



TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

Sezione EE.II.



Esecuzione Immobiliare R.G.E. 210/2025

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giovanna Debernardi

Promossa da

FFFFFF S.P.A.

Creditore Procedente

contro

MMMMMM LLLLLL

Debitore executato

Prossima udienza 22.05.2026 ore 09:45



Relazione di stima



Esperto stimatore: Arch. Valentina Bianco



Sommario

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE	3
Incarico.....	4
Premesse.....	4
TRATTAZIONE DEI PUNTI DEL QUESITO PERITALE	5
QUESITO 1:.....	5
1.1 individuazione beni	5
1.2 situazione catastale	5
QUESITO 2:.....	6
2.1 titolarità alla trascrizione del pignoramento	7
2.2 cronistoria del ventennio e primo atto tra vivi ultra ventennale.....	7
2.3 continuità ex art. 2650 c.c.....	8
2.4 corrispondenza documenti ex art. 567 c.p.c.....	8
QUESITO 3:.....	8
3.1 diritti reali e di godimento	8
3.2 limitazioni di natura condominiale	9
3.3 informazione su spese di gestione e procedimenti giudiziari.....	9
3.4 limitazioni derivanti da altri titoli.....	9
3.5 limitazioni di natura urbanistica o edilizia	9
3.6 formalità pregiudizievoli da cancellare	10
3.7 formalità pregiudizievoli che non potranno essere cancellate	10
QUESITO 4:.....	10
4.1 stato di occupazione rilevato in loco.....	11
4.2 valutazione eventuale vilta' canoni pattuiti	11
4.3 stima indennita' congrua per beni occupati da terzi senza titolo	11
4.4 verifiche sussistenza contratti presso agenzia delle entrate	11
QUESITO 5:.....	11
Descrizione beni pignorati.....	11
QUESITO 6:.....	14
6.1 situazione edilizia/urbanistica e regolarità.....	14
6.2 regolarizzazione edilizia	15
6.3 attestato di prestazione energetica.....	17
6.4 certificato di destinazione urbanistica	17
QUESITO 7:.....	17
7.1 valore di mercato	19
7.2 valore base d'asta.....	20
RIEPILOGO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA.....	21

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignoramento	Agenzia Entrate - Uff. Prov. di Torino Territorio - Serv. P.I. di Torino 2			
	nota del	17.11.2025	numeri	R.g. 50600 - R.p. 37383

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita	1/1 della piena proprietà						
Ubicazione	San Francesco al Campo (TO) via Roma nr. 85 (sulla località civico 75 int. 20 - 85/a)						
Destinazione	Appartamento e autorimessa entro villino residenziale bifamiliare						
Dati catastali	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
	18	420	1	A/7	2	7 vani	795,34 €
			4	C/6	2	27 mq	125,50 €

VALORE DI MERCATO – VALORE BASE D’ASTA

LOTTO UNICO – Appartamento e autorimessa in villino bifamiliare <i>San Francesco al Campo (TO), via Roma 85, piano I-T</i>	
Valore di mercato	211.300,00 Euro al lordo di adeguamenti e correzioni.
Base d'asta	183.800,00 Euro

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta	Corrisponde.
Comproprietari non eseguiti	Non sussistono comproprietari non eseguiti.
Documentazione ex art. 567 c.p.c.	Conforme, sono presenti minime imprecisioni, non sostanziali (<i>mappali C.T. correlati non indicati integralmente</i>).
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c	Sussiste.
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri	Non sussistono vincoli di trasferibilità. <i>Cfr. corpo del testo.</i>
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni	<u>Formalità gravanti unicamente sui beni pignorati:</u> - nn. 50600/37383 del 17.11.2025, pignoramento; - nn. 32227/6231 del 27.01.2011, ipoteca volontaria.
Stato di occupazione	Al momento del sopralluogo esperito, nella disponibilità del soggetto esecutato, ivi residente. <i>Le attività di ricognizione dei beni sono avvenute con modalità di accesso forzoso coadiuvato dal custode giudiziario nominato.</i>

NOTE DEL C.T.U.

- Si segnala, rispetto alla documentazione in atti, diversa numerazione civica sulla località (75 int. 20 per il cancelletto pedonale sulla via pubblica e 85/a per il cancello carraio). - Sono presenti difformità edilizie e catastali; cfr. sezione in risposta al quesito "6".
--

* * *

Incarico

La sottoscritta Valentina BIANCO, Architetto libera professionista iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Torino al nr. 8884 e all'Albo Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Ivrea al nr. 271, con studio professionale in Mathi (TO) via Capitano Gatti nr. 15, in data 12.01.2026 veniva nominata dall'ill.mo G.E. Dott.ssa Stefania Frojo quale Esperto per le operazioni di stima e descrizione dell'immobile *ex art. 569 c.p.c.*; il termine per il deposito della relazione peritale veniva fissato al 22.04.2026, trenta giorni prima dell'udienza fissata per il 22.05.2026. Durante le oo.pp. seguiva subentro del G.E. Dott.ssa Giovanna Debernardi in sostituzione della Dott. Frojo.

In data 16.01.2026 la scrivente accettava l'incarico e depositava telematicamente a mezzo P.C.T. il giuramento di rito.

Premesse

Le oo.pp. sono iniziate nella stessa giornata in cui è avvenuto il giuramento, con lo studio e la verifica degli atti di causa acquisiti.

Nello svolgimento delle indagini preliminari e della *due diligence immobiliare* sono state acquisite presso i pubblici uffici (Anagrafe, Agenzia delle Entrate, Conservatoria, Archivi/Studi Notarili, Ufficio Tecnico del Comune di ubicazione delle uu.ii. pignorate, Catasto, S.I.P.E.E., ecc.) tutte le certificazioni e documentazioni necessarie all'allestimento della presente relazione peritale.

