

dott. GIANCARLO MEZZO

architetto

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO – Sezione Sesta Civile

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 285/2024

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX)

con sede legale in Chiusa di San Michele (TO), Via Susa n. 31

Giudice Delegato: **Dott.ssa Teresa Maria FRANCIOSO**

Curatore: **Dott. Emilio DE GIORGIS**

RELAZIONE DI STIMA

DI IMMOBILI IN CHIUSA DI SAN MICHELE (TO), Via Susa n. 31



Perito incaricato:

Arch. Giancarlo MEZZO

Via Duino n. 128 - 10127 TORINO

PEC: g.mezzo@architettitorinopec.it

E-mail: giancarlomezzo53@gmail.com

telefono 011.30.35.832

cellulare: 348.44.00.312



Torino, li 29/12/2025

INDICE

1.	<u>PREMESSE GENERALI</u>	PAGINA	3
2.	<u>OPERAZIONI PERITALI</u>	PAGINA	3
3.	<u>OGGETTO DELLA STIMA</u>	PAGINA	4
4.	<u>TITOLARITÀ</u>	PAGINA	5
5.	<u>PROVENIENZA – STORIA VENTENNALE</u>	PAGINA	5
6.	<u>DATI CATASTALI</u>	PAGINA	10
7.	<u>COERENZE</u>	PAGINA	10
8.	<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	PAGINA	11
9.	<u>LOCALIZZAZIONE</u>	PAGINA	12
10.	<u>CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA</u>	PAGINA	13
11.	<u>NOTE IN MERITO AGLI IMPIANTI E RISPETTO NORME DI SICUREZZA</u>	PAGINA	15
12.	<u>ATTESTATI DI CERTIFICAZIONE E DI PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	PAGINA	16
13.	<u>SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA</u>	PAGINA	16
14.	<u>STATO LOCATIVO</u>	PAGINA	17
15.	<u>DATI AMMINISTRATIVI – SITUAZIONE EDILIZIA AMMINISTRATIVA</u>	PAGINA	17
16.	<u>REGOLARITÀ EDILIZIA AMMINISTRATIVA</u>	PAGINA	19
17.	<u>VALUTAZIONE ESTIMATIVA</u>	PAGINA	21
18.	<u>FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA</u>	PAGINA	24

1 - PREMESSE GENERALI

Il sottoscritto dott. arch. Giancarlo MEZZO, con studio in Torino, Via Duino n. 128, telefono 011.303.58.32, iscritto all'Ordine degli Architetti di Torino al n. 1568 dall'anno 1980 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Torino dal 1995, è stato nominato perito estimatore degli immobili nel seguito precisati, siti in Chiusa di San Michele (TO), Via Susa n. 31.

2 - OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, al fine della redazione della stima in oggetto, accedeva agli enti immobiliari infra specificati ed esperiva una prima ispezione dei medesimi, unitamente al curatore dott. Emilio DE GIORGIS.

Successivamente, al fine di acquisire gli elementi occorrenti per la redazione della presente relazione di stima, svolgeva le sotto indicate attività.

- Ricerca in ambito nazionale degli immobili catastalmente intestati a XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXX.
- In esito alla ricerca in capo a XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXX, richiesta alla Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino - Servizi Catastali di: certificati catastali di attualità (visure storiche); estratti di mappa del Catasto Terreni; planimetrie del Catasto Fabbricati.
- Acquisizione di copia dei titoli di provenienza.
- Inoltro di formale istanza al Comune di Chiusa di San Michele (TO) per l'esercizio del diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi della legge 07/08/1990, n. 241 e s.m.i., al fine di prendere visione delle pratiche edilizie (progetti e documenti allegati) e di acquisire la relativa documentazione di interesse.
- Accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiusa di San Michele (TO) per l'esame e l'acquisizione delle pratiche edilizie di interesse, al fine del controllo della regolarità amministrativa degli immobili oggetto di stima.

- Effettuazione di sopralluogo in Chiusa di San Michele (TO) presso gli immobili oggetto di stima, effettuazione di riprese fotografiche all'interno e all'esterno.
- Effettuazione presso la Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ispezione nominativa in capo a XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per accertare la presenza di diritti di terzi e/o di formalità pregiudizievoli gravanti sugli enti immobiliari in esame.
- In esito alla ricerca in capo a XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, richiesta alla Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare delle note di trascrizione e di iscrizione di interesse.
- Effettuazione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa di ispezione nominativa in capo ai danti causa della odierna proprietà e acquisizione delle note di interesse, per ricostruire la titolarità degli immobili nel ventennio antecedente alla Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale del patrimonio del sig. XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX.
- Accertamento dello stato di occupazione degli immobili.

3 - OGGETTO DELLA STIMA

Formano oggetto di stima i sotto indicati immobili in Chiusa di San Michele (TO), via Susa n. 31.

- In fabbricato di civile abitazione a due piani fuori terra, entrostante al terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 2 Particella n. 118 di mq 697:
 - **al piano primo: alloggio** con accesso da scala esterna e da scala interna dipartentesi dall'ingresso dell'alloggio al piano terra. In planimetria catastale l'immobile risulta composto di: ingresso, cucina, quattro camere, bagno, terrazzo. Comprende il soprastante sottotetto, attualmente non accessibile dall'alloggio, a differenza di quanto riportato nella planimetria catastale (come più oltre illustrato). Attualmente l'alloggio è in corso di ristrutturazione e la conformazione planimetrica attuale non rispecchia la

rappresentazione catastale, come più oltre illustrato.

- **al piano terreno, autorimessa** con accesso da cortile esterno, come più oltre illustrato
oggetto di diversa forma di utilizzo.

