- l'identificativo catastale di cui sopra deriva dal precedente foglio 1 particella 546 a seguito di variazione del 08.09.2009 n. 616960.1/2009 in atti dal 08.09.2009 prot. n. TO0616960 presentata per frazionamento;



STUDIO TECNICO
DR. ING. DIEGO PALTANIN

- l'identificativo catastale di cui sopra deriva dal precedente foglio 1 particella 55 a seguito di variazione del 13.06.1988 n. 1885 presentata per frazionamento.

1.2.3. Coerenze

Le coerenze dell'unità immobiliare in oggetto, come desunte dall'atto di provenienza e dalla documentazione catastale, sono le seguenti:

- alloggio: pianerottolo comune dal quale ha ingresso, altro alloggio del piano, cortile a due lati, altro alloggio del piano, vano ascensore;
- cantina: corridoio comune dal quale ha ingresso, altra cantina, locale autorimessa, altra cantina.

* * *

1.3. Proprietà, atti di provenienza

1.3.1. Proprietà alla data di trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale

Alla data di pronunciazione e di trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale, nonché alla data della presente relazione, l'immobile in oggetto era totalmente di proprietà del seguente soggetto (debitore in liquidazione giudiziale):

- [REDACTED], con sede in Torino (TO), codice fiscale [REDACTED], proprietaria per l'intero.

1.3.2. Atti di provenienza e ricostruzione storica dei trasferimenti di proprietà

L'immobile è pervenuto al soggetto in liquidazione in virtù del titolo descritto nel seguito:

- atto di cessione di diritti a titolo oneroso
 - titolo: scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Angelo Chianale di Torino in data 12.06.2015, repertorio n. 77690/35329, registrato a Torino 1 il 08.07.2015 al n. 13161/1T, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 09.07.2015 ai nn. 23707/16454;
 - favore: [REDACTED];
 - contro: [REDACTED];
 - oggetto: quota intera della piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto oltre ad altri immobili.

Nell'arco del ventennio anteriore alla data di pronunciazione e di trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale di cui alla presente procedura l'immobile in argomento è stato oggetto del seguente ulteriore titolo ed è stato di proprietà dei soggetti ivi indicati:

- atto di compravendita
 - titolo: atto a rogito del notaio Giuseppe Molino di Piossasco in data 24.10.2012, repertorio



STUDIO TECNICO
DR. ING. DIEGO PALTANIN

n. 3326/2416, registrato a Rivoli il 05.11.2012 al n. 5764, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 05.11.2012 ai nn. 38388/28188;

- favore: [REDACTED];
- contro: [REDACTED];
- oggetto: quota intera della piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto oltre ad altri immobili.

• atto di compravendita

- titolo: atto a rogito del notaio Aldo Scarabosio di Torino in data 20.10.2009, repertorio n. 125295/40032, registrato a Torino 1 il 29.10.2009 al n. 24426, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 30.10.2009 ai nn. 46734/29794;
- favore: [REDACTED];
- contro: [REDACTED];
- oggetto: quota intera della piena proprietà del terreno sui cui è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto.

Lo scrivente segnala inoltre il seguente titolo, avente per argomento l'immobile in oggetto, risalente ad epoca anteriore al ventennio precedente la pronunciazione e la trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale di cui alla presente procedura:

• atto di cessione

- titolo: atto di cessione volontaria di immobili a seguito di espropriazione per pubblica utilità ricevuto dal Segretario Comunale di Grugliasco in data 30.11.1982, repertorio n. 4348, registrato a Rivoli il 05.01.1983 al n. 85, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 02.03.1983 ai nn. 4998/4167;
- favore: [REDACTED];
- contro: [REDACTED];
- oggetto: quota intera della piena proprietà del terreno sui cui è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto.

* * *

1.4. Formalità, diritti reali a favore di terzi, vincoli, oneri, regolamento di condominio, documentazione art. 567 c.p.c.

1.4.1. Formalità e diritti reali a favore di terzi

Alla data di effettuazione delle visure ipotecarie, lo stato delle **iscrizioni** riportava i seguenti diritti



STUDIO TECNICO
DR. ING. DIEGO PALTANIN

reali (ipoteche) a favore di terzi gravanti sull'immobile in oggetto:

- ipoteca giudiziale

- titolo: sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Imperia, con sede in Imperia, in data 27.04.2016, repertorio n. 68, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 30.06.2016 ai nn. 25610/4294;
- favore: [REDACTED];
- contro: [REDACTED];
- entità: iscritta a garanzia del capitale di 151.752,61 €, per complessivi 210.002,69 €;
- oggetto: quota intera della piena proprietà dell'immobile in oggetto oltre ad altri immobili.