In data 02.02.2026 congiuntamente al Custode giudiziario nominato Avv. Marita Novaria, eseguiva sopralluogo presso i beni pignorati, ritualmente notificato dal Custode, senza riuscire ad accedere al compendio immobiliare de quo; seguiva ulteriore sopralluogo in data 11.02.2026 di pari esito ed infine accesso forzoso - coadiuvato dal Custode giudiziario nominato - in data 27.03.2026, durante il quale questo Esperto procedeva alla ricognizione delle uu.ii. pignorate, effettuando rilievi fotografici e misurazioni metriche a campione per successivo confronto con la documentazione edilizia e catastale reperita.

Gli accertamenti peritali si concludevano infine allestendo la presente relazione e compiendo le opportune indagini di mercato, *infra descritte*.

Ciò premesso,

dopo aver consultato gli atti, ispezionati i luoghi e compiute tutte le indagini ritenute opportune lo scrivente CTU si trova in grado di riferire quanto segue.

TRATTAZIONE DEI PUNTI DEL QUESITO PERITALE

QUESITO 1:

"L'esperto identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti"

1.1 INDIVIDUAZIONE BENI

Ubicazione

San Francesco al Campo (TO), via Roma nr. 85 (sulla località civici 75 int. 20 - 85/a).

I beni pignorati si trovano nella zona centrale del territorio comunale, località meglio individuata sull'immagine aerea che si allega (cfr. doc. 1 allegato).

Tipologia

Appartamento di civile abitazione e autorimessa, entrostanti complesso residenziale bifamiliare costituito da villino a due piani f.t. oltre seminterrato, con area esterna pertinenziale e basso fabbricato ad uso accessorio sul retro.

Consistenza

Appartamento di tipo civile, libero su quattro lati, posto al piano primo (2° f.t.) del fabbricato, accessibile da corpo scala comune, così composto: ingresso living su ampio soggiorno, cucina, bagno di servizio con antibagno, disimpegno, tre camere da letto e bagno, ripostiglio e due balconi.

Autorimessa al piano terreno (1° f.t.) di basso fabbricato posto sul retro dello stabile principale, accessibile dal cortile comune con aree verdi (interamente recintato) che circonda il complesso immobiliare entro cui insistono i beni pignorati in esame.

L'accesso pedonale e carraio al complesso immobiliare avviene tramite cancelletto pedonale affacciato sulla via pubblica (via Roma) sulla località al civico nr. 75 int. 20 e cancello carraio affacciato sulla stessa via in loco al civico nr. 85/a; è inoltre presente ulteriore cancelletto secondario di accesso pedonale al complesso (int. 20), affacciato sulla via privata senza sbocco servente i fabbricati limitrofi posta ad ovest del complesso immobiliare de quo.

Completa il compendio immobiliare pignorato la quota di proprietà pro quota spettante sulle parti dello stabile (cortile, aree verdi, scala di collegamento ai piani, ecc.) che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.

1.2 SITUAZIONE CATASTALE

Dati catastali

Il complesso immobiliare entro cui insistono le uu.ii. pignorate sorge su area identificata presso il

Catasto Terreni del Comune di San Francesco al Campo (TO) al Fg. 18 mapp. 420 - 488 (*parte*) - 113 (*parte*), come da estratto di mappa allegato (cfr. doc. 2 allegato).

I beni pignorati, secondo le visure storiche per immobile che si allegano (cfr. doc. 3 allegato), risultano censiti come segue al Catasto Fabbricati del Comune di San Francesco al Campo (TO).

Alla ditta *MMMMMM LLLLLL nato a ***** (**) il ***** c.f. ***** proprietà per 7/9 in regime di separazione dei beni + proprietà per 2/9* (e così per l'intero, n.d.r.)

- **Fg. 18 part. 420 sub. 1, cat. A/7, Cl. 2, cons. 7 vani, s.c. tot. 161 mq, s.c. tot. escl. aree scoperte 156 mq, r.c. Euro 795,34, via Roma 85 piano 1 [mappali terreni correlati: Fg. 18 part.. 420].**

censimento urbano derivato da:

- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 29.03.2012 *prat. n. TO0154147 in atti dal 29.03.2012 (n. 20427/2012);*
- diversa distribuzione degli spazi interni del 29.03.2021 *prat. n. TO0323161 in atti dal 29.03.2011 (n. 178988.1/2011);*
- variazioni del quadro tariffario del 01.01.1994 e 01.01.1992;
- classamento del 21.10.1988 in atti dal 14.12.1999 (n. 743/5/1988);
- costituzione in atti dal 06.09.1990 (n. 743/1988).

- **Fg. 18 part. 420 sub. 4, cat. C/6, Cl. 2, cons. 27 mq, s.c. tot. 31 mq, r.c. Euro 125,50, via Roma 74 interno E piano T [mappali terreni correlati: Fg. 18 part. 420];**

censimento urbano derivato da:

- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del quadro tariffario del 01.01.1992;
- frazionamento del 31.12.1988 in atti dal 10.04.1999 comprendente *prot. 833.834/88 (n. 832/1988).*

Confini

I beni pignorati sono posti alle seguenti coerenze, da nord in senso orario:

- *appartamento:* vuoto su aree esterne comuni a tre lati, vano scala comune;
- *autorimessa:* proprietà altra ditta a tre lati, cortile comune.

Corrispondenza catastale

Nelle planimetrie catastali del Catasto Fabbricati che si allegano (cfr. doc. 4 allegato) la rappresentazione delle unità immobiliari pignorate risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, fatta eccezione alcune minime inesattezze a livello di rappresentazione grafica non incidenti sul classamento immobiliare, *cfr. sezione in risposta al quesito "6".*

* * *

QUESITO 2:

"L'esperto indichi i proprietari degli immobili alla data di trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio, specificando se i dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. corrispondono a quelli effettivi"

2.1 TITOLARITÀ ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 (17.11.2025) infra descritto, le unità immobiliari pignorate risultavano per l'intero in capo al soggetto esecutato sig. MMMMMM LLLLLL nato a ***** (**) il ***** c.f. *****.

