

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE VI CIVILE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]

R. G. n° 326/2025

Giudice Delegato: Dott.ssa Carlotta PITTALUGA

Curatore: Dott. Ivano Pagliero

Studio Tecnico Incaricato:
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

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

e-mail: leo.buonaguro@gmail.com

PEC:

leonardo.buonaguro@ingpec.eu



Via Valprato n. 68, Torino

RELAZIONE STIMA CESPITI IMMOBILIARI



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

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
Sezione VI Civile

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA CARLOTTA PITTALUGA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: [REDACTED] n. 326/2025

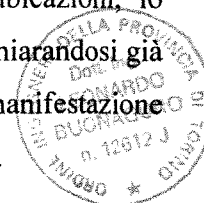
CURATORE: Dott. Ivano Pagliero

PERITO: Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Il sottoscritto Dott. Ing. Leonardo Buonaguro residente in Torino alla Via Madama Cristina n. 73 bis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino con il n. 12612J ed iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Torino, è stato nominato dal Curatore Dott. Ivano Pagliero quale Perito Estimatore per la determinazione della stima dei beni immobili compendio della **Liquidazione Giudiziale [REDACTED]**. Dopo aver preso contatti con le parti, ha dato inizio alle operazioni di rito e si è recato in data 23/12/2025 – riferimento temporale al quale l'elaborato fa riferimento, non potendo lo scrivente venire a conoscenza di eventuali variazioni successive – presso gli immobili ubicati nel Comune di Torino alla Via Valprato n. 68. L'attività è proseguita anche il 13/01 e il 27/01/2026 per ulteriori accessi presso i cespiti immobiliari oltre che per effettuare le indagini presso l'Ufficio Tecnico del Torino, il cui accesso agli atti è stato concesso in data 09/02 e da cui sono emerse difformità edilizio/urbanistiche/catastali. Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le operazioni ritenute utili ed indispensabili allo scopo, eseguendo sopralluoghi, ricerche di mercato, comparazione con i valori dei beni della medesima zona e analisi delle caratteristiche intrinseche dell'immobile per determinare la più opportuna valorizzazione del bene, anche in virtù del suo stato di fatto e di manutenzione. A ciò, si è aggiunta l'acquisizione di tutte le altre informazioni utili ed opportune con la conseguente predisposizione e stesura della presente Relazione. Come da prassi consolidata, lo scrivente ha suddiviso l'elaborato peritale in una serie di capitoli con i consueti quesiti relativi alle stime immobiliari e alla descrizione degli immobili oltre all'analisi delle eventuali criticità connesse alla vendita in materia di conformità edilizia/urbanistica e catastale, dei vincoli e/o servitù, delle formalità pregiudizievoli, della ricerca del titolo di provenienza e della verifica della continuità delle trascrizioni. In considerazione delle differenti destinazioni d'uso e delle ubicazioni, lo scrivente ha determinato **TRE LOTTI** che verranno analiticamente descritti dichiarandosi già da ora disponibile ad una eventuale riformulazione degli stessi in caso di manifestazione d'interesse differenti. Si predisporrà separata relazione per il **QUARTO LOTTO**.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:
[REDACTED] 326/2025

pagina 1 di 26



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

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

Nel prosieguo verranno dettagliati e descritti i LOTTI oggetto di valutazione, tutti compresi nel medesimo compendio immobiliare polifunzionale denominato "Docks Dora", cui si rimanda per il dettaglio alla documentazione in allegato.

1.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

Immobili in Torino – Via Valprato 68

la piena proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ di una serie di porzioni immobiliari ubicate in Torino alla Via Valprato in un ampio compendio immobiliare composto da una serie di corpi di fabbrica elevati a più piani fuori terra destinati ad attività commerciali/uffici/magazzini/terziarie, il tutto entrostante al mappale 17 del Foglio 1127 al Catasto Terreni della consistenza pari a mq 22.126,00. Più precisamente, con accesso dal civico catastale n. 68:

- piano terreno (1° f.t.): un locale ad uso magazzino con tettoia chiusa, anti bagno e wc;
Coerenze: vano scala, ballatoio, altra unità al sub. 5106, cortile e altra proprietà;
- piano primo (2° f.t.): un locale ad uso magazzino composto da otto vani e due wc con antibagno;
Coerenze: pianerottolo, vano scala, cortile a tre lati e salvo altri;
- piano interrato: un locale ad uso magazzino;
Coerenze: sottosuolo cortile su due lati, corridoio, intercapedine e magazzino al sub. 5103;
- piano interrato: un locale ad uso magazzino;
Coerenze: magazzini ai sub. 5102 e 5115, intercapedine e corridoio;
- piano interrato: un locale ad uso magazzino;
Coerenze: corridoio, intercapedine, magazzino al sub. 5103, vano scala e disimpegno.



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

1.1.1 DATI CATASTALI – LOTTO 1

Identificativi Catastali: Foglio 1127 (ex Foglio 51²) – particella 17 (particella 426²), sub. 5107 (ex sub. 5045¹, ex sub. 1²) (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: C/2 (ex D/8¹)
- piano: T
- z.c.: 2
- classe: 2
- consistenza: 104,00 mq
- Rendita Catastale: € 252,44 (ex € 5.769,86¹, ex £ 11.172.000,00²)

1.1.2 DATI CATASTALI – LOTTO 2

Identificativi Catastali: Foglio 1127 – particella 17, sub. 5108 (ex sub. 5047 e sub. 5048³) (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: C/2
- piano: 1
- z.c.: 2
- classe: 2
- consistenza: 390,00 mq
- Rendita Catastale: € 946,67

1.1.3 DATI CATASTALI – LOTTO 3

Identificativi Catastali: Foglio 1127 (ex Foglio 51²) – particella 17 (particella 426²), sub. 5102 (ex sub. 5045¹, ex sub. 1²) (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: C/2 (ex D/8¹)
- piano: S1
- z.c.: 2
- classe: 2
- consistenza: 55,00 mq

¹ Variazione del 24/05/2017, Pratica n. TO0147144 in atti dal 26/05/2017 (n. 46860.1/2017): Frazionamento e cambio di destinazione d'uso.

² Variazione del 04/02/2014, Pratica n. TO0039076 in atti dal 04/02/2014 (n. 33256.1/2014): Bonifica identificativo catastale.