- ipoteca volontaria

- titolo: scrittura privata a garanzia di debito autenticata nelle firme dal notaio Angelo Chianale di Torino in data 15.12.2017, repertorio n. 83229/38921, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 12.01.2018 ai nn. 1415/230;
- favore: [REDACTED];
- contro: [REDACTED];
- entità: iscritta a garanzia del capitale di 230.000,00 €, per complessivi 230.000,00 €;
- oggetto: quota intera della piena proprietà dell'immobile in oggetto oltre ad altri immobili.

- ipoteca di concessione amministrativa riscossione

- titolo: ruolo emesso da Agenzia delle Entrate-Riscossione, con sede in Roma, in data 15.07.2024, repertorio n. 11627/11024, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 17.07.2024 ai nn. 31030/4951;
- favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, con sede in Roma (RM);
- contro: [REDACTED];
- entità: iscritta a garanzia del capitale di 1.528.804,95 €, per complessivi 3.057.609,90 €;
- oggetto: quota intera della piena proprietà dell'immobile in oggetto oltre ad altri immobili.

Alla data di effettuazione delle visure ipotecarie lo stato delle **trascrizioni** riportava i seguenti diritti reali (pignoramenti) e formalità pregiudizievoli a favore di terzi gravanti sull'immobile in oggetto:

- sentenza di apertura di liquidazione giudiziale

- titolo: sentenza emessa dal Tribunale di Torino il 30.07.2025, repertorio n. 309/2025, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio,



STUDIO TECNICO
DR. ING. DIEGO PALTANIN

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 09.01.2026 ai nn. 484/355;

▫ favore: MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED];

▫ contro: [REDACTED];

▫ oggetto: quota intera della piena proprietà dell'immobile in oggetto oltre ad altri immobili.

Si vedano le risultanze delle visure immobiliari eseguite dallo scrivente ed allegate alla presente relazione (ved. all. L01-4).

1.4.2. Vincoli, servitù, convenzioni edilizie gravanti sull'immobile

Alla data di effettuazione delle visure ipotecarie da parte dello scrivente, l'immobile in oggetto non risultava gravato da vincoli, servitù od ulteriori oneri a favore di terzi, oltre a quanto già illustrato nel precedente paragrafo.

Lo scrivente segnala il seguente titolo:

- convenzione edilizia

▫ titolo: atto a rogito del notaio Giuseppe Molino di Piossasco in data 29.12.2009, repertorio n. 1043/759, registrato a Rivoli il 07.01.2010 al n. 26, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 08.01.2010 ai nn. 337/254;

▫ favore: [REDACTED];

▫ contro: [REDACTED];

▫ oggetto: edificazione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto. Tale convenzione non riporta pattuizioni significative ai fini della presente relazione.

Lo scrivente estimatore segnala inoltre che per l'immobile in oggetto NON sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio) in quanto il fabbricato NON è stato edificato in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata, finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

1.4.3. Censo, livello, uso civico

Alla data della presente relazione l'immobile in oggetto non risultava gravato da censo, livello od uso civico.

1.4.4. Regolamento di condominio e relativi vincoli ed oneri

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, dall'esame degli atti di provenienza nonché dalle informazioni assunte presso l'attuale amministratore di condominio, è emersa l'esistenza del seguente atto:

- deposito di regolamento di condominio

▫ titolo: verbale di deposito redatto dal notaio Giuseppe Molino di Piossasco in data



STUDIO TECNICO
DR. ING. DIEGO PALTANIN

27.01.2012, repertorio n. 2824/2080, registrato a Rivoli in data 02.02.2012 al n. 691, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 03.02.2012 ai nn. 4760/3549; ° oggetto: regolamento di condominio dello stabile sito in Grugliasco, via Barberà del Valles n. 25-33, denominato "Condominio Barberà".

Il regolamento non prevede particolari vincoli di destinazione o limitazione di utilizzo dell'unità oggetto del presente lotto 1 salvo quelli generici ed usuali per la tipologia di immobile in oggetto. Sulla base del suddetto regolamento di condominio e delle relative tabelle millesimali come fornite dall'attuale Amministratore di condominio, agli immobili in oggetto competono

- 18,614/1000 di comproprietà delle parti comuni e di partecipazione alle spese generali dell'intero fabbricato,
- 66,459/1000 di partecipazione alle spese della scala "B",
- 21,613/1000 di partecipazione alle spese dell'area gioco bimbi e del verde su soletta.