Come da incarico ricevuto dall'Ill.mo G.E., la scrivente ha provveduto ad acquisire il certificato di stato civile e residenza del debitore esecutato, che si allegano (cfr. doc. 5 allegato).

2.2 CRONISTORIA DEL VENTENNIO E PRIMO ATTO TRA VIVI ULTRA VENTENNALE

Cronistoria ventennale

Le unità immobiliari pignorate pervennero al soggetto esecutato in forza dei titoli che seguono.

- Per la quota di 7/9 della piena proprietà con atto rogito notaio Richiardi Fiorenzo del 19.07.2011 rep. 185466/13852 (cfr. doc. 6 allegato) trascritto presso la C.RR.II. di Torino 2 in data 27.07.2011 ai nn. 32226/20586 a favore del soggetto esecutato, sopra generalizzato e contro i sigg.ri MMMMMM BBBBBB nata a ***** (**) il ***** c.f. ***** per la quota di 2/9 della piena proprietà, MMMMMM FFFFFF nato a ***** (**) il ***** c.f. ***** per la quota di 2/9 della piena proprietà e BBBBBB MMMMMM nata a ***** (**) il ***** c.f. ***** per la quota di 3/9 della piena proprietà. *Si precisa che furono comprese nella vendita le ragioni di comproprietà sulle parti che per legge, uso o destinazione sono da ritenersi comuni e la cessione delle ragioni fu trasmessa con tutte le azioni, diritti, servitù attive e passive, dipendenze e pertinenze, nel preciso stato di diritto in cui si trovano.*
- Per la rimanente quota di 2/9 della piena proprietà in forza di successione ex lege in morte del padre sig. MMMMMM TTTTTT nato a ***** (**) il ***** c.f. ***** deceduto in data 03.03.2026; dichiarazione di successione presentata presso Ufficio del Registro di Torino 2 in data 18.01.2006 al nr. 34/1203 e trascritta presso la C.RR.II. di Torino 2 in data 15.09.2006 ai nn. 46893/39045 (cfr. doc. 7 allegato), contro il De Cujus sig. MMMMMM TTTTTT ed a favore degli eredi BBBBBB MMMMMM (coniuge) e MMMMMM BBBBBB, FFFFFF e LLLLLL (figli) tutti anzi generalizzati. Presso la C.RR.II. di Torino 2 è presente relativa nota di trascrizione del 27.07.2011 nn. 32225/20585 relativa all'accettazione tacita di eredità (cfr. doc. 8 allegato).

Primo atto tra vivi anteriore al ventennio

Il complesso immobiliare entro cui insistono le odierne uu.ii. pervennero anteriormente al ventennio in

capo al dante causa dell'esecutato sig. MTTTTT, anzi generalizzato, in forza di atto per compravendita del 29.06.1984 rogito notaio Carlo Vicario rep. 135748/26600 reg. a Torino il 19.07.1984 trascritto presso la C.R.R.II. di Torino 2 il 25.07.1984 ai nn. 21040/17108 (cfr. doc. 9 allegato) da potere delle sigg.re GGGGGG TTTTTT ved. MTTTTT nata a ***** (**) il ***** c.f. ***** e GGGGGG CCCCCC (o CCTT o CRCR) nata a ***** (**) il ***** c.f. *****.

2.3 CONTINUITÀ EX ART. 2650 C.C.

Sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

2.4 CORRISPONDENZA DOCUMENTI EX ART. 567 C.P.C.

Con riferimento alla allegata documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c., costituita da *Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma del Notaio Niccolò Tiecco del 24.11.2025*, vi è corrispondenza tra quanto accertato durante le oo.pp. e quanto contenuto nella documentazione sopra citata. Si segnala, per completezza, errore di indicazione dei mappali terreni correlati indicati nella suddetta Certificazione (è stato indicato unicamente mapp. 420 anziché 420, 488 e 113).

* * *

QUESITO 3:

"L'esperto indichi l'esistenza di formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico-artistico) specificando quali resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente"

Con riferimento alla allegata documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti (sopra precisata), questo esperto ha unicamente provveduto ad effettuare ulteriore ispezione presso la C.R.R.II. di Torino 2 (cfr. doc. 10 allegato) a nome del soggetto esecutato al fine di verificare che non fossero state iscritte ulteriori formalità successivamente alla data di trascrizione del pignoramento e sino a tutto il 14.04.2026

A seguito inoltre:

- delle informazioni assunte dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate (Direzioni Provinciali di Torino I, Torino II ed Ufficio Territoriale di Ciriè competente per territorio);
 - delle ricerche effettuate presso il Comune di San Francesco al Campo (TO) ed a mezzo del servizio on-line "Usi Civici" della Regione Piemonte;
- sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione, risulta quanto segue.

3.1 DIRITTI REALI E DI GODIMENTO

Non sono emersi diritti reali a favore di terzi gravanti direttamente sulle uu.ii. pignorate.

3.2 LIMITAZIONI DI NATURA CONDOMINIALE

Le unità immobiliari pignorate non risultano ricomprese in condominio.

3.3 INFORMAZIONE SU SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Spese di gestione

Nulla da riferire in quanto le unità immobiliari pignorate non risultano ricomprese in condominio.

Altri procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati

Dalle ricerche effettuate e dalla documentazione visionata non sono emersi ulteriori procedimenti giudiziari gravanti sui beni pignorati.

3.4 LIMITAZIONI DERIVANTI DA ALTRI TITOLI

I beni oggetto del presente procedimento risultano per l'intero in capo al soggetto esecutato.

Dalle ricerche anagrafiche esperite l'esecutato risulta avere residenza presso l'indirizzo del compendio immobiliare pignorato (via Roma nr. 85, S. Francesco al Campo).