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

- Rendita Catastale: € 133,50 (ex € 5.796,00¹, ex £ 11.172.000,00²)

1.1.3 DATI CATASTALI – LOTTO 3

Identificativi Catastali: Foglio 1127 (ex Foglio 51²) – particella 17 (particella 426²), sub. 5103 (ex sub. 5045¹, ex sub. 1²) (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: C/2 (ex D/8¹)
- piano: S1
- z.c.: 2
- classe: 2
- consistenza: 39,00 mq
- Rendita Catastale: € 94,67 (ex € 5.796,00¹, ex £ 11.172.000,00²)

1.1.3 DATI CATASTALI – LOTTO 3

Identificativi Catastali: Foglio 1127 – particella 17, sub. 5115 (ex sub. 5104 e sub. 5114⁴)
(Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: C/2 (ex D/8)
- piano: S1
- z.c.: 2
- classe: 5
- consistenza: 175,00 mq
- Rendita Catastale: € 677,85 (ex € 2.390,00¹, ex £ 11.172.000,00²)

³ Fusione del 24/05/2017, Pratica n. TO0147145 in atti dal 26/05/2017 (n. 46858.1/2017).

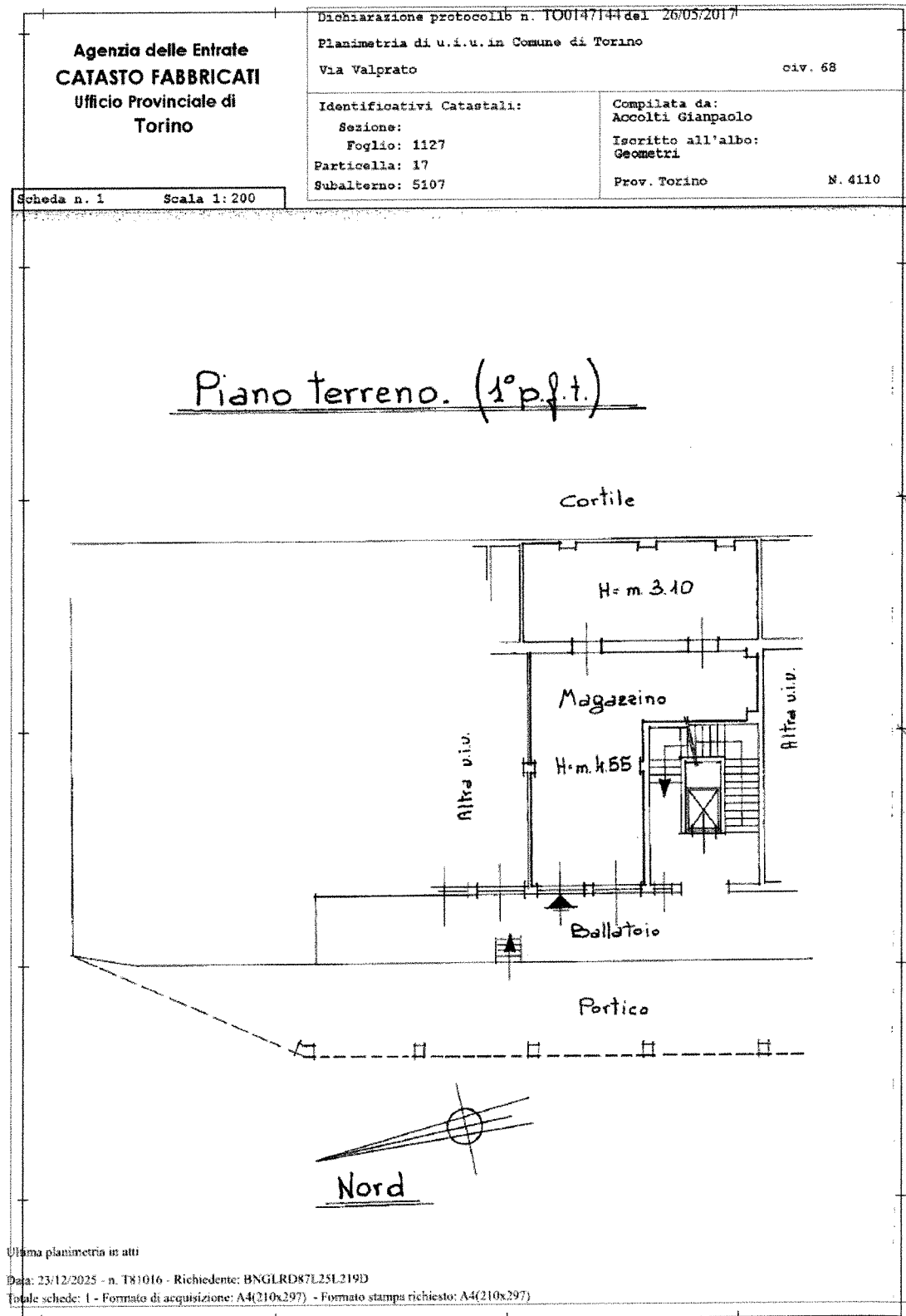
⁴ Variazione del 28/11/2024, Pratica n. TO0441665 in atti dal 02/12/2024 (n. 44165.1/2024): Diversa distribuzione degli spazi interni. Frazionamento e fusione. Viene creato il sub. 5116 quale BCNC ma facente parte del LOTTO in quanto accesso ai due sub. 5102 e 5103.*