Per ogni altra informazione lo scrivente rinvia alla lettura del regolamento di condominio allegato alla presente relazione.

1.4.5. Opponibilità all'acquirente di diritti reali, vincoli ed oneri. Cancellazione formalità

Tutti i sopra descritti diritti reali a favore di terzi, formalità, vincoli ed oneri saranno cancellati e non risulteranno opponibili all'acquirente. In particolare, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli colpiscono vari beni e, quindi, saranno **cancellati parzialmente**, limitatamente al bene venduto. Le pattuizioni di natura condominiale di cui al precedente paragrafo, invece, risulteranno opponibili all'acquirente.

* * *

1.5. Stato di occupazione dell'immobile

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente l'unità immobiliare di cui al lotto 1 risultava libera, nella disponibilità della società in liquidazione giudiziale.

* * *

1.6. Descrizione degli immobili

L'oggetto del presente 1° stralcio di relazione estimativa, identificato come **lotto 1** del complesso immobiliare oggetto di stima, è costituito da:

- alloggio al piano 1° (2° p.f.t.) dell'edificio sito in Grugliasco (TO), via Barberà Del Valles n. 29, con accesso dalla scala condominiale B, composto da n. 1 moncamera con angolo cottura, bagno, disimpegno e n. 1 balcone, con annesso n. 1 locale cantina al piano interrato, unità immobiliare distinta con la sigla "1E" nelle planimetrie allegate al regolamento di condominio di cui infra, il tutto come meglio identificato nella planimetria allegata alla scrittura privata di



STUDIO TECNICO
DR. ING. DIEGO PALTANIN

compravendita autenticata nelle firme dal notaio Angelo Chianale di Torino in data 12.06.2015, repertorio n. 77690/35329, registrato a Torino l' 08.07.2015 al n. 13161/IT.

1.6.1. Descrizione generale dell'edificio

L'edificio di cui è parte l'alloggio oggetto del lotto 1 di perizia è collocato nella porzione ovest del territorio comunale, in zona semicentrale del centro abitato, in area pianeggiante. Il fabbricato è composto da un corpo di fabbrica in linea suddiviso in n. 3 scale condominiali; nella porzione centrale, identificata come scala "B", è presente l'alloggio in argomento. L'edificio ha le seguenti caratteristiche:

- caratteristiche generali: edificio a quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato adibito a cantine e autorimesse, servito da n. 3 scale condominiali; il piano terra è adibito a pilotis e androni d'ingresso, i piani superiori sono a destinazione d'uso residenziale; ogni scala è dotata di impianto ascensore; sul retro del fabbricato è presente un'area condominiale scoperta adibita a giardino comune, in parte pavimentata con masselli autobloccanti in calcestruzzo e in parte a verde con alcune piantumazioni e siepi; nella porzione pavimentata è ricavata una zona gioco bimbi con alcune attrezzature ludiche; l'accesso pedonale al complesso avviene direttamente da via Barberà del Valles tramite un cancello pedonale metallico, identificato con il numero civico 25, inserito in una recinzione perimetrale in pannelli metallici in lamiera stirata su muriccio rivestito in pietra;
- struttura: struttura in elevazione in pilastri e travi di cemento armato, orizzontamenti a solaio piano in latero-cemento, tamponamenti perimetrali in muratura di mattoni a vista tipo paramano a cassa vuota con interposto isolante, manto di copertura in tegole in laterizio;
- facciate: in mattoni a vista tipo paramano; la metà superiore dell'ultimo piano è finita a intonaco tinteggiato; su lato ingresso è presente una zoccolatura in pietra, sul lato posteriore, in corrispondenza degli accessi ai box, al piano seminterrato la facciata è finita in intonaco a vista tinteggiato; i balconi lato strada sono di tipo a loggia con balaustra in pannelli di vetro entro telaio in acciaio zincato; i balconi lato cortile sono in parte in aggetto con soletta in latero-cemento e balaustra in pannelli di vetro entro telaio in acciaio zincato, in parte a loggia con balaustra cieca in mattoni a vista; i serramenti esterni sono in pvc con tapparelle avvolgibili anch'esse in pvc;
- ingresso e vano scale: l'ingresso dalla pubblica via avviene attraverso il cortile condominiale e quindi, tramite il piano pilotis, dall'androne pedonale della scala "B" tramite un portoncino in acciaio verniciato e vetro; il pilotis è pavimentato in piastrelle di gres 50x50 cm; l'androne è pavimentato in piastrelle di granito lucidato, ha pareti intonacate e tinteggiate munite di ampie finestre, il soffitto è intonacato e tinteggiato; il vano scale ha pianerottoli pavimentati in