Non sono stati rintracciati contratti di locazione e/o diversi in essere direttamente riferibili alle uu.ii. pignorate (cfr. sezione in risposta al quesito nr. "4").

3.5 LIMITAZIONI DI NATURA URBANISTICA O EDILIZIA

Rimandando alle indicazioni contenute nel P.R.G.C. comunale vigente di cui si omettono per brevità di relazione gli estremi di approvazione), dalla documentazione visionata non sono emerse particolari limitazioni di natura urbanistica o edilizia meritevoli di rilievo.



Estratto planimetria P.R.G.C.

Il complesso immobiliare che ospita i beni pignorati, secondo il P.R.G.C. vigente ricade in zona urbanistica "RC" relativa alle Aree di completamento sottoposta a Vincolo aeroportuale in "Zona B" ex

art. 707 del Codice della Navigazione.

In ordine alla pericolosità geomorfologica, i beni costituenti il presente lotto ricadono in *Classe I* relativa a *settori in cui insistono condizioni di bassa pericolosità*.

Relativamente all'esistenza di eventuali Usi Civici, si precisa che la scrivente ha provveduto ad effettuare apposita ricerca a mezzo del servizio "Usi civici" della Regione Piemonte (cfr. doc. 11 allegato); dalla documentazione visionata e dalle ricerche effettuate non sono emersi usi civici gravanti sulle uu.ii. in parola.

Dall'accesso agli atti esperito presso l'Ufficio Tecnico comunale non sono emersi ulteriori particolari vincoli di natura edilizia/urbanistica gravanti direttamente sui beni pignorati, fatta eccezione per quanto sopra esposto.

3.6 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

I beni pignorati risultano gravati dalle seguenti formalità, che andranno cancellate presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2:

- **Formalità del 17.11.2025 nn. 50600/37383**: nota per trascrizione atto esecutivo giudiziario emesso da UNEP Tribunale di Ivrea per pignoramento immobiliare in data 03.11.2025 rep. 6370, a favore della FFFFFFFF S.P.A. con sede in ***** (**) c.f. *****, e contro l'esecutato sig. MMMMM LLLLLL sopra generalizzato, (cfr. doc. 12 allegato); **tale formalità colpisce unicamente i beni pignorati pertanto andrà cancellata integralmente.**
- **Formalità del 27.07.2011 nn. 32227/6231**: nota per iscrizione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio Richiardi Fiorenzo del 19.07.2011 rep. 185467/13853, durata 30 anni, per complessivi Euro 500.000,00 di cui Euro 250.000,00 per capitale, a favore della BBBBBB FFFFFF S.P.A. sede in ***** (**) c.f. ***** e contro l'esecutato sig. MMMMM LLLLLL anzi generalizzato (cfr. doc. 13 allegato); **tale formalità colpisce unicamente i beni pignorati pertanto andrà cancellata integralmente.**

3.7 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI CHE NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE

Non risultano formalità che resteranno a carico dell'acquirente con ultimo aggiornamento al 14.04.2026.

* * *

QUESITO 4:

"L'esperto accerti lo stato di occupazione degli immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciò avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza e al canone pattuito"

«Il perito provveda, in caso di occupazione dell'immobile da parte di un terzo con titolo avente data

*certa anteriore al pignoramento, a valutare motivatamente se sia stato pattuito un **canone vile** (perché inferiore di un terzo al giusto prezzo) alla luce delle caratteristiche strutturali e funzionali del bene e dei valori correnti oppure provveda a stimare un **'indennità congrua** per l'occupazione del bene, in caso di occupazione senza titolo»*

A seguito del sopralluogo esperito e delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e gli uffici Anagrafe sotto precisati si riferisce quanto segue.

4.1 STATO DI OCCUPAZIONE RILEVATO IN LOCO

Il sopralluogo presso le uu.ii. pignorate, come descritto in premessa, è stato effettuato con modalità di accesso forzoso in data 27.03.2026 (preceduto da altri due tentativi di accesso rispettivamente in data 02.02.2026 e 11.02.2026) congiuntamente al custode nominato; durante le attività - ad ingresso presso i beni già eseguito - sopraggiungeva il soggetto esecutato, presenziando alla conclusione delle operazioni e dichiarava di occupare il compendio immobiliare pignorato personalmente a titolo di prima casa.

4.2 VALUTAZIONE EVENTUALE VILTA' CANONI PATTUITI

Non necessaria.

4.3 STIMA INDENNITA' CONGRUA PER BENI OCCUPATI DA TERZI SENZA TITOLO

Non necessaria.

4.4 VERIFICHE SUSSISTENZA CONTRATTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE

Questo esperto mezzo P.E.C. del 03.02.2026 trasmetteva istanza per interrogazioni in anagrafe tributaria - a nome dell'esecutato e relativamente ai beni pignorati - rivolta all'Agenzia Entrate Direzioni Provinciali di Torino I e Torino II nonché all'Ufficio Territoriale di Ciriè (TO), competente per territorio; quest'ultimo riscontrava riferendo l'inesistenza *"in essere come locatore e/o dante causa di contratti di locazione o comodato riferibili agli immobili di cui all'istanza"*.

* * *

QUESITO 5:

"L'esperto descriva tali beni, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici"

DESCRIZIONE BENI PIGNORATI

Ubicazione e descrizione intorno

Il compendio pignorato si trova nel Comune di San Francesco al Campo (TO), via Roma nr. 85 (sulla località nr. 75 int. 20 - 85/a), in zona centrale rispetto all'aggregato urbano principale, di fronte al

Municipio. Attività commerciali di piccola entità e servizi di prima necessità presenti sul territorio comunale ma non nelle immediate vicinanze del complesso immobiliare che ospita i beni pignorati.