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

1.2.1 PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 1 – SUB. 5107

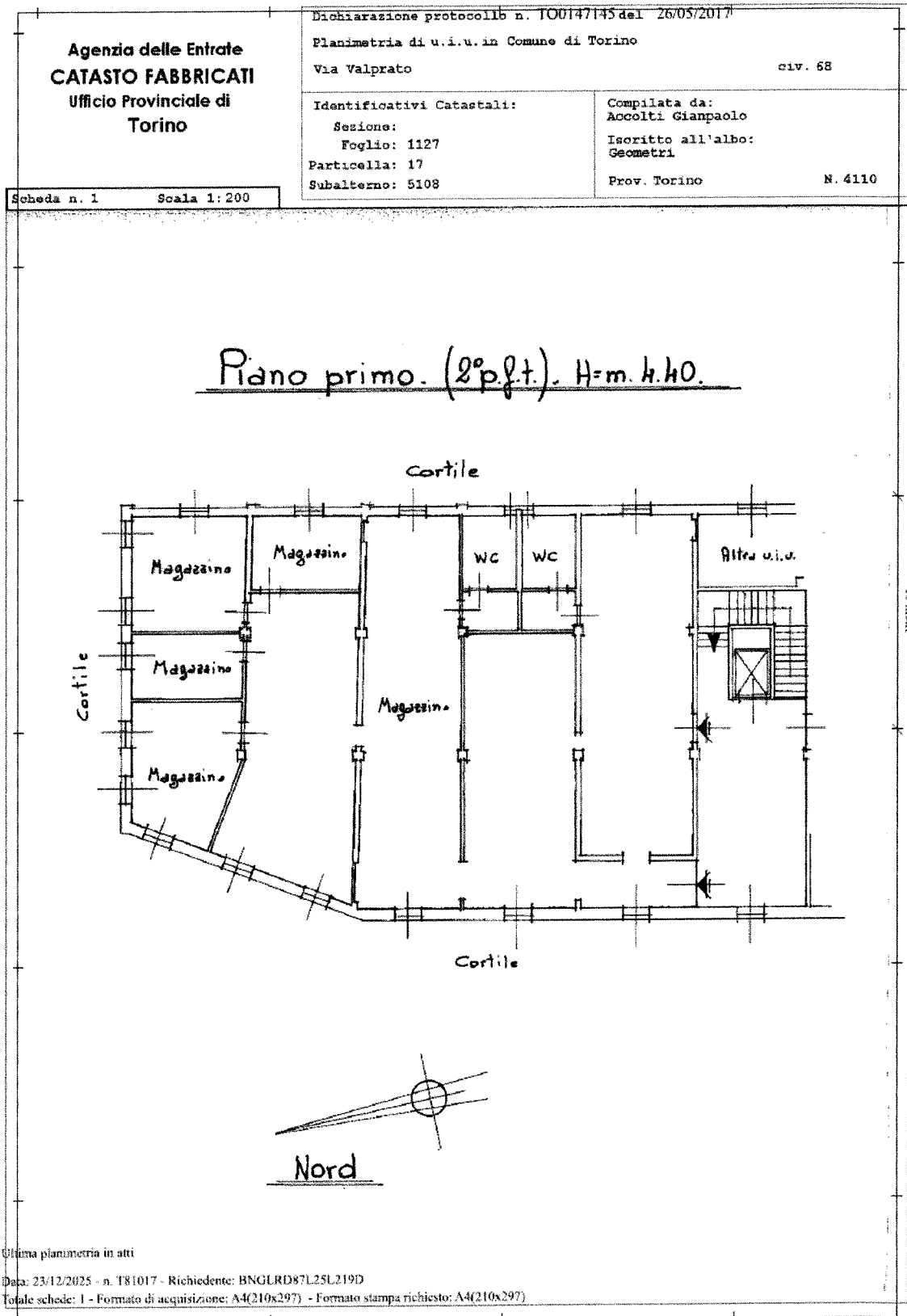
Data: 23/12/2025 - n. T81016 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D



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

1.2.2 PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 2 – SUB. 5108

Data: 23/12/2025 - n. T81017 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D



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

1.2.3 PLANIMETRIE CATASTALI LOTTO 3 – SUB. 5102+5102+5115

Data: 23/12/2025 - n. T81013 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Torino	Dichiarazione protocollo n. TO0147144 del 26/05/2017	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Torino	
	Via Valprato	civ. 68
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sessione:	Accolti Gianpaolo
	Foglio: 1127	Iscritto all'albo:
	Particella: 17	Geometri
	Subalterno: 5102	Prov. Torino N. 4110

Piano interrato. H.m. h.ho

Nord

Ultima planimetria in atti

Data: 23/12/2025 - n. T81013 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/12/2025 - Comune di TORINO(L.219) - < Foglio 1127 - Particella 17 - Subalterno 5102 >
VIA VALPRATO n. 68 Piano S1

Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Consulente Tecnico del Giudice

Certificatore Energetico

Data: 23/12/2025 - n. T81014 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Torino	Dichiarazione protocollo n. TO0147144 del 26/05/2017	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Torino Via Valprato civ. 68	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione: Foglio: 1127 Particella: 17 Subalterno: 5103	Accolti Gianpaolo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Torino N. 4110

Piano interrato. H.m. 4.40

Nord

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/12/2025 - Comune di TORINO (L.219) - < Foglio 1127 - Particella 17 - Subalterno 5103 >
VIA VALPRATO n. 68 Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 23/12/2025 - n. T81014 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

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

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

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

Data: 23/12/2025 - n. T81018 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Torino	Dichiarazione protocollo n. TO0441665 del 28/11/2024 ¹	
	Comune di Torino Via Valprato civ. 68	
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Carriero Roberta
	Sessione: Foglio: 1127 Particella: 17 Subalterno: 5115	Isritto all'albo: Geometri Prov. Torino N. 7621

PIANO INTERRATO
H=4,40 mt

Ultima planimetria in atti

Data: 23/12/2025 - n. T81018 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/12/2025 - Comune di TORINO(L219) - < Foglio 1127 - Particella 17 - Subalterno 5115 >
VIA VALPRATO n. 68 Piano S1

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

QUESITO 2: una sommaria descrizione dei beni e Planimetrie Catastali;

2.1 UBICAZIONE LOTTI 1-3

Le porzioni immobiliari oggetto della Procedura in epigrafe sono ubicate in una zona a nord (D11) del centro storico di Torino in un quartiere, comunemente denominato “*Barriera di Milano*” facente parte della Circoscrizione VI (*Barriera di Milano – Regio Parco – Barca – Bertolla – Falchera – Pietra Alta – Rebaudengo – Villaretto*), all’interno dell’importante polo culturale e sociale dei Docks Dora, struttura nata come magazzino commerciale e stoccaggio merci nel 1912 e ancora oggi al centro di costante interesse architettonico e sociale, in considerazione della quantità di locali notturni e circoli sorti o rinnovati nel corso della riqualificazione del quartiere nonché di studi professionali ed attività di commercio. Il quartiere confina a sud con il quartiere Aurora attraverso Corso Vigevano-Corso Novara, a ovest con Corso Venezia e a nord e a est con Via Sempione-Via Gottardo. Al compendio si accede dalla strada pubblica che conduce al cortile in cui sono presenti i vari corpi di fabbrica in cui trovano alloggio i LOTTI in esame.