STUDIO TECNICO
DR. ING. DIEGO PALTANIN

granito lucidato, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati; la scala ha gradini in granito lucidato e balaustra in acciaio verniciato con mancorrente anch'esso in acciaio verniciato;

- impianti condominiali: il fabbricato è dotato di impianto citofonico, degli ordinari impianti (elettrico, adduzione acqua potabile, allacciamento fognario, antenna TV), di impianto ascensore in ciascuna scala, di impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria centralizzato, servito dalla rete di teleriscaldamento e dotato di contabilizzazione;
- condizioni generali: il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

1.6.2. Descrizione dell'unità immobiliare

L'alloggio in argomento è posto al piano 1° (2° p.f.t.), con accesso dalla scala condominiale "B", ed è composto da n. 1 monocalera con angolo cottura, bagno, disimpegno e n. 1 balcone, con annesso n. 1 locale cantina al piano interrato; presenta le seguenti caratteristiche:

- accesso: avviene dal pianerottolo del 1° piano della scala condominiale "B" tramite un portoncino in legno blindato;
- monocalera con angolo cottura: pavimento in piastrelle di gres 40x20 cm; pareti e soffitto sono intonacati e tinteggiati; la zona cottura ha parte di due pareti angolari rivestite in piastrelle di ceramica 40x20 cm fino all'altezza di 160 cm circa;
- bagno: pavimento in piastrelle di gres 40x30 cm; pareti rivestite con piastrelle di ceramica 40x20 cm fino all'altezza di 200 cm circa, il resto intonacate e tinteggiate; il soffitto è intonacato e tinteggiato; è dotato di lavabo, vaso, bidet, piatto doccia munito di box in acciaio verniciato e pannelli di metacrilato;
- disimpegno: pavimento in piastrelle di gres 40x20 cm; pareti e soffitto sono intonacati e tinteggiati; è presente un attacco lavatrice con carico acqua e scarico;
- balcone lato cortile: pavimento in piastrelle di gres ingelivo 10x10 cm; balaustra in pannelli di vetro entro telaio in acciaio zincato; è presente un vano in muratura di mattoni con copertina in pietra e anta in acciaio verniciato destinato a contenere l'unità esterna di eventuale climatizzatore; è dotato di illuminazione;
- porte interne: in legno tamburato con specchiatura cieca;
- serramenti esterni: in pvc con finitura interna tipo legno, con vetro camera e tapparelle avvolgibili in pvc;
- impianto di riscaldamento: centralizzato, servito dalla rete di teleriscaldamento; i terminali di erogazione del calore sono costituiti da pannelli radianti a pavimento e da un termoarredo in bagno; l'impianto è dotato di sistema di termoregolazione e contabilizzazione di calore munito di cronoprogrammatore e satellite d'utenza;



STUDIO TECNICO
DR. ING. DIEGO PALTANIN

- acqua calda sanitaria: produzione centralizzata tramite lo stesso impianto di riscaldamento;
- impianti: alloggio dotato degli ordinari impianti (elettrico, distribuzione acqua calda e fredda, antenna TV, distribuzione gas metano, scarico acque reflue); per tali impianti, di esecuzione coeva con l'edificazione dell'edificio, lo scrivente non ha reperito dichiarazione di conformità ex art. 7 D.M. 37/08 o documenti equivalenti che, peraltro, ragionevolmente sono da ritenersi allegati alla pratica di rilascio del certificato di agibilità;
- condizioni generali: l'alloggio si presenta, in generale, in buono stato di conservazione e manutenzione, caratterizzato da materiali di buona qualità e di posa non recente;
- n. 1 cantina: al piano interrato; l'accesso avviene dal vano scale condominiale tramite una porta in acciaio di tipo tagliafuoco e il corridoio comune del piano cantine avente pavimento in battuto di cemento, pareti in blocchetti di calcestruzzo vibrato a vista e soffitto a predalles a vista; l'accesso al locale avviene tramite porta in acciaio verniciato; lo scrivente estimatore non ha potuto accedere al locale per mancanza della chiave della porta.

La superficie commerciale dell'alloggio, desunta dalle planimetrie reperite previa verifica sommaria in loco delle misure, è di 37,10 m² circa, quella del balcone è di 10,80 m² circa, quella della cantina è di 5,50 m² circa.

L'altezza dell'alloggio è di 2,70 m circa, quella della cantina è di 2,70 m circa.