4 – TITOLARITÀ

Gli enti immobiliari in oggetto alla data della emanazione della Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale Tribunale di Torino n. 285-2024 risultavano intestati a XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

5 – PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE

5.1 – PROVENIENZA

Gli enti immobiliari in oggetto pervennero a XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in virtù di atto di acquisto effettuato con rogito dott. XXXXX XXXX, notaio
in XXXXXX (TO), in data 22/07/2010 repertorio 14948/6811, trascritto all'Agenzia delle Entrate -
Ufficio Provinciale di Torino – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data
26/07/2010 ai numeri 6063/4398 dalla società XXXX S.R.L. codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX con sede
in Torino.

5.2 - STORIA VENTENNALE

a) - in data 05/02/1971, in forza di denuncia di successione in morte di XXXXXXXXXX XXXXX,
presentata all'Ufficio del Registro di Avigliana e protocollata al numero 70 volume 452, trascritta
all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino – Territorio - Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Susa in data 29/09/1971 ai numeri 5507/4014, pervennero fra l'altro agli eredi
per legge, signori:

- XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX nata a Sant'Antonino di Susa (TO) il 14/07/1933 per la quota di piena
proprietà pari a 1/3,
- XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX nato a Sant'Antonino di Susa (TO) il 14/01/1935 per la quota di piena
proprietà pari a 1/3,

- XXXXXXX XXXXXXX nato a Chiusa di San Michele (TO) il 06/07/1945 per la quota di piena proprietà pari a 1/3,
- XXXXXXX XXXXXXX nata a Chiusa di San Michele (TO) il 24/07/1911 per la quota di usufrutto di 1/3,

gli enti immobiliari in Chiusa di San Michele (TO) distinti catastalmente come segue:

Catasto Terreni:

- Foglio 2 particella 118 (casetta di civile abitazione), Fabbricato Urbano da accertare, superficie di are 02 centiare 85 (mq 285), senza redditi.
- Foglio 2 particella 403 (locale coperto in parte a tetto piano e in parte con tegole), Fabbricato Urbano da accertare, superficie di are 02 centiare 30 (mq 230), senza redditi.
- Foglio 2 particella 404 (locale mattatoio), Fabbricato Urbano da accertare, superficie di are 13 centiare 00 (mq 1.300) senza redditi.

b) - in data 27/12/1972, con atto di cessione quote effettuato con rogito dott. XXXX XXXX, notaio in XXXXXXX (TO), repertorio numero 21963, registrato a Rivoli (TO) il 12/01/1973 al numero 780, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 22/01/1973 ai numeri 959/891, pervenne fra l'altro al signor XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX dalla signora XXXXXXX XXXXXXX, la quota di piena proprietà pari a 1/3 (salve le ragioni di usufrutto uxorio spettanti a XXXXXXX XXXXXXX ved. XXXXXXX) degli enti immobiliari in Chiusa di San Michele (TO) distinti catastalmente come segue:

Catasto Terreni:

- Foglio 2 particella 118 (casetta di civile abitazione), Fabbricato Urbano da accertare, superficie di are 02 centiare 85 (mq 285) senza redditi.
- Foglio 2 particella 403 (locale coperto in parte a tetto piano e in parte con tegole), Fabbricato Urbano d'accertare, superficie di are 02 centiare 30 (mq 230) senza redditi.
- Foglio 2 particella 404 (locale mattatoio), Fabbricato Urbano da accertare, superficie di are

13 centiare 00 (mq 1.300) senza redditi.

c) - in data 03/03/2003, atto giudiziario emesso dal Tribunale di Torino, repertorio numero 10706/2003, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 12/03/2003 ai numeri 2563/2082, a favore della XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXX SpA contro XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX RiXXXXNa (NON CANCELLATA) avente ad oggetto la domanda di divisione giudiziale afferente fra l'altro agli enti immobiliari in Chiusa di San Michele (TO) distinti catastalmente come segue:

Catasto Terreni:

- Foglio 2 particella 118 (casetta di civile abitazione), Fabbricato urbano d'accertare, superficie di are 02 centiare 85 (mq 285) senza redditi.
- Foglio 2 particella 403 (locale coperto in parte a tetto piano e in parte con tegole), Fabbricato urbano d'accertare, superficie di are 02 centiare 30 (mq 230) senza redditi.
- Foglio 2 particella 404 (locale mattatoio), Fabbricato urbano d'accertare, superficie di are 13 centiare 00 (mq 1300) senza redditi.

d) - in data 03/11/2006, con Atto Giudiziario - Sentenza per divisione tra XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX, emessa dal Tribunale di Torino, repertorio numero 4943, trascritta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 28/07/2008 ai numeri 6757/4767, furono assegnati, fra l'altro:

- a favore di XXXXXXXX XXXXXXXX la quota intera di nuda proprietà e la quota di 2/3 dell'usufrutto,
- a XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX la quota di 1/3 dell'usufrutto

degli enti immobiliari in Chiusa di San Michele (TO) distinti catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati

- Foglio 2 particella 118 sub. 2, Via Susa n. 31, abitazione civile,
- Foglio 2 particella 118 sub. 3, Via Susa n. 31, autorimessa.