Ubicazione immobile, Via Valprato 68 a Torino, rispetto al centro città

La zona del comparto di ubicazione è caratterizzata da elevata concentrazione residenziale/commerciale/terziaria fin dall’inizio del secolo scorso. L’immobile risulta ben collegato alla rete viaria ordinaria ed autostradale e non possiede le caratteristiche,

determinate dal D.M. dei lavori pubblici del 02.08.1969 pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 218 del 27.09.1969. Oggetto della presente Relazione è:

▪ **LOTTO 1: *un locale ad uso magazzino con tettoia chiusa, anti bagno e wc*** al piano terreno (1° f.t.). Le principali finiture dell'unità possono così descriversi:

- il pavimento del locale è prevalentemente realizzato in piastrelle in gres porcellanato di buona fattura e discreto stato di conservazione (la tettoia chiusa ha pavimento con listelli in legno in scarso stato di conservazione e manutenzione e copertura in parte con lamiera grecata, salvo più puntuale analisi e valutazione);
- le pareti risultano in parte intonacate con idropittura e si presentano in buone condizioni di manutenzione e in parte con mattoni a vista in discreto stato di conservazione e manutenzione;



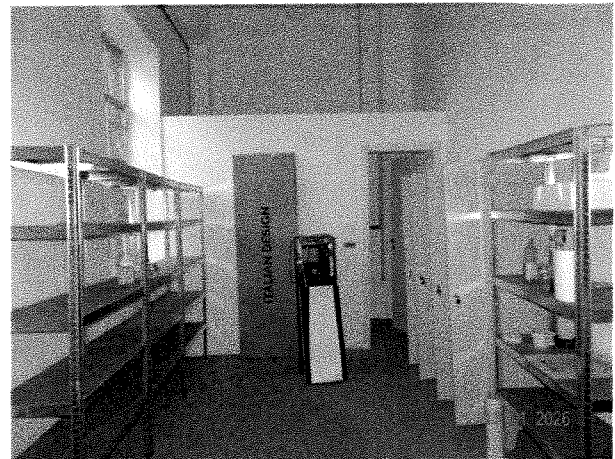
Magazzino (parte frontale)



Accesso al retro magazzino



Tettoia chiusa



Blocco servizi



Studio Tecnico Buonaguro

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

- gli infissi interni sono in legno tamburato di buona fattura e buono stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono realizzati in metallo e vetro di discreta fattura e scarso stato di conservazione;

L'immobile è asservito dei seguenti impianti tecnici:

- impianto elettrico: realizzato sottotraccia apparentemente funzionante;
- impianto idrico: realizzato sottotraccia apparentemente funzionante;
- impianto di riscaldamento e ACS: n.p.;

Degli impianti non è stata fornita certificazione di rispondenza e di conformità alla normativa, né lo scrivente ne ha controllato il corretto utilizzo in quanto esulante dall'incarico. I rilievi metrici effettuati all'interno dei locali corrispondono a quanto indicato in Planimetria Catastale e la superficie commerciale⁵ del LOTTO 1 è pari a circa mq 119,00.

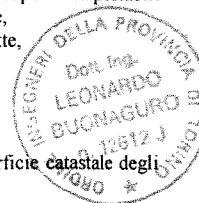
▪ LOTTO 2: un locale ad uso magazzino composto da otto vani e due wc con antibagno al piano primo (2° f.t.). Le principali finiture dell'unità possono così descriversi:

- il pavimento del locale è realizzato in piastrelle in gres porcellanato di discreta fattura e discreto stato di conservazione;
- le pareti risultano in parte intonacate con idropittura e si presentano in discrete condizioni di manutenzione e in parte con mattoni a vista in discreto stato di conservazione e manutenzione;
- gli infissi interni sono in legno tamburato di discreta fattura e discreto stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono realizzati in metallo e vetro di discreta fattura e scarso stato di conservazione;

⁵ Per il calcolo della cosiddetta superficie commerciale si sono utilizzati i consueti parametri che sono anche inclusi nella definizione a livello nazionale dalla norma UNI EN 15733/2011 che stabilisce ed uniforma i requisiti dei servizi offerti alle agenzie immobiliari e che così recita "per il calcolo della superficie commerciale [...] bisogna considerare a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali; b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) le quote percentuali delle superfici di pertinenza (cantine, posti auto scoperti, e coperti, soffitte, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Si è fatto altresì riferimento anche all'allegato alla Legge 138/98 "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale degli immobili a destinazione ordinaria".

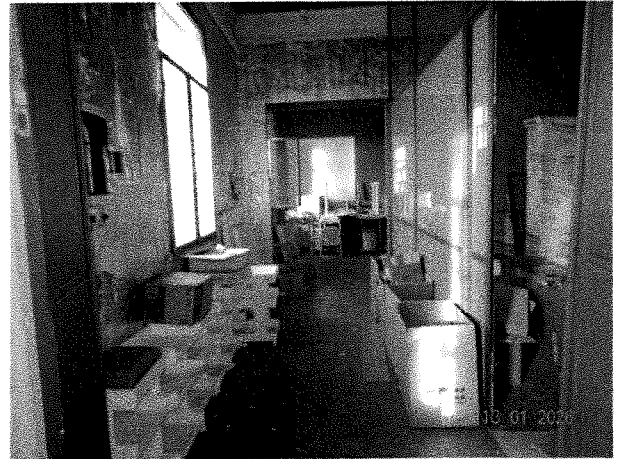


Studio Tecnico Buonaguro

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



Locale magazzino



Locale magazzino



Locale magazzino



Locale magazzino

L'immobile è asservito dei seguenti impianti tecnici:

- impianto elettrico: n.p.;
- impianto idrico: n.p.;
- impianto di riscaldamento e ACS: n.p.;

Degli impianti non è stata fornita certificazione di rispondenza e di conformità alla normativa, né lo scrivente ne ha controllato il corretto utilizzo in quanto esulante dall'incarico. I rilievi metrici effettuati all'interno dei locali corrispondono a quanto indicato in Planimetria Catastale e la superficie commerciale⁵ del LOTTO 2 è pari a circa mq 420,00.