Per una miglior descrizione dell'unità immobiliare in oggetto si faccia riferimento ai seguenti allegati alla presente relazione:

- planimetria catastale dell'unità immobiliare (ved. all. L01-1);
- documentazione fotografica (ved. all. L01-6).

* * *

1.7. Situazione edilizia – Situazione urbanistica

1.7.1. Permessi edilizi

Lo scrivente ha effettuato ricerche presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Grugliasco. Dalle risultanze delle ricerche eseguite è emersa l'esistenza in archivio delle seguenti pratiche edilizie relative al fabbricato di cui è parte l'immobile di cui al presente lotto 1, delle quali lo scrivente ha preso visione:

- pratica edilizia n. 44720 del 20.10.2009 costituita da *“Progetto di edificio residenziale a tre piani f.t. oltre a piano pilotis ed interrato”* in virtù della quale è stato rilasciato il permesso di costruire n. 160 in data 29.12.2009;
- pratica edilizia di SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) n. 154/2011 del 20.12.2011 e successiva integrazione in data 20.01.2012 presentata per *“Variante finale architettonica con specificate opere in variante e opere concessionate non eseguite”*.



STUDIO TECNICO
DR. ING. DIEGO PALTANIN

Si veda la documentazione allegata alla presente relazione (ved. all. L01-3).

1.7.2. Certificato di agibilità

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Grugliasco e dall'esame dei relativi registri d'archivio, per il fabbricato di cui è parte l'immobile di cui al presente lotto 1 risulta rilasciato dalla Città di Grugliasco il certificato di agibilità n. 28 in data 05.09.2012.

Si veda la documentazione allegata alla presente relazione (ved. all. L01-3).

1.7.3. Situazione urbanistica

Dall'esame della documentazione costituente il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Grugliasco, ed in particolare dai relativi estratti di mappa, risulta che il fabbricato di cui è parte l'immobile di cui al presente lotto 1 rientra in zona di recente edificazione nella quale non sono presenti particolari valori architettonici-ambientali in area normativa identificata come "Z01b", rientrante in zona territoriale omogenea di tipo B.

In generale, nello specifico, gli eventuali interventi di modifica all'unità immobiliare in oggetto ricadrebbero, al più, nella fattispecie della manutenzione straordinaria e pertanto sarebbero consentiti, previa predisposizione di corretta pratica edilizia.

1.7.4. Certificazione energetica

Con riferimento alla legge Regione Piemonte 28 maggio 2007 n.13 "*Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia*" ed alla Deliberazione della Giunta Regionale 04 agosto 2009 n. 43-11965 "*Disposizioni attuative in materia di certificazione energetica degli edifici ai sensi dell'articolo 21, comma 1, lettere d), e) ed f)*", entrata in vigore a fare data dal 1° ottobre 2009, nonché al D.L. 63/2013 convertito dalla legge 90/2013, al D.P.R. 75/2013 ed alla D.G.R. 04 febbraio 2014 n. 17-7073 "*Adeguamento in materia di certificazione energetica alle disposizioni di cui al decreto legge 63/2013 convertito dalla legge 90/2013 e al d.p.r. 75/2013. Modifica della D.G.R. 4 agosto 2009 n. 43-11965 e s.m.i.*", lo scrivente estimatore segnala che, sulla base delle informazioni acquisite presso il SIPEE della Regione Piemonte, alla data di effettuazione del sopralluogo l'alloggio di cui al lotto 1 è risultato privo di attestato di prestazione energetica (APE).

* * *

1.8. Giudizi di conformità

1.8.1. Regolarità edilizia

Dal confronto dello stato dei luoghi, come rilevati in occasione del sopralluogo effettuato, con i documenti reperiti nel corso delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Grugliasco ed in particolare con gli elaborati grafici contenuti nelle pratiche edilizie sopra richiamate, l'alloggio in argomento risulta conforme.



STUDIO TECNICO
DR. ING. DIEGO PALTANIN

1.8.2. Conformità catastale

Non sono state rilevate difformità.

1.8.3. Conformità urbanistica

Non sono state rilevate difformità.

1.8.4. Corrispondenza dati catastali / atto

Non sono state rilevate difformità.

1.8.5. Conformità tecnica impiantistica

In merito alla conformità tecnico-impiantistica è stata rilevata la seguente difformità: non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti ex art. 7 del D.M. 37/2008 o documenti equivalenti. Peraltro, ragionevolmente, sono da ritenersi allegate alla pratica di rilascio del certificato di agibilità.

1.8.6. Commercialità dei beni

Alla luce di quanto esposto nei precedenti paragrafi è parere dello scrivente che, in punto edilizio, **non sussistano condizioni ostative alla commerciabilità dei beni** costituenti il lotto 1 della presente relazione.