NOTA: Riunione di usufrutto alla nuda proprietà in capo a XXXXXX XXXXXX a seguito della successione di XXXXXX XXXXXX (non si rileva la data di morte).

e) - in data 03/07/2009, con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Torino, repertorio numero 352/2001, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30/07/2009 ai numeri 6721/4845, pervennero alla società XXXXXX S.r.l., con sede in Torino dal signor XXXXXX XXXX gli enti immobiliari in Chiusa di San

Michele (TO) distinti catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati

- Foglio 2 particella 118 sub. 2, Via Susa n. 31, (abitazione civile a due piani f.t. comprensiva della quota parte dell'area di corte e dei beni comuni di 245/1000),
- Foglio 2 particella 118 sub. 3, Via Susa n. 31, (autorimessa comprensiva della quota parte dell'area di corte e dei beni comuni di 15/1000).

f) - in data 22/07/2010, con atto di compravendita effettuato con rogito dott. XXXXXX XXXX, notaio in XXXX (TO), repertorio 14948/6811, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 26/07/2010 ai numeri 6063/4398, pervennero a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX dalla società XXXXXX S.R.L. codice fiscale XXXXXXXXXXXX con sede in Torino, gli enti immobiliari in Chiusa di San Michele (TO) distinti catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati:

- Foglio 2 particella 118 sub. 10, Via Susa n. 31, piano T-1, categoria A/2, classe 1, consistenza 10 vani, Rendita € 645,57, (abitazione civile a due piani f.t. comprensiva della quota parte dell'area di corte e dei beni comuni di 245/1000, individuata al Foglio 2 particella 118 sub. 8).
- Foglio 2 particella 118 sub. 3, Via Susa n. 31, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 20, Rendita € 52,68, (autorimessa comprensiva della quota parte dell'area di corte e dei

beni comuni di 15/1000, individuata al Foglio 2 particella 118 sub. 8).

g) - Successivamente sono intervenute variazioni della consistenza edilizia degli immobili di cui sopra e di nuova costruzione di locale autorimessa, con conseguenti variazioni catastali a seguito delle quali:

- le unità immobiliari Foglio 2 Mappale 118 sub. 10 e sub. 3, a seguito di ampliamento e frazionamento, hanno assunto i nuovi identificativi: Foglio 2 Mappale 118 sub. 11 (alloggio al piano terreno che ha conglobato l'unità immobiliare già Foglio 2 Mappale 118 sub. 3) e Foglio 2 Mappale 118 sub. 15 (alloggio al piano primo);
- l'autorimessa di nuova edificazione ha assunto l'identificativo catastale Foglio 2 Mappale 118 sub. 14.

h) - in data 29/05/2012/07/2010, con atto di compravendita effettuato con rogito dott. XXXXXX XXXX, notaio in XXXXX (TO), repertorio 17159/8472, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 01/06/2012 ai numeri 3756/2946, il sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX ha alienato a favore dei signori XXXXXX XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, l'unità immobiliare distinta catastalmente come Foglio 2 Mappale 118 sub. 11 (alloggio al piano terreno) alla quale compete la quota di comproprietà sulle parti comuni pari a 90/1000.

Dal che sono residuati in capo al sig. XXXXXXXX XXXXXXXX gli immobili distinti catastalmente come segue:

- Foglio 2 Mappale 118 sub. 15 (alloggio al piano primo).

- Foglio 2 Mappale 118 sub. 14 (autorimessa al piano terreno).

A detti immobili competono, rispettivamente, le seguenti quote di comproprietà:

- alla U.I. Foglio 2 Mappale 118 sub. 15 (alloggio al piano primo): 140/1000
- alla U.I. Foglio 2 Mappale 118 sub. 14 (autorimessa al piano terreno): 30/1000.

6 - DATI CATASTALI**Catasto Terreni**

Il terreno di insidenza e pertinenza, sul quale sorge il fabbricato abitativo in cui sono posti gli immobili è distinto al Catasto Terreni del Comune di Chiusa di San Michele (TO) come segue:

- Foglio 2 particella 118 ente urbano di are 6 centiare 97 (mq 697) senza redditi.

Catasto Fabbricati

Gli immobili in oggetto sono censiti al Catasto Fabbricati come segue.

Alloggio al piano primo e secondo (sottotetto):

- Foglio 8 particella 118 Sub. 15, Via Susa n. 31, piano 1-2, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq 182, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 182, Rendita € 419,62.
- All'unità immobiliare spetta la quota parte dell'area di corte e dei beni comuni di 140/1000.

Autorimessa al piano terreno:

- Foglio 8 particella 118 Sub. 14, Via Susa n. 31, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 29, superficie catastale totale mq 33, Rendita € 89,86.
- All'unità immobiliare spetta la quota parte dell'area di corte e dei beni comuni di 30/1000.

I predetti immobili sono intestati come sotto riportato.

- XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nato a Avigliana (TO) il 14/07/1963 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà 1000/1000.

7 – COERENZE**Terreno Foglio 2 Particella 118**

Il terreno Foglio 2 Particella 818, su cui sorge il fabbricato del quale fanno parte gli immobili oggetto di stima, è posto alle seguenti coerenze, da nord in senso orario: strada da Susa a Torino (via Susa), particelle 872-873-478 e 405, tutte del Foglio 2.

Alloggio al piano primo e secondo Foglio 2 Particella 818 Sub. 15

Da nord in senso orario: cortile comune su quattro lati.

Autorimessa al piano terreno Foglio 2 Particella 818 sub. 14

Da est in senso orario: cortile comune su due lati, altra unità immobiliare Foglio 2 Particella 118 subalterno 11.

8 - CONFORMITÀ CATASTALE - AI SENSI DELL'ARTICOLO 19, COMMA 14, DEL DECRETO LEGGE

31/05/2010, N. 78, CONVERTITO IN LEGGE 30/07/2010, N. 122

Situazione catastale

La situazione catastale desunta dalla documentazione acquisita e presente agli atti è difforme rispetto allo stato di fatto. In dettaglio si segnala quanto segue.

8.A - CATASTO TERRENI

Nella mappa catastale non è rappresentato l'ampliamento corrispondente all'autorimessa posta al piano terreno, costituita dall U.I. Foglio 2 Mappale 118 sub. 14, realizzata in virtù del Permesso di Costruire n. 2/2010.