▪ LOTTO 3: tre locali ad uso magazzino comunicanti con bcnc al piano interrato. Le principali finiture dell'unità possono così descriversi:

- il pavimento dei locali magazzino è al grezzo in battuto di cemento;



Studio Tecnico Buonaguro

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

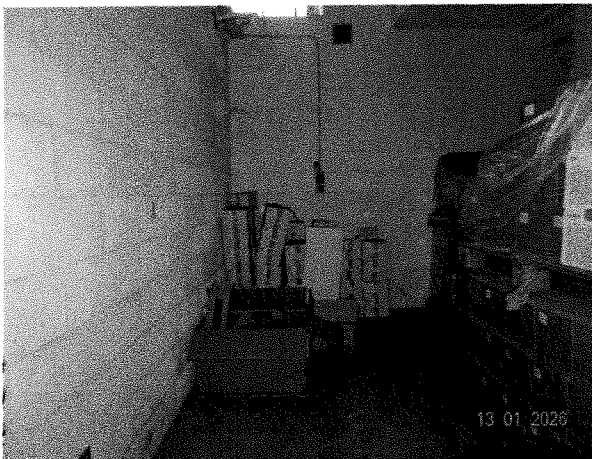
- le pareti risultano al grezzo e prive di idropittura o in scarso stato o con mattoni a vista;



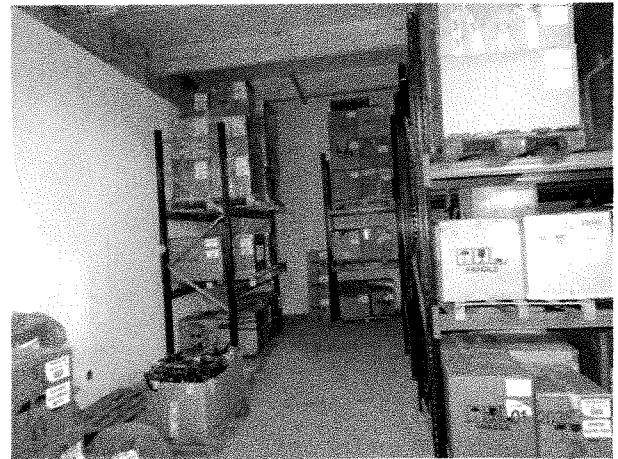
Locale negozio



Locale negozio



Locale negozio



Ingresso anti bagno e wc

L'immobile è asservito dei seguenti impianti tecnici:

- impianto elettrico: n.p.;
- impianto idrico: n.p.;
- impianto di riscaldamento e ACS: n.p.;

Degli impianti non è stata fornita certificazione di rispondenza e di conformità alla normativa, né lo scrivente ne ha controllato il corretto utilizzo in quanto esulante dall'incarico. I rilievi metrici effettuati all'interno dei locali corrispondono a quanto indicato in Planimetria Catastale e la superficie commerciale⁵ del LOTTO 3 è pari a circa mq **292,00**.



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

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

3.1 STATO POSSESSO BENI E CRONISTORIA VENTENNIO LOTTI 1-3

Al momento del sopralluogo, gli immobili di cui al LOTTO 1-2-3 (sub. 5107, 5108, 5102, 5103 e 5115) risultano "**occupati**" in forza di Scrittura Privata del 24/10/2025 a Rogito Notaio Francesco Piglione con decorrenza dalla data della sottoscrizione e per la durata di 24 mesi alla [REDACTED] con sede i [REDACTED] per locazione annuale pari a € 15.600,00 (vale a dire €/mese 1.300,00 relativamente alla componente immobiliare, oltre ad €/mese 200,00 per la parte mobiliare che non viene computata in questo elaborato. Il possesso della proprietà dei beni risulta in capo per la quota di $\frac{1}{1}$ in forza dei seguenti titoli:

1) Per quanto concerne i LOTTI 1-3 di cui rispettivamente ai sub. 5107 e 5102/5103/5115 sono prevenuti in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Giovanna Lorenzi del 05/05/2022 rep. 4205/3772, registrato a Torino 2 il 11/05/2022 al n. 22680 serie 1T e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 11/05/2022 ai nn. 20546/15215 dai [REDACTED]

▪ Ai [REDACTED] gli immobili pervennero in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Paolo Antoniotti del 18/07/1991 rep. 61922/6391, debitamente registrato a Torino il 29/07/1991 al n. 20099 e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 29/07/1991 ai nn. 24544/15579 dalla [REDACTED];

2) Per quanto concerne il LOTTO 2 di cui al sub. 5108 è prevenuto in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Giovanna Lorenzi del 14/06/2021 rep. 3720/3336, registrato a Torino 2 il 21/06/2021 al n. 30707 serie 1T e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 21/06/2021 ai nn. 27579/20387 dai [REDACTED]

per la quota di $\frac{1}{4}$;

Studio Tecnico Buonaguro

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

▪ Ai [REDACTED]

l'immobile pervenne in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Paolo Antoniotti del 18/07/1991 rep. 61922/6391, debitamente registrato a Torino il 29/07/1991 al n. 20099 e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 29/07/1991 ai nn. 24544/15579 dalla [REDACTED]

QUESITO 4: indichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni immobili, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico – artistico;

Lo scrivente premette che, alla data di redazione della presente, non risultano trascrizioni relative ad atti aventi ad oggetto procedimenti giudiziari, domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e/o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, etc.), fatto salvo quanto esplicitato nei seguenti paragrafi. D'altra parte, la sussistenza di eventuali cause ove non è prevista la pubblicità mediante trascrizione non sono accertabili dal CTU, né sono state riferite dalla società fallita e/o dal Socio e/o da soggetti terzi.

4.1 FORMALITA', VINCOLI/ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE LOTTI 1-3

Dagli accertamenti eseguiti nonché dalla lettura della documentazione reperita, lo scrivente segnala l'esistenza del depositato con verbale autenticato a Rogito Notaio Bourlot del 08/08/1955 rep. 18037, debitamente registrato. Dall'analisi del Regolamento di Condominio non sono emersi ulteriori vincoli di particolare rilievo che possano limitare l'utilizzo o la trasferibilità del periziando immobile, ad eccezione dei divieti generali consueti richiamati nel documento stesso nonché le disposizioni previste in materia di parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. Ad ogni modo, per una più idonea e corretta verifica, analisi e lettura, si rimanda integralmente a tutto quanto meglio esplicitato nel Regolamento di Condominio allegato alla presente perizia (vedasi allegato) oltre che alle Planimetrie allegate allo stesso: sulla base di tali elaborati sono state fornite le denominazioni delle porzioni di immobili così come indicate nell'evasione del primo quesito.

4.2 VINCOLI CARATTERE STORICO-ARTISTICO LOTTI 1-3

L'edificio non risulta essere sottoposto alla tutela del d.lgs. 42/2004, già d. lgs. 490/99 art. 2



Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Consulente Tecnico del Giudice

Certificatore Energetico

(già L. 1089/39, art. 1) e, pertanto, non è sottoposto a tali vincoli. Eventuali prescrizioni urbanistiche derivanti dallo strumento urbanistico comunale dovranno essere verificate presso i competenti uffici anche in virtù dell'inserimento dei LOTTI oggetto di analisi all'interno del compendio immobiliare Docks Dora con particolare attenzione urbanistica.