* * *

1.9. Spese condominiali e procedimenti giudiziari

Con riferimento al punto n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. lo scrivente, sulla base delle informazioni acquisite presso l'amministratore di condominio appositamente interpellato, illustra quanto segue.

1.9.1. Spese condominiali

Sulla base delle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data 13.10.2025, alla data della presente relazione risulta quanto segue:

- spese fisse di gestione e manutenzione: 497,00 €/anno circa, come da riparto preventivo per gestione ordinaria stagione 2025;
- spese di riscaldamento: 232,00 €/anno circa, come da riparto a preventivo per la gestione della stagione 2025;
- spese condominiali scadute relative ai due anni anteriori alla presente relazione: 337,78 €;
- ulteriori spese condominiali scadute relative a periodo precedente i due anni anteriori alla data della presente relazione: zero/00 €;
- spese condominiali deliberate per lavori straordinari: nessuna spesa deliberata.



STUDIO TECNICO
DR. ING. DIEGO PALTANIN

1.9.2. Procedimenti giudiziari

Sulla base delle informazioni fornite dall'amministratore di condominio alla data del 13.10.2025 nonché di quanto appurato dallo scrivente, non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene di cui al lotto 1 della relazione di perizia estimativa oltre a quello di cui alla presente procedura.

* * *

1.10. Valore dell'immobile del lotto 1, prezzo base per la vendita

1.10.1. Valutazione degli immobili

Per i criteri adottati per la stima lo scrivente rinvia alla lettura del successivo capitolo dedicato della presente relazione.

La valutazione sotto esposta deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano, comprensivo di accessori e pertinenze, come visti e piaciuti, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza nonché alle regolamentazioni citate, che si intendono qui integralmente richiamate, per ogni altra condizione, clausola, peso ed onere.

La stima è stata effettuata sotto l'ipotesi di immobili liberi.

Sulla base di quanto esposto ne risulta quanto segue:

$$S_{C,tot} = \sum (S_{C,i} \times c_{d,i})$$

dove $S_{C,i}$ indica la superficie commerciale di ciascuna parte dell'unità immobiliare e delle relative pertinenze e $c_{d,i}$ indica il coefficiente di differenziazione delle singole pertinenze.

Ai fini della stima in esame, in accordo con il comma 2 dell'art. 568 c.p.c., lo scrivente esplicita quanto segue:

- valore unitario assunto per la stima del bene, determinato in relazione alla zona, alla tipologia d'immobile, all'età, allo stato d'uso e manutenzione: $V_U = 1.750,00 \text{ €/m}^2$;
- coefficiente correttivo di piano: $C_P = 0,94$ (1° piano con ascensore condominiale);
- coefficiente correttivo per lo stato possesso: $C_{SP} = 1,00$ (libero);
- coefficiente correttivo per assenza di garanzia da vizi del bene venduto (assunto pari ad un decremento del 5%): $C_G = 0,95$;
- adeguamento per irregolarità edilizie ed urbanistiche: $A_{EU} = \text{zero}/00 \text{ €}$;
- adeguamento per spese condominiali insolite (nei due anni precedenti la data della presente relazione): $A_{SC} = 337,78 \text{ €}$ per quanto potuto appurare alla data della presente;
- adeguamento per oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento (cancellazioni di ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli) ipotizzati in via preliminare cautelativa dallo scrivente



STUDIO TECNICO
DR. ING. DIEGO PALTANIN

alla data attuale, da determinare all'atto dell'aggiudicazione: $A_{OG} = \text{zero}/00 \text{ €}$ (a carico della procedura).

Immobile	piano	destinazione	superficie m ²	C _{d,i}	C _P	C _{SP}	Valore unitario V_U €/m ²	Valore V_{lordo} €
Lotto 1	1	alloggio	37,10	1,00	0,94	1,00	1.750,00	61.029,50
Lotto 1	1	balcone	10,80	0,25	0,94	1,00	1.750,00	4.441,50
Lotto 1	interr.	cantina	5,50	0,20	1,00	1,00	1.750,00	1.925,00
totale								67.396,00

Ne consegue, per arrotondamento

$$V = V_{\text{lordo}} - (A_{EU} + A_{SC} + A_{OG}) = 67.058,22 \text{ €}.$$

Pertanto, con valutazione comunque a corpo e non a misura, il valore del **lotto 1** della perizia estimativa, oggetto della presente relazione, tenuto conto delle considerazioni sopra esposto ed arrotondato secondo gli usi, viene stimato complessivamente in **67.000,00 €**.