8.B - CATASTO FABBRICATI

ALLOGGIO AL PIANO PRIMO

L'aspetto di maggior rilevanza deriva dal fatto che sono in corso i lavori di ristrutturazione dell'intero alloggio, che prevedono la riorganizzazione distributiva con la realizzazione di futuro collegamento tramite scala interna al sottotetto, di cui è prevista la sopraelevazione con la realizzazione di locali abitativi. Allo stato i lavori sono in fase iniziale.

La situazione in essere presenta le sotto indicate difformità rispetto alla rappresentazione contenuta nelle planimetrie catastali.

- Le partizioni interne non corrispondono alla planimetria catastale, essendo state in parte demolite.
- Il sottotetto non è collegato al sottostante alloggio del piano primo e non ha le altezze indicate. A soffitto del piano primo è praticato un foro, realizzato con la demolizione di un

tratto del solaio in laterocemento. Sono ancora presenti i residui ferri di armatura dei travetti.

- Il terrazzo ha dimensioni maggiori.
- La scala di collegamento con il piano terreno non è correttamente rappresentata.
- Non sono indicati due balconi presenti sulla facciata est.

AUTORIMESSA AL PIANO TERRENO.

- L'autorimessa è posta in collegamento con l'alloggio del piano terreno (di altra proprietà), che ne usufruisce come salottino coperto, parzialmente chiuso.
- Presenta un'ampia finestratura laterale non rappresentata in planimetria.

Pratiche di regolarizzazione occorrenti

Da quanto sopra consegue che dovranno essere presentati al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati i rispettivi atti di aggiornamento come sotto precisato.

8.C - CATASTO TERRENI

Dovrà essere presentato il Tipo Mappale per l'inserimento in mappa della porzione in ampliamento corrispondente all'autorimessa di cui sopra.

8.D - CATASTO FABBRICATI

A seguito del completamento degli interventi edilizi in corso (secondo gli intendimenti della futura proprietà) e del perfezionamento delle occorrenti pratiche edilizie, dovranno essere presentate le rispettive denunce di variazione al Catasto Fabbricati con il software Docfa dell'Agenzia delle Entrate, rappresentando correttamente gli immobili di cui sopra, proponendo le conseguenti variazioni in termini di consistenza, categoria, classe e rendita catastale.

Contestualmente dovranno essere aggiornati l'elaborato planimetrico e l'elenco immobili del compendio catastale di cui gli immobili fanno parte.

9 - LOCALIZZAZIONE

Gli immobili in esame sono ubicati in Chiusa di San Michele (TO), in posizione periferica rispetto

al centro del Comune, lungo la Strada Statale n. 25.

Chiusa di San Michele è un Comune della Bassa Valle Susa, posto a ovest di Torino a circa 30 km da questo. Conta circa 1.500 abitanti. Confina con i Comuni di Caprie, Coazze, Condove, Sant'Ambrogio di Torino, Vaie, Valgioie.

La localizzazione degli immobili in esame è favorevole per quanto attiene ai collegamenti viabili, tramite le strade statali n. 25 e n. 24: ad est, in direzione Avigliana-Torino; ad ovest in direzione Susa-Bardonecchia-Traforo del Fréjus e in direzione Susa-Cesana-Claviere-Colle del Monginevro.

Gli ingressi di Avigliana e di Borgone alla Autostrada A32 – Torino-Bardonecchia sono posti a distanze di circa 9 km.

A circa 4 km si trova la stazione ferroviaria di Condove, della linea Torino-Bardonecchia.

L'immediato intorno edilizio è rappresentato in massima parte da edifici abitativi a due piani fuori terra, e in minor misura da fabbricati artigianali e commerciali.

10 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

- PALAZZINA

La palazzina di cui fanno parte gli immobili in esame ha caratteristiche costruttive tradizionali.

- Strutture portanti verticali tipologicamente non accertate direttamente e non desumibili dai progetti reperiti; verosimilmente parte in calcestruzzo armato normale e parte in muratura.
- Strutture portanti orizzontali formate da travi in calcestruzzo armato normale e solai in laterocemento.
- Tetto a falde inclinate, con struttura portante in legno e manto di copertura in tegole laterizie.
- Paramenti esterni in muratura di mattoni intonacata.

- LOTTO 1 - ALLOGGIO distinto al Catasto Fabbricati come: Foglio 2 – Particella 118 - Sub 15 –

Categoria A/2 – Classe 1 – Piano 1 – Via Susa n. 31

L'unità immobiliare è costituita da un alloggio posto al piano primo (2° fuori terra) di una

palazzina a due piani, comprendente al piano terra un alloggio di altra proprietà ed un contiguo

locale autorimessa (compreso fra i beni della Liquidazione Giudiziale di cui infra); quest'ultima,

come esposto nella presente, attualmente con diversa forma di utilizzo.

Condizione attuale

L'alloggio è in corso di ristrutturazione.

La situazione dell'immobile allo stato odierno evidenzia quanto segue.

Nell'immobile sono in corso lavori di ristrutturazione, per quanto riferito, interrotti da alcuni anni.

Presenta la situazione sotto sinteticamente descritta.

- Sottofondi, pavimenti e zoccolini alloggio: da eseguire.
- Rivestimenti bagni e cucina: da eseguire.
- Parapetto terrazzo: da realizzare per la parte ampliata.
- Impermeabilizzazione e pavimento terrazzo: da eseguire.
- Serramenti interni: assenti.
- Serramenti esterni: presenti in parte; da sostituire e da installare nuovi.
- Impianti elettrico incompleto (solo tubi e scatole).
- Impianto termico: assente.
- Corpi scaldanti assenti.
- Sanitari e rubinetterie: assenti.
- Decorazioni da eseguire.

- LOTTO 2 - AUTORIMESSA distinta al Catasto Fabbricati come: Foglio 2 – Particella 118 - Sub

14 – Categoria C/6 – Classe 3 – Piano T – Via Susa n. 31

L'unità immobiliare è costituita da un locale utilizzato come ampliamento coperto, dell'alloggio al piano terra di altra proprietà.