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

5.1 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI LOTTI 1-3

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

Immobili in Torino – Via Valprato 68

1. *Trascrizione nn. 7339/5489 del 23.02.2026*

Atto Giudiziario del Tribunale di Torino del 21/11/2025 rep. 472/2025

Specie: Atto Giudiziario

Descrizione: Sentenza Dichiarativa dell'Apertura della Liquidazione Giudiziale

a favore: Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale [REDACTED], per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

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

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

Foglio 1127, part. 17, sub. 5102, catg. C/2, cons. 55,00 mq, piano S1

Foglio 1127, part. 17, sub. 5103, catg. C/2, cons. 39,00 mq, piano S1

Foglio 1127, part. 17, sub. 5107, catg. C/2, cons. 104,00 mq, piano T

Foglio 1127, part. 17, sub. 5108, catg. C/2, cons. 390,00 mq, piano 1

Foglio 1127, part. 17, sub. 5115, catg. C/2, cons. 175,00 mq, piano S1

2. *Iscrizione nn. 31584/5725 del 14.07.2025*

Altro Atto dell' [REDACTED] del 11/07/2025 rep. 13041/11025

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Amministrativa/Riscossione

Derivante da: Ruolo



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

Capitale: € 1.289.326,84

Totale: € 2.578.653,68

a favore: [REDACTED], per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

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

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

Foglio 1127, part. 17, sub. 5103, catg. C/2

Foglio 1127, part. 17, sub. 5102, catg. C/2

Foglio 1127, part. 17, sub. 5107, catg. C/2

Foglio 1127, part. 17, sub. 5115, catg. C/2

Foglio 1127, part. 17, sub. 5108, catg. C/2

3. **Iscrizione nn. 31583/5724 del 14.07.2025**

Altro Atto dell' [REDACTED] del 11/07/2025 rep. 13040/11025

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Amministrativa/Riscossione

Derivante da: Ruolo

Capitale: € 361.440,00

Totale: € 722.880,00

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

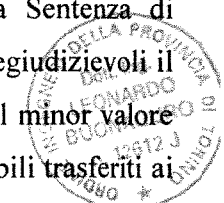
contro: [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobile posto nel Comune di Torino e così censito a N.C.E.U.:

Foglio 1127, part. 17, sub. 5106, catg. D/8

5.2 **ONERI PER CANCELLAZIONI FORMALITA'**

Le formalità di cui sopra colpiscono solo i beni ricaduti nel cespite di liquidazione giudiziale e, pertanto, saranno da cancellare totalmente a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. L'importo per la cancellazione della trascrizione della Sentenza di Liquidazione Giudiziale è di € 294,00 in misura fissa. Per le altre formalità pregiudizievoli il costo è composto dall'imposta ipotecaria nella misura dello 0,5% calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti ai



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

sensi della tariffa allegata al DPR 31/10/1990, n. 347; dalla tassa ipotecaria di € 35,00 ai sensi della tabella allegata al DPR 31/10/1990, n. 347 e dal Bollo di € 59,00. Non è, pertanto, conoscibile il valore esatto di cancellazione dell'ipoteca in quanto non è preliminarmente pronosticabile il valore di realizzo derivante dalla cessione dei beni. Lo scrivente sottolinea come il corretto prezzo di cancellazione sia determinato esclusivamente dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e solo dopo che è noto il prezzo di vendita, non pronosticabile in questa prima istanza.

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

6.1 REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA LOTTI 1-4

Da ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino, risulta come l'edificio sia stato edificato prima del 1° settembre 1967. A seguito di Accesso agli Atti, lo scrivente ha reperito i seguenti titoli autorizzativi:

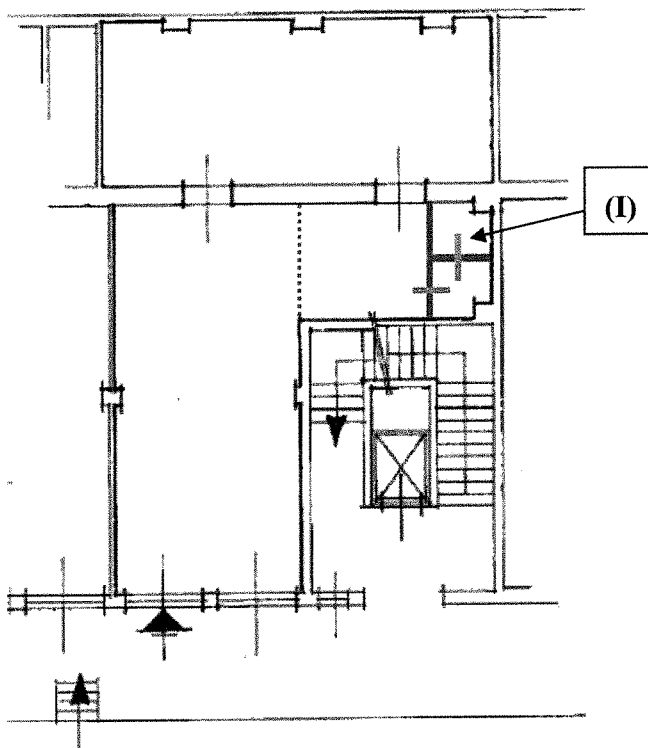
- Licenza di Abitabilità o Occupazione n. 967 prot. 1968 n. 20 del 01/09/1969;
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) ai sensi dell'art. 6 comma 7 D.P.R. 380/01 prot. 2017-20-8983 del 15/05/2017 per "*manutenzione straordinaria per diversa disposizione di tramezzature interne al piano interrato in Torino alla Via Valprato n. 68*" con allegati progettuali a firma Studio Tecnico Associato Modivari;
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) ai sensi dell'art. 6 bis D.P.R. 380/01 prot. 2017-20-8984 del 17/05/2017 per "*lavori già eseguiti riguardanti per il sub. 5045 lo scorporo di locale al piano terreno per la realizzazione di magazzino, diversa disposizione di tramezzature interne e realizzazione di locali servizi igienici al piano terreno; per il sub. 5047 una diversa disposizione di tramezzature interne e la realizzazione di locali servizi igienici al piano primo*" con allegati progettuali a firma Studio Tecnico Associato Modivari;
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) ai sensi dell'art. 6 comma 3 D.P.R. 380/01 prot. 2024-20-13259 del 03/08/2024 per "*manutenzione straordinaria leggera per demolizione di muri interni e costruzione di contro pareti perimetrali*" con allegati progettuali a firma Geom. Roberta Carrierio.
- LOTTO 1: Lo stato di fatto del locale al sub. 5107 non corrisponde alla **Planimetria**