* * *

2. INFORMAZIONI ACCESSORIE E COMPLEMENTARI

Le informazioni contenute nel presente capitolo sono accessorie e complementari a quanto illustrato nei precedenti capitoli al fine di meglio descrivere ed illustrare l'attività svolta nonché i criteri adottati nella redazione della presente relazione.

2.1. Criteri di stima

Lo scrivente è pervenuto alla seguente valutazione del più probabile valore attuale dei beni di cui alla presente perizia secondo ispirazione ad un criterio di stima analitico per valori unitari medi per immobili quali quello in oggetto.

Al fine di determinare il valore unitario da applicare, lo scrivente ha tenuto in considerazione numerosi fattori caratterizzanti gli immobili in oggetto tra cui ad esempio:

- la collocazione in zona semicentrale del Comune di Grugliasco;
- l'appetibilità commerciale e la disponibilità di analoghi immobili nelle zone in oggetto, anche con riferimento alla presenza di offerte immobiliari in corso e di compravendite di analoghi immobili nei periodi precedenti a quello di stima come desumibile dal sito dell'Agenzia delle Entrate;
- la disponibilità di aree cortilizie pertinenziali;
- la distribuzione dell'unità immobiliare;
- l'età degli immobili, anche con riferimento ai vari interventi edilizi realizzati;
- lo stato di conservazione e manutenzione delle unità ed il livello qualitativo delle finiture;
- lo stato di conservazione e manutenzione degli edifici nel loro complesso;



STUDIO TECNICO
DR. ING. DIEGO PALTANIN

- la taglia dell'unità immobiliare;
- la regolarità edilizia dell'unità immobiliare;
- la situazione urbanistica delle aree;
- le dotazioni impiantistiche degli edifici;
- la situazione dei terreni.

Alla luce degli elementi sopra esposti, delle informazioni acquisite dal mercato e da pubblicazioni specializzate quali

- il *"Codice delle valutazioni immobiliari"* – Edizioni Tecnoborsa – 5A edizione,
- *"Valutazione immobiliare standard – Nuovi metodi"* – Marco Simonotti – Edizioni Stimatrix,
- *"Come si stima il valore degli immobili"* - Marina Tamborrino – Edizioni Il Sole 24 Ore,
- *"Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"* – ABI,
- *"Valuation – Global Standards"* – RICS,
- *"International Valuation Standards"* – IVSC,
- *"European Valuation Standards"* – TEGOVA,
- l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate,
- il sito internet *"www.borsinoimmobiliare.it"*,
- siti di offerte immobiliari di operatori economici vari,

nonché dell'esperienza personale, lo scrivente è pervenuto alla valutazione del più probabile valore attuale dei beni di cui alla presente perizia, in ragione della superficie commerciale, adottando in via prudenziale un criterio di stima sintetico-comparativo a corpo comunque supportato da considerazioni effettuate su base unitaria.

Nell'ottica suddetta lo scrivente precisa che al fine della determinazione della superficie commerciale, in accordo con gli usi correnti nonché con la normativa tecnica vigente, sono considerate comprese:

- la superficie utile netta (costituita dalla somma delle superfici calpestabili),
- le superfici in pianta dei muri interni (compresi pilastri portanti e vani tecnici),
- le superfici in pianta dei muri perimetrali esterni computati per l'interno spessore,
- le superfici in pianta dei muri confinanti con altre proprietà o con spazi comuni e/o condominiali computati per metà dello spessore,
- le superfici virtuali delle pertinenze calcolate come prodotto della superficie reale di ciascuna pertinenza per il corrispondente coefficiente di differenziazione (secondo letteratura, consuetudini, ecc.) finalizzato a correttamente valorizzare la pertinenza in relazione all'unità principale.

La stima, inoltre, è stata effettuata in ipotesi di immobile libero come in precedenza indicato nei



STUDIO TECNICO
DR. ING. DIEGO PALTANIN

rispettivi paragrafi.

La valutazione deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui ogni immobile attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, come visto e piaciuto, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza nonché alle regolamentazioni citate, che si intendono qui integralmente richiamate, per ogni altra condizione, clausola, peso ed onere. Inoltre, la valutazione deve intendersi, comunque, a corpo e non a misura.