Di seguito si procede ad una breve descrizione degli immobili oggetto di pignoramento; si rimanda alla documentazione fotografica (cfr. doc. *A cartella .rar contenente le immagini in formato .jpeg* allegato) e agli schemi planimetrici allestiti dalla scrivente per sovrapposizione del rilievo planimetrico esperito a campione su estratto elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi (cfr. doc. *14 in formato .pdf* e doc. *B cartella .rar contenente la planimetria in formato .jpeg* allegati) per una più ampia conoscenza dello stato dei luoghi.

Descrizione unità immobiliari pignorate

Trattasi di appartamento di civile abitazione e autorimessa, ricompresi entro complesso immobiliare bifamiliare costituito da villino indipendente libero su quattro lati elevato a due piani f.t. oltre piano seminterrato collegati tra loro da scala interna, entrostanti area esterna pertinenziale esclusiva su cui si affaccia il basso fabbricato che ospita le rimesse.

L'area esterna comune che circonda il complesso immobiliare entro cui insistono i beni pignorati in esame risulta essere interamente recintata ed è organizzata tra aree verdi, camminamenti, aree pavimentate e strada di accesso carraio.

L'appartamento pignorato, libero su quattro lati, si trova al piano primo (2° f.t.) dello stabile, accessibile tramite la scala comune, e risulta essere così composto: ingresso living su ampio soggiorno, cucina, bagno di servizio con antibagno, disimpegno, tre camere da letto e bagno, ripostiglio e due balconi.

L'autorimessa pignorata è invece posta al piano terreno (1° f.t.) del basso fabbricato sito sul retro dello stabile principale, accessibile dal cortile comune.

L'accesso pedonale e carraio al complesso immobiliare avviene tramite cancelletto pedonale affacciato sulla via pubblica (*via Roma*) sulla località al civico nr. 75 int. 20 e cancello carraio affacciato sulla stessa via in loco al civico nr. 85/a; è inoltre presente ulteriore cancelletto secondario di accesso pedonale al complesso (int. 20), affacciato sulla via privata senza sbocco servente i fabbricati limitrofi posta ad ovest del complesso immobiliare de quo.

Completa il compendio immobiliare pignorato la quota di proprietà pro quota spettante sulle parti dello stabile (cortile, aree verdi, scala di collegamento ai piani, ecc.) che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.

Il fabbricato presenta tipologia costruttiva classica degli anni della seconda metà del Novecento, quali

struttura portante in cemento armato, copertura a falde inclinate con soprastante manto di copertura in laterizio, tamponature in muratura, facciate in parte rifinite al civile ed in parte a mattoni paramano, ecc.; gode di ordinaria composizione architettonica e si presenta in buono stato manutentivo.

Le condizioni manutentive e conservative delle unità immobiliari pignorate al momento del sopralluogo risultavano discrete. Tutti i locali risultavano rifiniti al civile.

L'appartamento pignorato risultava dotato di serramenti esterni del tipo a battente, in legno con vetri camera, completi di tapparelle d'oscuro esterne in plastica a movimentazione manuale e serramenti interni del tipo a battente, in legno e vetro, fatta eccezione per la porta verso la cucina che risulta del tipo a soffietto in plastica. Internamente l'unità immobiliare presenta le normali dotazioni e finiture al civile così sintetizzabili (si rimanda alla documentazione fotografica allegata per maggior dettaglio):

- pavimenti di varia fattura in piastrelle di ceramica/grés e/o palchetti in legno;
- rivestimenti parietali in piastrelle di ceramica e/o grés porcellanato;
- pareti intonacate a civile e tinteggiate.

L'autorimessa pignorata presentava invece finiture al civile (pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazione in cemento) e portoni di accesso del tipo basculante in lamiera stampata a movimentazione manuale.

L'appartamento risultava dotato delle seguenti componenti impiantistiche:

- impianto di riscaldamento ambienti e produzione acqua calda sanitaria di tipo autonomo alimentato a gas metano cittadino (utenza disattivata, secondo quanto dichiarato dall'esecutato) collegato a radiatori in ghisa, oltre camino in muratura supplementare nel soggiorno;
- impianto idrico-sanitario sottotraccia; i sanitari sono di tipo civile, originali, in ceramica con rubinetterie di miscelazione cromate; l'esecutato durante il sopralluogo precisava che esiste un unico contatore acqua che serve sia l'appartamento pignorato che quello sottostante (in capo a terzi e non colpito dalla presente procedura);
- impianto elettrico sottotraccia con (utenza disattivata, secondo quanto dichiarato dall'esecutato); l'esecutato durante il sopralluogo precisava che l'impianto di illuminazione della scala comune servente i piani è collegato al contatore dell'energia elettrica servente l'appartamento al piano terreno (in capo a terzi ed estraneo al pignoramento);
- impianto di scarico reflui collegato alla rete fognaria comunale;
- impianto citofonico.

Non è stato possibile procedere alla verifica del regolare funzionamento degli impianti né della loro completa rispondenza alle norme impiantistiche vigenti.

* * *

QUESITO 6:

"L'esperto verifichi la regolarità edilizia e urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica degli immobili, specificando in base a quali concessioni edilizie essi furono realizzati e, in caso di accertamento di irregolarità, se, con quale procedura e con quale spesa esse possano essere sanate"

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Francesco al Campo (TO) ed a mezzo del Sistema informativo per le prestazioni energetiche degli edifici della Regione Piemonte (S.I.P.E.E.) la scrivente ha potuto accertare quanto segue.

6.1 SITUAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA E REGOLARITÀ

Inquadramento urbanistico

Si intende qui integralmente richiamato quanto già esposto al punto "3.5" della presente relazione di stima, che non si riporta per brevità di relazione.

Titoli abilitativi

A seguito di domanda di accesso agli atti presentata dalla scrivente al Comune di San Francesco al Campo (TO) è emerso che l'impianto dell'intero complesso immobiliare entro cui insistono i beni pignorati risulta essere anteriore al 01.09.1967.

Ciò detto, con stretto riferimento ai beni pignorati, precisato che non è stato consentito all'Esperto scrivente di esaminare personalmente i registri d'archivio, l'Ufficio Tecnico comunale esibiva per la presa visione con modalità in parte telematica ed in parte *de visu* quanto segue.