Studio Tecnico Buonaguro

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

Catastale del 26/05/2017 n. TO0147144 né all'ultimo elaborato grafico presentato e protocollato in Comune con la CILA prot. 2017-20-8983, con conseguente difformità edilizia/urbanistica e catastale. Più in particolare:



(I) creazione di un blocco interno ad uso servizio igienico con antibagno. Tale difformità – che è realizzata mediante partizioni leggere e non a tutta altezza, rilevandosi come opera interna priva di rilevanza strutturale e facilmente amovibile – risulta regolarizzabile sotto il profilo edilizio mediante a presentazione di una CILA in Sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis D.P.R. 380/01, trattandosi di opere interne eseguite in assenza di titolo abilitativo e non comportanti modifiche strutturali né incremento di superficie o di volume, fermo restando la verifica dei requisiti igienico-sanitari e degli eventuali regolamenti comunali con ogni valutazione definitiva demandata al competente Ufficio Tecnico. A seguito della regolarizzazione edilizia, dovrà essere presentato l'aggiornamento catastale DOCFA per l'allineamento della Planimetria allo stato legittimo. Si rileva, altresì, una discontinuità verticale di una tamponatura (tratteggio)

▪ LOTTO 2: Lo stato di fatto del locale al sub. 5108 corrisponde alla Planimetria Catastale del 26/05/2017 n. TO0147145 e all'ultimo elaborato grafico presentato e protocollato in Comune con la CILA prot. 2017-20-8983, con conseguente conformità edilizia/urbanistica e catastale.



Studio Tecnico Buonaguro

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

▪ LOTTO 3: Lo stato di fatto dei locali al sub. 5102, 5103 e 5115 corrisponde alla Planimetria Catastale del 26/05/2017 n. TO0147144 e all'ultimo elaborato grafico presentato e protocollato in Comune con la CILA prot. 2024-20-13259, con conseguente conformità edilizia/urbanistica e catastale.

6.2 DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTI 1-3

Secondo il P.R.G.C. del Comune di Rivoli (TO), il compendio immobiliare ove è ubicata le perizianda unità, ricade in Ambito urbano di riqualificazione ex produttiva. Si invitano i potenziali interessati a visionare il P.R.G.C. sulla homepage del Comune e le relative N.T.A. allegata alla zona di interesse.

QUESITO 7: in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili caduti nella Procedura si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Sulla base di quanto descritto ai precedenti paragrafi, raffrontando lo stato di fatto con gli allegati progettuali reperiti e le Planimetrie Catastali, si sono ravvisate alcune di difformità. Le opere abusive descritte nel precedente capitolo, così come comunicato dai competenti Uffici e in accordo con l'art. 36 del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380, risultano sanabili in quanto gli interventi non risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento presunto della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. L'istanza di condono consentirebbe, invece, di sanare le opere in contrasto con le norme urbanistiche sottraendosi ai provvedimenti sanzionatori, a seguito di autodenuncia: si tratta, però, di un provvedimento limitato nel tempo e occorso esclusivamente nel 1985, nel 1994 e nel 2003. Si renderà necessario ricorrere ai seguenti provvedimenti per il solo LOTTO 1 per CILA in Sanatoria dal costo pari a circa € 1.500,00 oltre oneri di legge (si segnala, altresì, la probabile sanzione pari a circa € 1.000,00 oltre ad eventuali altri diritti di

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

segreteria/deposito/sanzioni e/o altro qui anche non esplicitamente indicato). Infine, la presentazione della Planimetria Catastale aggiornata – all’esito delle precedenti pratiche da presentare – comporta un onere professionale pari a circa € 500,00. Lo scrivente ritiene che il costo complessivo per la sanabilità degli abusi, comprensivo degli oneri di cui sopra e delle spettanze per il professionista che verrà incaricato ed escludendo qualsivoglia altro onere qui non esplicitamente richiamato possa prudenzialmente essere stimato in circa € 3.000,00. Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell’aggiudicatario adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili della presente Relazione da parte dei competenti Uffici Pubblici. Gli importi sopra riportati debbono intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per la scrivente e con tutte le riserve del caso, fermo restando che – in caso di diniego o provvedimento amministrativo contrario e/o non conforme a quanto qui indicato – l’aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dei luoghi in conformità alle disposizioni che il Comune vorrà impartire senza pregiudizi per la Procedura.

QUESITO 8: *la verifica che i beni immobili siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene della società fallita sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Dall’analisi dell’Atto di Compravendita e delle visure catastali storiche reperite, i beni oggetto di Procedura non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO 9: *l’informazione sull’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi a ciascun bene immobile caduto nella Procedura;*

IMPORTO ANNUO SPESE DI GESTIONE IMMOBILE E INSOLUTI

Vedasi dettaglio allegati prodotti. Si invita anche alla lettura e analisi del Regolamento di Condominio in allegato.

IMPORTO SPESE PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Non sono stati rilevati importi di spese sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene oggetto della Perizia.



Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Consulente Tecnico del Giudice

Certificatore Energetico

QUESITO 10: la determinazione del valore di mercato di ciascun bene immobile caduto nella Liquidazione Giudiziale, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;

L'unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime è l'osservazione delle esperienze concrete di mercato. La comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base della metodologia estimativa allo scopo di individuare in che misura gli operatori economici ordinari prevedrebbero il dato ipotetico valore e di motivare logicamente il giudizio di stima come probabile conseguenza di cause conosciute offerte dall'esperienza attraverso la comparazione usata come metodo induttivo. Gli elementi che intervengono (e che in quanto tali verranno presi in considerazione) nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili che dovranno essere valutati sono:

- ubicazione;
- stato di conservazione dei beni;
- vetustà del bene e dotazioni impiantistiche dello stesso;
- libertà da vincoli di locazione;
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù;
- consistenza;
- regolarità edilizia/urbanistica;
- situazione di mercato della domanda e dell'offerta.