2.2. Criteri di determinazione dei valori unitari – Anche dati di riferimento

Al fine di adottare per la stima congrui valori unitari supportati da fonti significative lo scrivente ha acquisito informazioni sul mercato immobiliare facendo ricorso a riferimenti costituiti da

- i valori della banca dati OMI, fonte ufficiale, di natura pubblica, di rilevamento dei prezzi di compravendita (Agenzia delle Entrate),
- i valori riscontrabili sul sito internet di “Borsino Immobiliare”,

Lo scrivente, nell’ottica di un’eventuale ulteriore ipotesi di stima basata sul criterio di comparazione con analoghi immobili oggetto di proposta immobiliare o di contratti di compravendita conclusi in epoca più o meno recente nelle zone di riferimento, ha altresì effettuato ricerche sul sito internet “Immobiliare.it” (per eventuali proposte commerciali in essere) nonché sul servizio dell’Agenzia delle Entrate relativo alla “Consultazione dei valori immobiliari dichiarati” (per eventuali contratti di compravendita conclusi).

Dall’esame dei listini reperiti, precisando che per la fonte “Borsino Immobiliare” sono forniti tre valori (minimo/medio/massimo), risultano i seguenti prospetti riassuntivi:

fonte	tipologia	valori unitari in €/m ²
OMI	abitazioni civili	1.200 ÷ 1.800
OMI	abitazioni di tipo economico	1.150 ÷ 1.650
Borsino Immobiliare	abitazioni in stabili di 1 ^a fascia	1126/1471/1815
Borsino Immobiliare	abitazioni in stabili di fascia media	965/1261/1556
Borsino Immobiliare	abitazioni in stabili di 2 ^a fascia	952/1125/1299
Borsino Immobiliare	ville e villini	970/1204/1438

Per quanto riguarda invece offerte commerciali reperite sul sito internet “Immobiliare.it”, in considerazione della significativa mole di dati reperiti e pur nella difficoltà di individuare immobili agevolmente comparabili con quello in esame (per caratteristiche, per entità e per collocazione), lo scrivente ha individuato una serie di casistiche significative di cui ha tenuto conto nella propria stima senza, peraltro, riportarle, per esigenze di brevità e chiarezza, nel presente elaborato. In ogni



STUDIO TECNICO
DR. ING. DIEGO PALTANIN

caso deve essere tenuto in considerazione il fatto che gli annunci riportati sono caratterizzati da estrema variabilità, soprattutto con riferimento allo stato dell'immobile. Inoltre non è dato sapere cosa è compreso nelle superfici indicate e secondo quali criteri siano state "pesate" le diverse parti; pertanto i relativi prezzi unitari sono certamente affetti da significativa incertezza.

Analogo discorso vale per quanto riguarda il servizio dell'Agenzia delle Entrate presso il quale sono disponibili un gran numero di dati recenti (ultimi quattro anni) con riferimento a compravendite concluse per immobili ragionevolmente comparabili con quello in argomento.

2.3. Ulteriori informazioni accessorie

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile in oggetto alla presenza del legale rappresentante della società in liquidazione giudiziale nonché in modo autonomo.

Detto sopralluogo è stato integrato dalle informazioni provenienti dal mercato e dall'esame dei documenti pubblicamente custoditi, ove reperiti. A tale fine lo scrivente ha eseguito accertamenti presso l'Archivio Edilizio dell'Ufficio Tecnico Comunale, presso l'Agenzia delle Entrate di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare e Ufficio del Catasto.

Lo scrivente ha inoltre acquisito copia dell'atto di provenienza.

Sulla base delle risultanze delle operazioni eseguite il sottoscritto estimatore ha redatto l'elaborato esposto nei precedenti capitoli.

* * *

3. ELENCO ALLEGATI

In allegato alla presente relazione sono prodotti i seguenti documenti (dove la sigla "Lxx-y" indica il lotto di riferimento e lo specifico allegato) i quali ne costituiscono parte integrante ed alla cui lettura lo scrivente rinvia anche in assenza di specifico riferimento agli allegati stessi:

L01-1 documentazione catastale:

- visure catastali attuali e storiche
- planimetrie catastali
- certificati catastali
- estratto di mappa N.C.T.;

L01-2 planimetrie illustrative:

- estratto cartografico con l'indicazione della collocazione dell'immobile
- planimetrie illustrative dell'immobile;

L01-3 documentazione edilizia e urbanistica:

- estratto di mappa P.R.G.C. e estratto delle norme tecniche di attuazione
- copia delle pratiche edilizie reperite;



STUDIO TECNICO
DR. ING. DIEGO PALTANIN

L01-4 documentazione Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare - visure som-
marie aggiornate:

- visure aggiornate;

L01-5 copia atto di provenienza;

L01-6 documentazione fotografica;

L01-7 regolamento di condominio.

* * *

In fede,

il perito estimatore
dr. ing. Diego Paltanin

Collegno, li 14.01.2026