- Nulla Osta nr. 1 del 12.06.1962, rilasciato ai sigg.ri GGGGGG LLLLLL e CCCCCC per *Nuova costruzione casa di abitazione* in Via Roma Fg. 18 part. 113-420 (cfr. doc. 15 allegato)
- Licenza Edilizia nr. 48/69 del 16.05.1969, rilasciata ai sigg.ri GGGGGG LLLLLL e CRCRCR per *Costruzione di un muro di cinta in sostituzione di rete metallica* in Via Roma 74 (cfr. doc. 16 allegato).
- Licenza Edilizia nr. 5/73 del --.--.1973, rilasciata ai sigg.ri GGGGGG LLLLLL e CCCCCC per *Sistemazione tetto e gronda fabbricato civile* in Via Roma 74 (cfr. doc. 17 allegato).
- Concessione Edilizia nr. 85/83 del 04.09.1984, rilasciata alla sig.ra GGGGGG CCCCCC per *Sopraelevazione fabbricato civile abitazione* in Via Roma 74 (cfr. doc. 18 allegato). Sono presenti nel fascicolo le comunicazioni di inizio e fine lavori.
- Concessione Edilizia nr. 122/84 del 16.10.1985, rilasciata al sig. MMMMMM TTTTTT per *Voltura Concessione Edilizia nr. 85/83* in Via Roma 74 (cfr. doc. 19 allegato).
- Concessione Edilizia nr. 123/84 del 26.01.1985, rilasciata al sig. MMMMMM TTTTTT per

Variante in fase d'opera alla C.E. nr. 85/83 (cfr. doc. 20 allegato). Il Fascicolo edilizio è completo della dichiarazione di abitabilità infra descritta.

- Concessione Edilizia nr. 127/85 del 15.02.1986, rilasciata al sig. MMMMMM TTTTTT per *Rifacimento tetto e manutenzione straordinaria di fabbricato esistente (cfr. doc. 21 allegato).* Sono presenti nel fascicolo le comunicazioni di inizio e fine lavori. Tale titolo abilitativo riguarda il basso fabbricato entro cortile, ove insiste l'autorimessa pignorata.

Dichiarazione di agibilità

All'interno del fascicolo edilizio relativo alla C.E. nr. 123/84 è presente Autorizzazione alla abitabilità nr. 85/83 rilasciata al Sig. MMMMMM TTTTTT il 04.08.1989, relativa alla *porzione in sopraelevazione di fabbricato* (pertanto relativa a quanto costruito in sopraelevazione, indi compreso l'appartamento oggi pignorato) in via Roma nr. 74 (cfr. doc. 22 allegato).

6.2 REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Verifica Regolarità

Fatta salva ed impregiudicata ogni e diversa valutazione da parte della Pubblica Amministrazione, anche di tipo tecnico-discrezionale, effettuato il raffronto tra lo stato dell'arte rilevato al momento del sopralluogo e la documentazione edilizia visionata, si riferisce quanto segue.

➤ Edilizia/urbanistica

Il compendio immobiliare pignorato si ritiene sostanzialmente conforme, fatta eccezione per:

- 1) altezza interna appartamento maggiore rispetto al licenziato;
- 2) difformità nella distribuzione interna dei locali sia nell'appartamento che nell'autorimessa;
- 3) lievi modifiche di sagoma relativamente all'appartamento, interessanti in parte anche le parti comuni (scala comune e facciate).

➤ Catastale

La ditta a Catasto Fabbricati risulta allineata alla titolarità delle uu.ii..

Si rilevano le seguenti irregolarità:

- errata indicazione dei numeri civici nella sezione toponomastica della visura, non allineati con le numerazioni presenti sulla località;
- per l'appartamento minime mancanze nella rappresentazione grafica contenuta nella planimetria catastale, non incidenti sul classamento/consistenza immobiliare.

➤ Altro

Si rammenta in questa sede quanto dichiarato dall'esecutato durante il sopralluogo relativamente al contatore acqua (unico per tutto lo stabile, non suddiviso per uu.ii.) e l'impianto elettrico della scala

comune (collegato al contatore dell'energia elettrica servente l'appartamento al piano terreno non pignorato). A seguito dell'aggiudicazione dei beni pignorati, tali adeguamenti impiantistici comporteranno un costo pro-quota per l'acquirente, in questa sede non determinabile ma ragionevolmente ritenuto compensato dall'abbattimento per assenza di garanzia per vizi applicato in sede di stima dei beni.

Sanabilità e regolarizzazione degli abusi

LOTTO 1

➤ Edilizia/urbanistica¹

Fatta salva ed impregiudicata ogni e diversa valutazione da parte della Pubblica Amministrazione, anche di tipo tecnico-discrezionale, si relaziona quanto segue.

Le irregolarità riscontrate si ritengono regolarizzabili; previa puntuale verifica del rientro o meno delle stesse nelle tolleranze ex art. 34 bis del T.U. edilizia e successiva quantificazione degli effettivi abusi da sanare, non effettuabili in questa sede (in quanto tali attività richiedono indagini edilizio/urbanistiche approfondite non eseguibili nei tempi e nelle modalità previste dalla natura del presente incarico ricevuto).

La natura della pratica edilizia in sanatoria, sarà da definirsi con la P.A. e prevederà l'applicazione delle sanzioni pecuniarie previste dal D.P.R. 380/01 e s.m.i. art. 6 bis, 34 ter e 36 bis. La definizione delle sanzioni spetta all'ente pubblico: ai soli fini valutativi, connessi alla presente relazione di stima, si terrà conto di un importo orientativamente determinato in Euro 2.500,00; eventuali extra-costi che potrebbero prospettarsi nelle fasi di regolarizzazione edilizia si ritengono compensati dall'abbattimento percentuale per assenza di garanzia per vizi applicato in sede di valutazione.