Prescindendo dalle superate definizioni di metodi empirici, si può considerare come ottimale il metodo estimativo basato sulla comparazione. Il procedimento che si userà è quello diretto o sintetico; questo procedimento si risolve nella formazione di una scala dei prezzi e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con il bene maggiori analogie allo scopo di determinare il valore. Di queste due successive operazioni la prima è essenzialmente obiettiva, essendo basata sulla rilevazione di concrete esperienze di mercato, mentre la seconda è l'atto di sintesi dell'estimatore. Lo scrivente ha acquisito i parametri medi da porre a base del calcolo della stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura dell'intero insediamento. Sulla base delle informazioni assunte in zona e attraverso l'analisi di tutti gli elementi acquisiti e dei fattori incidenti, adottando le stime sintetiche in base alla superficie e sulla base della propria esperienza personale, lo scrivente ha individuato, in via prudenziale a corpo e per stima

Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Consulente Tecnico del Giudice

Certificatore Energetico

sintetica comparativa, il seguente valore di mercato (vedasi, per opportuno confronto, anche l'allegato fotografico allegato agli atti, i provvedimenti edilizi e le spese necessarie per sanare le difformità riscontrate):

Immobili in Torino – Via Valprato 68

In considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sulla base delle Superfici Commerciali⁶ (desunte dal sopralluogo e confrontate con le quote sugli elaborati progettuali e con le Planimetrie Catastali con lo scalimetro), si attribuiscono i seguenti valori:

Descrizione	Superficie Convenzionale [mq]	Coefficiente [%]	Superficie Commerciale [mq]
LOTTO 1 – SUB. 5107			
- <u>magazzini – P.T.</u>	119,00	100,00	119,00
LOTTO 2 – SUB. 5108			
- <u>magazzini – P.1</u>	420,00	100,00	420,00
LOTTO 3 – SUB. 5102 + 5103 + 5115			
- <u>magazzini – P.S1</u>	292,00	100,00	292,00

Valutazione⁷ dei LOTTI 1-4:

Valutazione di mercato LOTTO 1: mq 119,00 x 540,00 €/mq $\approx$ € **64.000,00**

Decurtazioni per difformità edilizie/urbanistiche/catastali – LOTTO 1 $\approx$ -€ **3.000,00**

Valutazione di mercato LOTTO 2: mq 420,00 x 430,00 €/mq $\approx$ € **180.000,00**

Valutazione di mercato LOTTO 3: mq 292,00 x 210,00 €/mq $\approx$ € **60.000,00**

I valori unitari desunti dai principali borsini immobiliari per immobili a destinazione magazzino nella zona di riferimento risultano attestarsi su livelli contenuti, in ragione della natura ex industriale del contesto e della limitata appetibilità del mercato. Occorre, tuttavia, evidenziare come tali valori costituiscano medie di zona riferite a un insieme eterogeneo di immobili e possano non intercettare compiutamente le peculiarità del complesso immobiliare denominato “Docks Dora”, caratterizzato da specifiche dinamiche di utilizzo e da una domanda di mercato di nicchia legata prevalentemente ad attività creative, terziarie e di

⁶ La superficie lorda commerciale, calcolata appunto secondo le consuete procedure ed oggetto di inevitabili arrotondamenti, è tuttavia solamente un mero strumento di calcolo per giungere ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

⁷ Fonte: indicatori del mercato immobiliare (FIMAI, FIAIP, Borsino Immobiliare, ecc.), operatori di zona, Camera di Commercio di Torino, Catasto di Torino, Agenzia del Territorio.

Studio Tecnico Buonaguro

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

deposito connesse al contesto urbano circostante. Pertanto, la valutazione non è stata fondata esclusivamente sui valori unitari espressi dai borsini immobiliari ma è stata integrata mediante approccio reddituale e mediante analisi comparativa del mercato locale, tenendo conto dello stato locativo dell'immobile, della regolare corresponsione del canone e delle condizioni di vendita nell'ambito della procedura di liquidazione giudiziale. Il compendio risulta, d'altra parte, locato con contratti distinti generanti un reddito complessivo annuo pari a € 32.400,00. La valutazione è stata condotta con metodo misto reddituale e comparativo, tenendo conto dei valori di mercato per immobili simili nel complesso *Docks Dora* e delle condizioni di vendita nell'ambito della procedura di Liquidazione Giudiziale oltre che della differente appetibilità commerciale tra i piani.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

N.	DESTINAZIONE D'USO	VALORE [€]
1	MAGAZZINI	60.000,00
2	MAGAZZINI	180.000,00
3	MAGAZZINI	60.000,00
TOTALE		300.000,00

La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, comprensivi di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi salvo più esatti confini e dati catastali, delle norme e disposizioni da c.c., facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono qui integralmente richiamati.

Il tutto come visto e piaciuto, senza alcuna garanzia a qualsivoglia titolo da parte della Procedura e/o del Curatore e/o del perito, nulla potendo essere eccepito in proposito anche per eventuali dati erronei o mancanti nella Perizia, essendo onere dell'Acquirente aver verificato a sua cura, spese e responsabilità ogni aspetto e/o documento e/o informazione inerente l'Immobile. In particolare, la Procedura non fornisce alcuna garanzia né assume alcuna responsabilità – e non potrà quindi essere chiamato in alcun modo a rispondere **in merito** allo stato di fatto e di diritto dell'Immobile, né a eventuali danni che dovessero **occorrere** all'Immobile, ovvero che potessero derivare a terze persone e/o cose e/o all'**ambiente in**

Studio Tecnico Buonaguro

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

conseguenza dello stato e/o di ogni fatto/caratteristica/condizione dell'Immobile, anche ove non evidenziati nella Perizia. Né la Procedura e/o il Curatore e/o il Perito e/o loro consulenti e/o ausiliari potranno in alcun modo essere ritenuti responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni riportate nella Perizia dell'Immobile.

Il sottoscritto Perito Stimatore ritiene, con la presente Relazione, che si compone di n. 26 pagine dattiloscritte oltre agli allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill. Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento in merito.

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto.

Torino, 26 febbraio 2026

II CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Allegati:

- 1) Fotografie Illustrative;
- 2) Visure Catastali;
- 3) Planimetrie Catastali;
- 4) Visure Ipotecarie;
- 5) Atti di Compravendita;
- 6) Regolamento di Condominio;
- 7) Documentazione Edilizia;
- 8) Spese Gestione Immobili;
- 9) Contratti di Locazione.