Ha un'apertura a tutta altezza verso l'area cortiliva ad est ed un'ulteriore apertura sulla parete

sud. Le murature interne che la delimitano sono in mattoni a vista; il pavimento in piastrelle di grés ceramico.

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

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti di cui al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22/01/2008, n. 37 e s.m.i. (ex Legge 5/3/1990, n. 46, e successivo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 6/12/1991, n. 447).

Non si è pertanto in grado di esprimere alcun giudizio circa la regolarità, l'esecuzione a regola d'arte ed il funzionamento degli impianti esistenti.

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

È verosimilmente ipotizzabile che, stante la datazione a cui risale l'immobile, non sussista la conformità delle parti di impianti ancora in essere alle odierne disposizioni normative.

Tale aspetto ha scarsa rilevanza rispetto alle valutazioni da svolgere, essendo l'alloggio in fase di integrale ristrutturazione, a seguito della quale per tutti gli impianti, (siano essi di nuova realizzazione o oggetto di modifica), dovranno essere rilasciate dalle ditte esecutrici le relative Dichiarazioni di Conformità, corredate degli allegati normativamente prescritti.

Dette Dichiarazioni di Conformità dovranno essere rilasciate per i seguenti impianti (laddove presenti): elettrico e affini; termico; di condizionamento; di distribuzione rete gas; idrico e igienico sanitario.

12 - ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

In caso di vendita, la Procedura dovrà valutare la necessità o meno, (a seconda delle disposizioni applicabili alla fattispecie di cessione dell'immobile in esame), di predisporre

l'APE ai sensi delle vigenti norme di settore: D.Lgs. 19/8/2005, n. 192 e s.m.i., modificato in ultimo dal D.Lgs. 10 giugno 2020, n. 48 – *“Attuazione della Direttiva (UE) 2018/844 del Parlamento Europeo 30/05/2018, che modifica la Direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la Direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica.”* (G.U. Serie Generale n. 146 del 10-06-2020).

Nel merito valgono considerazioni analoghe a quelle espresse relativamente alle dichiarazioni di conformità degli impianti, circa la scarsa significatività e rilevanza allo stato odierno dell'immobile abitativo.

13 - SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Per la determinazione del proprio giudizio di stima, lo scrivente, secondo gli usi e le consuetudini normalmente adottate sul mercato immobiliare locale ed accertate dalla locale Camera di Commercio, Industria Artigianato ed Agricoltura, ha assunto i sotto indicati parametri metrici di riferimento, desumendo le misure di riferimento dagli elaborati di progetto municipale.

- Per l'alloggio: la superficie commerciale omogeneizzata, determinata comprendendo: per intero le murature interne ed esterne, con esclusione delle scale; il 25% della superficie dei balconi considerato il modesto grado di utilità; il 20% della superficie del terrazzo considerata la notevole estensione in rapporto a quella dell'alloggio.

- Per l'autorimessa: la superficie netta di parcheggio.

In base alla suddette assunzioni, risultano le sotto indicate consistenze.

- Alloggio piano primo (superficie commerciale omogeneizzata): mq 130.
- Autorimessa (superficie netta di parcheggio): mq 29.

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

14 - STATO LOCATIVO

Gli enti immobiliari in oggetto sono da considerarsi liberi, in quanto:

- L'alloggio è nella disponibilità dal sig. XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX.
- L'autorimessa è occupata in assenza di titolo dai proprietari dell'alloggio del piano terreno.

15 - DATI AMMINISTRATIVI - SITUAZIONE EDILIZIA AMMINISTRATIVA

Relativamente agli enti immobiliari oggetto di stima, a seguito di accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Chiusa di San Michele (TO) e dall'esame della documentazione messa a disposizione, sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi – amministrativi.

- **Autorizzazione Edilizia dell'08/04/1952 (Prot. N. 613 del 20/03/1952)** rilasciata al signor XXXXXX XXXXXXXXXX. Oggetto: costruzione di casa ad uso abitazione, un fabbricato rustico annesso ed un muro di cinta in Chiusa di San Michele (TO), Strada Statale n. 25 del Moncenisio al km 30+050.
- **Nulla osta n. 67/70 del 13/08/1970** rilasciato al signor XXXXXXXXXX XXXXXX. Oggetto: rinnovo della Licenza Edilizia n. 106/68 per la sopraelevazione della propria casa di abitazione, in Chiusa di San Michele (TO), via Susa n. 31.
- **Autorizzazione Edilizia n. A/43/93 del 07/08/1993** rilasciata al signor XXXXXXXXXX XXXXXX. Oggetto: allacciamento alla fognatura nera comunale di edificio di civile abitazione in Chiusa di San Michele (TO), Via Susa n. 31.
- **Permesso di Costruire n. 02/10 del 12/11/2010 (Prot. N. 1544 del 15/04/2010)** rilasciato al signor XXXXXXXXXX XXXXXX. Oggetto: ristrutturazione edilizia con ampliamento ai sensi della L. R. 20/2009 per miglioramento funzionale e realizzazione di basso fabbricato ad uso autorimessa pertinenziale, in Chiusa di San Michele (TO), via Susa n. 31.
- **Denuncia opere strutturali prat. 57 prot. n. 2733 depositata il 22/07/2011** dal signor XXXXXXXXXX XXXXXX. Oggetto: ristrutturazione edilizia con ampliamento per miglioramento funzionale e realizzazione di basso fabbricato ad uso autorimessa, in Chiusa

di San Michele (TO), via Susa n. 31.