I costi per gli adempimenti tecnico professionali delle suddette verifiche e regolarizzazioni, vengono orientativamente stimati, ai fini valutativi, in Euro 4.000,00.

Il tutto per complessivi 6.500,00 Euro; eventuali extra costi al momento non prevedibili e/o ulteriori sanzioni in merito erogate dalla P.A. possono - come anzi detto - ragionevolmente ritenersi compensati dall'abbattimento per assenza di garanzia per vizi applicato in sede di stima.

➤ Catastale

Occorrerà procedere alla presentazione presso l'Agenzia del Territorio - Sezione Catasto Fabbricati, di un atto di aggiornamento catastale - rettifica sezione toponomastica e sostituzione

¹ Ai sensi dell'art. 46 co. 5 D.P.R. 380/01 e s.m.i. si ricorda che "[...]L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria".

planimetria per finalità rivolte alla corretta rappresentazione grafica dei beni - i cui costi tecnico professionali sono stimabili in Euro 500,00 oltre oo.ll., diritti ed anticipazioni.

Il tutto per un totale di Euro 7.000,00 oltre oneri di legge, anticipazioni, diritti ed eventuali sanzioni.

6.3 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

A seguito delle ricerche effettuate presso il servizio telematico S.I.P.E.E. della Regione Piemonte a tutto il 16.04.2026, non sono stati rintracciati A.P.E. e/o A.Q.E. in corso di validità relativi ai beni pignorati. Per completezza si rende noto che per l'appartamento esisteva A.P.E. cod. 2011-104540-0001 del 05.07.2011, che risulta scaduto in data 05.07.2021.

6.4 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non reperito trattandosi di fabbricati.

* * *

QUESITO 7:

"L'esperto determini il valore di mercato degli immobili e il prezzo base per la vendita (mediante diminuzione del valore di mercato nella misura del 10%).

In particolare, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici."

Ai fini della determinazione del valore delle uu.ii. pignorate la scrivente ha provveduto a sondare il mercato immobiliare locale avendo cura di concentrare le attività di rilevamento su beni omogenei per ubicazione, estensione, epoca di costruzione, stato di conservazione e caratteristiche qualitative e quantitative. Le valutazioni che ne discendono approssimano il valore ricercato per confronto con l'andamento del mercato immobiliare nel periodo attuale. Questo esperto, tra altre, ha consultato inoltre le maggiori pubblicazioni degli Istituti del settore immobiliare che costituiscono riferimento per gli operatori del mercato ed il sito dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI). Le valutazioni sono state basate, sulle caratteristiche planimetriche (che ne rappresentano le consistenze superficiali) identificate ai sensi dell'art. 568 co. 2 c.p.c. quali superfici commerciali. Il mercato locale immobiliare annovera per prassi e consuetudine la superficie commerciale quale sommatoria della superficie dell'unità immobiliare al lordo delle mura perimetrali (al pari della Superficie Esterna Lorda - SEL) e delle superfici ragguagliate per le parti accessorie e pertinenziali.

Dalla consultazione dei listini suddetti sono stati individuati i seguenti valori abitativi unitari:

- Banca dati OMI – 2° sem. 2025, Zona B1, *Centro abitato*
 - abitazioni civili, stato conservativo normale 940,00 €/mq – 1.400,00 €/mq
 - box, stato conservativo normale 440,00 €/mq – 660,00 €/mq.

Dalla consultazione delle offerte in vendita on-line sono stati individuati i seguenti valori unitari:

- appartamenti, ampia metratura, buono stato 1.100,00 €/mq – 1.330,00 €/mq.

Dalla consultazione delle agenzie immobiliari di zona in merito all'andamento del mercato e degli effettivi prezzi di cessione dei beni compravenduti, con riferimento a beni simili a quelli oggetto di stima, sono stati individuati i seguenti valori unitari:

- appartamenti, ampia metratura, buono stato 900,00 €/mq – 1.600,00 €/mq;
- autorimesse, buono stato 400,00 €/mq – 580,00 €/mq.

Occorre infine precisare che il mercato immobiliare, nel presente contesto storico, risulta più incerto del passato e con minori riferimenti per gli operatori del mercato e per i suoi analizzatori; i dati a disposizione forniti dagli analisti del settore indicano che nel triennio 2020-2023 si è assistito ad una brusca frenata del numero delle compravendite, all'aumento importante del numero dei rinunciatari all'acquisto e alla vendita degli immobili, la riduzione dell'importo di sconto nelle contrattazioni da parte dei venditori rispetto alle offerte di acquisto pervenute ed altri dati non confortanti.

Solamente l'ultimo biennio ha visto una lieve ripresa delle compravendite, seppur con un freno posto dagli incentivi fiscali meno generosi che stanno causando un calo significativo negli interventi di ristrutturazione e recupero con una maggiore attenzione verso gli immobili già efficienti, che vedono prezzi unitari più alti rispetto a quelli da ristrutturare, evidenziando una polarizzazione tra immobili performanti e quelli da riqualificare.

Elemento di incertezza ai fini della stima del valore immobiliare è rappresentato infine dall'insicurezza economica avvertita a livello generale dal Paese ed a livello europeo nell'ultimo biennio, ragione per cui gli indicatori richiedono prudenzialmente una stima tendente al ribasso.

Tutto ciò premesso, confrontati i dati su riportati con le caratteristiche dei beni oggetto di stima, considerate le condizioni manutentive degli stessi, la loro esposizione, distribuzione planimetrica – dotazioni impiantistiche - finiture dei locali, valutata la posizione dei beni rispetto al centro urbano e considerato l'andamento del mercato nella zona in esame, questo valutatore ritiene di fissare un valore di mercato unitario medio per beni simili a quelli pignorati pari a:

- 1.200,00 €/mq per l'appartamento;
- 550,00 €/mq per l'autorimessa.