- **Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) prot. n. 374 del 01/02/2012** presentata dal signor XXXXXXXXXXX XXXXXXXX. Oggetto: variante al P.d.C. n. 02/10 del 12/11/2010 per ristrutturazione edilizia con ampliamento ai sensi della L. R. 20/2009 per miglioramento funzionale e realizzazione di basso fabbricato ad uso autorimessa pertinenziale, in Chiusa di San Michele (TO), via Susa n. 31.

- **Comunicazione attività edilizia libera prot. n. 618 del 23/02/2015** presentata dal signor XXXXXXXXXXX XXXXXXXX. Oggetto: realizzazione di cappotto esterno in casa di civile abitazione, in Chiusa di San Michele (TO), via Susa n. 31.

- **Segnalazione certificata di inizio attività n. 13/2019 prot. n. 2276 del 21/05/2019** presentata dal signor XXXXXXXX XXXXXXXX. Oggetto: realizzazione di intercapedine sottostante il piano terreno, in Chiusa di San Michele (TO), via Susa n. 31.

- **Scrittura privata prot. n. 235 del 21/01/2020 per disciplinare il godimento tra lotti confinanti.**

- **Non è stato reperito il Certificato di Agibilità.**

16- REGOLARITÀ EDILIZIA AMMINISTRATIVA

Relativamente alle due unità immobiliari oggetto di stima si può riferire quanto segue.

ALLOGGIO

I lavori fino ad oggi realizzati non sono coerenti con i progetti degli interventi di ristrutturazione edilizia reperiti presso il Comune di Chiusa di San Michele.

L'ampliamento del terrazzo non risulta autorizzato.

Il Permesso di Costruire N. 02/10 del 12/11/2010 e la successiva SCIA prot. n. 374 del 01/02/2012 sono decaduti per decorrenza dei termini di validità.

Le opere in corso possono definirsi prive di idoneo titolo edilizio abilitativo atto a consentirne la prosecuzione.

Prima di dare corso al proseguimento dei lavori di ristrutturazione occorre presentare al Comune di Chiusa di San Michele istanza (ai sensi del DPR 380/2001) per la conservazione di quanto finora eseguito.

Successivamente, ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo (Permesso di Costruire o SCIA in sostituzione di PdC) atto a consentire l'esecuzione degli interventi di completamento previsti dalla futura proprietà, andrà presentata istanza ai sensi del DPR 380/2001, predisponendo apposita pratica corredata dei relativi allegati.

Se ne elencano i principali.

- Progetto edilizio di conservazione opere, previo rilievo dello stato di fatto.
- Progetto edilizio per le opere di completamento.
- Relazione sui disperdimenti energetici.
- Progetto di massima di: impianto termico, rete gas, impianto idrico-sanitario.
- Progetto di massima degli impianti elettrici e affini.
- Relazione sul clima acustico e di verifica dei requisiti acustici passivi.
- Relazione igienico-sanitaria.

Relativamente all'ampliamento del terrazzo preesistente occorre presentare specifica pratica strutturale.

AUTORIMESSA

Il progetto autorizzato prevedeva la realizzazione di due box-auto, con aperture soltanto sul fronte di ingresso. Il locale presenta invece anche un'apertura finestrata laterale.

Inoltre, come già esposto, attualmente l'uso praticato è improprio rispetto a quello autorizzato.

Anche per l'autorimessa il titolo abilitativo alla realizzazione è decaduto per decorrenza dei termini di validità.

Ai fini della regolarizzazione andrà presentato il progetto per il completamento delle opere occorrenti atte a conformare lo stato in essere al progetto approvato e realizzare le opere stesse.

Al termine dei lavori la proprietà dovrà presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ai sensi del DPR 380/2001, corredata di (per quanto di rispettiva competenza in relazione alla destinazione dei due immobili): dichiarazione di conformità del direttore dei lavori; dichiarazione di conformità igienico sanitaria; relazione di verifica dei requisiti acustici passivi; ricevuta di presentazione della denuncia di variazione catastale; collaudo statico delle opere strutturali; dichiarazione di conformità degli impianti (impianto termico, rete gas, idrico-sanitario; elettrici e affini).

Gli onorari professionali (richiedenti competenze specialistiche diversificate) per lo svolgimento delle suddette attività e prestazioni sono quantificabili in una somma totale, comprensiva di contributi previdenziali (4% per Inarcassa) ed IVA 22%, indicabile in via orientativa in ragione di € 13.000,00.

Gli onorari professionali per l'attività di direzione lavori e di coordinamento della sicurezza sono quantificabili in un importo totale, comprensivo di contributi previdenziali (4% per Inarcassa) ed IVA 22%, indicabile in via orientativa in € 4.000,00.

La regolarizzazione delle opere realizzate in difformità dal titolo autorizzativo richiederà la corresponsione di oneri e sanzioni in misura ad oggi non pronosticabile con sicurezza.

In linea presuntiva si può indicare la somma complessiva di € 4.000,00, comprensiva di sanzioni, oneri e diritti comunali.

17 - VALUTAZIONI ESTIMATIVA

17.1 Determinazione del valore di mercato degli immobili oggetto di stima

Scopo della presente è quello di esprimere il più probabile valore di mercato complessivo degli immobili in precedenza decritti.

Per valore di mercato si intende l'ammontare di moneta, o mezzo equivalente, che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se la proprietà fosse messa in vendita per un adeguato periodo di tempo e alla condizione che sia il

compratore che il venditore abbiano pari conoscenza di ogni fatto pertinente il bene e pari volontà di vendere e acquistare.

Nella condizione odierna la determinazione del valore presenta elementi di indeterminatezza, in particolare per quanto riguarda l'alloggio, in corso di ristrutturazione.

La valutazione in termini edilizi può essere convenientemente svolta adottando il metodo di stima in base al valore di trasformazione. Vale a dire adottando il criterio di stima con il quale la valutazione di un bene suscettibile (o in corso) di trasformazione viene ottenuta assumendo la differenza, attualizzata, tra il previsto prezzo di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione.