7.1 VALORE DI MERCATO

LOTTO UNICO – Appartamento e autorimessa in villino bifamiliare <i>San Francesco al Campo (TO), via Roma 85, piano I-T</i>		
SUPERFICIE CONVENZIONALE/ COMMERCIALE	Superfici determinate graficamente - Cfr. Schemi planimetrici predisposti dall'esperto scrivente (cfr. doc. 14 allegato).	
	SEL appartamento = 156,00 mq valutata al 100% =	156,00 mq
	Superficie balconi = 21,00 mq valutata al 25% =	5,25 mq
	Superficie convenzionale/commerciale Appartamento (arr. al mq per difetto)	161,00 mq
VALORE MEDIO DI MERCATO	Superficie autorimessa = 33,00 mq valutata al 100% =	33,00 mq
	Superficie convenzionale/commerciale Autorimessa (arr. al mq per difetto)	33,00 mq
	<u>Valore medio unitario a metro quadro per immobili simili</u> <i>Appartamento ampia metratura entro villino bifamiliare</i> <i>Autorimessa</i>	1.200,00 €/mq 550,00 €/mq
	<u>Caratteristiche, stato d'uso e di manutenzione</u> <i>Abbattimento/Aumento % a seconda dello stato manutentivo e delle caratteristiche dell'immobile pignorato.</i> L'esame delle caratteristiche dei beni pignorati rispetto a quelle medie del mercato, induce il valutatore a non abbattere i valori unitari individuati	- 0,00 €
ADEGUAMENTI CORREZIONI DELLA STIMA	VALORE MEDIO DI MERCATO DEI BENI PIGNORATI <i>Superficie* Valore unitario €/mq</i> Appartamento mq 161,00 x 1.200,00 €/mq= 193.200,00 € Autorimessa mq 33,00 x 550,00 €/mq= 18.150,00 € Tot. (193.200,00 + 18.150,00)= 211.350,00 € arrotondati per difetto a	211.300,00 €
	<u>Oneri di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale</u> <i>A decurtare costi non conformità edilizia, urbanistica e/o catastale al netto IVA, oo.ll., diritti, eventuali ulteriori sanzioni e/o contributi di costruzione</i>	- 7.000,00 €
	<u>Stato di possesso</u> <i>Abbattimento % per presenza titoli di occupazione opponibili: 0%</i>	- 0,00 €
	<u>Presenza diritti reali e/o vincoli incidenti sul valore delle uu.ii.</u> <i>Abbattimento % in presenza di diritti reali e/o vincoli direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato: 0%</i>	- 0,00 €
	<u>Presenza pesi e/o oneri giuridici non eliminabili</u> <i>Abbattimento % per presenza pesi (censo, livello, uso civico) direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato, e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0%</i>	- 0,00 €
VALORE DI MERCATO NORMALIZZATO BENI PIGNORATI <i>Il più probabile valore di mercato in libero commercio, della quota di piena proprietà pari a 1/1 dei beni in parola è stimato pari a:</i> 211.300,00 € - 7.000,00 € =		204.300,00 €

7.2 VALORE BASE D'ASTA

LOTTO UNICO – Appartamento e autorimessa in villino bifamiliare <i>San Francesco al Campo (TO), via Roma 85, piano I-T</i>		
Valore di mercato normalizzato a corpo beni pignorati		204.300,00 €
DETERMINAZIONE VALORE A BASE D'ASTA	<i>Abbattimento pari al 10% del valore di mercato dei beni venduti:</i> $204.300,00 \text{ €} * 10\% =$	- 20.430,00 €
PREZZO BASE PER LA VENDITA <i>Il prezzo di base per la vendita dei beni pignorati è determinato pari a:</i> $204.300,00 \text{ €} - 20.430,00 \text{ €} = 183.870,00 \text{ €}$ arrotondati per difetto a		183.800,00 €

* * *

A disposizione della S.V.I. per ogni ulteriore chiarimento provvede all'invio telematico della presente relazione peritale, della relazione peritale priva del nominativo dei soggetti coinvolti, degli allegati, delle fotografie e delle planimetrie presso la cancelleria ed a evadere ogni altra disposizione.

Tanto si pregia riferire in merito all'incarico ricevuto.

Mathi, li 16.04.2026

L'esperto stimatore

Arch. Valentina BIANCO
(Firmato all'originale)

RIEPILOGO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Documentazione Fotografica (<i>formato .jpg contenuta in cartella .rar</i>)	doc. A
Schemi planimetrici (<i>formato .jpg contenuti in cartella .rar</i>)	doc. B
Immagine aerea	doc. 1
Estratto di mappa C.T.	doc. 2
Visure catastali storiche C.F.	doc. 3
Planimetrie C.F.	doc. 4
Certificati anagrafici del debitore executato	doc. 5
Copia atto rogito notaio Richiardi Fiorenzo 19.01.2011 rep. 185466/13852	doc. 6
Nota trascrizione nn. 46893/29045 del 15.09.2006	doc. 7
Nota trascrizione nn. 32225/20585 del 27.07.2011	doc. 8
Nota trascrizione nn. 21040/17108 del 25.07.1984	doc. 9
Ispezione C.RR.II. Torino 2 a nome del soggetto executato	doc. 10
Esito ricerca usi civici	doc. 11
Nota trascrizione nn. 50600/37383 del 17.11.2025	doc. 12
Nota iscrizione nn. 32227/6231 del 27.07.2011	doc. 13
Schemi planimetrici	doc. 14
Estratto N.O. nr. 1/62	doc. 15
Estratto L.E. nr. 48/69	doc. 16
Estratto L.E. nr. 5/73	doc. 17
Estratto C.E. nr. 85/83	doc. 18
Estratto C.E. nr. 122/84	doc. 19
Estratto C.E. nr. 123/84	doc. 20
Estratto C.E. nr. 127/85	doc. 21
Estratto Autorizzazione abitabilità porzione in sopraelevazione	doc. 22