Il criterio estimativo sopra enunciato è riferibile anche all'autorimessa, stante l'odierno improprio utilizzo, e la necessità di eseguire interventi di adeguamento.

La valutazione è stata condotta con un criterio di prudenzialità.

Ai valori finali stimati sono stati dedotti tutti i costi, ragionevolmente prevedibili, occorrenti per giungere alla condizione di immobili completati e in condizioni di regolarità edilizia e urbanistica, e totalmente agibili, ivi compresi gli onorari professionali in precedenza indicati.

Con riferimento all'alloggio sono stati considerati i costi per il completamento delle opere relative all'unità immobiliare nella sua attuale consistenza, prescindendo quindi dall'ipotesi della sopraelevazione di cui al Permesso di Costruire n. 02/2010 del 12/11/2010 (Prot. N. 1544 del 15/04/2010).

Quanto sopra anche in considerazione della dubbia convenienza economica dell'intervento di cui al predetto Permesso di Costruire N. 02/2010, (alquanto oneroso), che, in base al progetto, comporterebbe il rifacimento totale della copertura e la parziale sopraelevazione del fabbricato, con la realizzazione di circa 40 mq aggiuntivi di superficie lorda di pavimento (al netto della scala di collegamento).

Per la determinazione dei valori unitari base (prezzo di mercato del bene trasformato) si è fatto

riferimento anche alle indicazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare -OMI- dell'Agenzia delle Entrate relativo al primo semestre 2025, che, per il territorio del Comune di Chiusa di San Michele per le abitazioni civili, in stato conservativo normale (quale si avrà a lavori ultimati), indica valori unitari variabili da un minimo di €/mq 650,00 ad un massimo di €/mq 980,00.

Considerata la posizione, il contesto ambientale circostante, il livello qualitativo, le caratteristiche tipologiche, si è ritenuto congruo assumere per l'alloggio il valore unitario intermedio di €/mq 870,00 e per l'autorimessa il valore unitario di €/mq 380,00.

17.2 - Esito delle valutazioni formulate

In base alle assunzioni di cui sopra, gli odierni valori medi di mercato degli immobili oggetto di stima, nello stato di fatto in cui essi si trovano alla data della presente, risultano determinati come riportato in dettaglio nella tabella che segue.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE TRIBUNALE DI TORINO RG n. 285-2024				
DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI IMMOBILI IN CHIUSA SAN MICHELE (TO) - VIA SUSA N. 31				
	quantità	valori e costi unitari	valori e costi parziali	valori e costi totali
DETERMINAZIONE VALORE ATTUALE ALLOGGIO SUB. 15				
Valore finale alloggio a lavori ultimati- superfce commerciale	130	€ 870,00	= € 113.100,00	
Valore finale (a lavori ultimati) arrotondato			=	€ 113.000,00
COSTI DA SOSTENERE DA DETRARRE DAL VALORI FINALE				
Costi dei lavori di completamento e approntamenti				
impianto di cantiere	a corpo		= € 2.000,00	
impermeabilizzazione e pavimentazione terrazzo - mq	60	€ 75,00	= € 4.500,00	
parapetto terrazzo	a corpo		= € 2.000,00	
completamento e ripristini murature e intonaci	a corpo		= € 4.000,00	
pavimentazione alloggio (compresi sottofondi e zoccolini) - mq	100	€ 80,00	= € 8.000,00	
rivestimenti bagni / cucina - mq	40	€ 60,00	= € 2.400,00	
impianto elettrico - punti prevedibili	40	€ 50,00	= € 2.000,00	
impianto termico	a corpo		= € 7.000,00	
sanitari e rubinetterie	a corpo		= € 2.500,00	
serramenti esterni	a corpo		= € 14.000,00	
serramenti interni - numero	7	€ 300,00	= € 2.100,00	
decorazioni	a corpo		= € 3.000,00	
varie e imprevisti - percentuale su totale lavori stimati	5%	€ 53.500,00	= € 2.675,00	
Totale costi dei lavori di completamento			=	€ 56.175,00
Totale costi dei lavori di completamento arrotondato			=	€ 56.000,00
Costi presunti per onorari professionali e regolarizzazione amministrativa				
onorari professionali per pratiche edilizie e accessorie			= € 13.000,00	
onorari professionali per D.L. e coordinamento sicurezza			= € 4.000,00	
sanzioni amministrative presunte e diitti comunali			= € 4.000,00	
Totale dei costi per onorari professionali - diritti - sanzioni			=	€ 21.000,00
VALORE ALLOGGIO SUB. 15 ALLO STATO ATTUALE			=	€ 36.000,00
DETERMINAZIONE VALORE ATTUALE AUTORIMESSA SUB. 14				
Valore autorimessa - superficie commerciale	29	€ 380,00	= € 11.020,00	
Valore finale (a lavori ultimati) arrotondato			=	€ 11.000,00
COSTI DA SOSTENERE DA DETRARRE DAL VALORI FINALE				
tamponamento muratura esterna (compreso intonaco e tinteggiatura) - mq	13	€ 130,00	= € 1.690,00	
realizzazione muratura interna - mq	13	€ 60,00	= € 780,00	
fornitura e posa porte basculanti - numero	2	€ 1.700,00	= € 3.400,00	
adeguamento impiano elettrico	a corpo		= € 500,00	
varie e imprevisti - percentuale su totale lavori stimati	10%	€ 6.370,00	= € 637,00	
Totale costi dei lavori di adeguamento			=	€ 7.007,00
Totale costi dei lavori di adeguamento arrotondato			=	€ 7.000,00
VALORE AUTORIMESSA SUB. 14 ALLO STATO ATTUALE			=	€ 4.000,00

In base alle valutazioni sopra espresse, lo scrivente perito ritiene di poter indicare per gli immobili oggetto di stima, siti in CHIUSA DI SAN MICHELE (TO) - Via Susa n. 31, nello stato di fatto in cui essi si trovano alla data della presente, i sotto indicati valori medi di mercato (determinati adottando il procedimento di stima in base al valore di trasformazione).

- ALLOGGIO Foglio 2 N. 118 Sub. 15: € 36.000,00 (euro trentaseimila/00).
- AUTORIMESSA Foglio 2 N. 118 Sub. 14: € 4.000,00 (euro quattromila/00).

18 - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare presso la Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa le visure riguardanti le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli relative agli enti immobiliari in oggetto.

Dall'esame della ispezione nominativa in capo a XXXXXXXXXX XXXXXXXXX risulta che sugli enti immobiliari oggetto di stima sono state apposte le sotto elencate formalità pregiudizievoli.

A) Nota di iscrizione di ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 26/07/2010 ai numeri 6064/976,

a favore

- XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX S.P.A. con sede in XXXXXX (XX), codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX

contro

- XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX nato a AVIGLIANA (TO) il 14/07/1963 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto rogito dott. XXXXXX XXXXX, notaio in Almese (TO), in data 22/07/2010 repertorio n. 14949/6812. Importo capitale € 200.000,00. Importo totale € 400.000,00.

Tale formalità colpisce per il diritto di proprietà per l'intero i seguenti immobili:

- in Chiusa di San Michele (TO), Via Susa n. 31, abitazione di tipo civile distinta al Catasto Fabbricati come Foglio 8 particella 118 subalterno 15 categoria A/2 consistenza vani 6,5;
- in Chiusa di San Michele (TO), Via Susa n. 31, autorimessa distinta al Catasto Fabbricati come Foglio 8 particella 118 subalterno 14 categoria C/6 consistenza mq 29.

L'iscrizione non risulta rinnovata entro i termini di cui all'art. 2847 del Codice Civile.

B) Nota di trascrizione di dichiarazione di apertura di liquidazione trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa

in data 24/09/2025 ai numeri 7826/6243

a favore

- Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX

contro

- XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX nato a AVIGLIANA (TO) il 14/07/1963 codice fiscale

XXXXXXXXXXXXXXXXXX,

Tale formalità colpisce per il diritto di proprietà per l'intero i seguenti immobili:

- in Chiusa di San Michele (TO), Via Susa n. 31, abitazione di tipo civile distinta al Catasto

Fabbricati come Foglio 8 particella 118 subalterno 15 categoria A/2 consistenza vani 6,5;

- in Chiusa di San Michele (TO), Via Susa n. 31, autorimessa distinta al Catasto Fabbricati

come Foglio 8 particella 118 subalterno 14 categoria C/6 consistenza mq 29.

---oOo---

Tanto si rassegna a completamento dell'incarico ricevuto.

Torino, li 29/12/2025

Il perito incaricato

(arch. Giancarlo Mezzo)



ALLEGATI

- ALL. 01** - Viste di inquadramento territoriale.
- ALL. 02** - Visura storica Catasto Terreni Chiusa di San Michele Foglio 2 particella 118.
- ALL. 03** - Estratto di mappa Catasto Terreni Chiusa di San Michele Foglio 2 particella 118.
- ALL. 04** - Visura storica Catasto Fabbricati Chiusa di San Michele Foglio 2 particella 118 sub. 15.
- ALL. 05** - Planimetria Catasto Fabbricati Chiusa di San Michele Foglio 2 particella 118 sub. 15.
- ALL. 06** - Visura storica Catasto Fabbricati Chiusa di San Michele Foglio 2 particella 118 sub. 14.
- ALL. 07** - Planimetria Catasto Fabbricati Chiusa di San Michele Foglio 2 particella 118 sub. 14.
- ALL. 08** - Nota di Trascrizione 2010-4398 atto provenienza notaio XXXXX XXXXX in data 22/07/2010 repertorio 14948/6811.
- ALL. 09** - Nota di Trascrizione 1971-4014 successione XXXXXXX XXXXX.
- ALL. 10** - Nota di Trascrizione 1973-891 cessione quote di XXXXXXX XXXXX.
- ALL. 11** - Nota di Trascrizione 2003-2082 domanda giudiziale XXXXX.
- ALL. 12** - Nota di Trascrizione 2008-4767 sentenza divisione XXXXX.
- ALL. 13** - Nota di Trascrizione 2009-4885 decreto acquisto XXXXXXX.
- ALL. 14** - Nota di Trascrizione 2012-2946 vendita XXXXXXXXXXXX.
- ALL. 15** - Autorizzazione Edilizia dell'08/04/1952 (Prot. N. 613 del 20/03/1952).
- ALL. 16** - Nulla osta n. 67/70 del 13/08/1970 per rinnovo della Licenza Edilizia n. 106/68.
- ALL. 17** - Autorizzazione Edilizia n. A/43/93 del 07/08/1993.
- ALL. 18** - Permesso di Costruire n. 02/10 del 12/11/2010 (Prot. N. 1544 del 15/04/2010).
- ALL. 19** - Denuncia opere strutturali prat. 57 prot. n. 2733 depositata il 22/07/2011.
- ALL. 20** - Segnalazione certificata di inizio attività prot. n. 374 del 01/02/2012.
- ALL. 21** - Comunicazione attività edilizia libera prot. n. 618 del 23/02/2015.
- ALL. 22** - Segnalazione certificata di inizio attività n. 13/2019 prot. n. 2276 del 21/05/2019.
- ALL. 23** - Scrittura privata prot. n. 235 del 21/01/2020 per disciplinare il godimento tra lotti confinanti.
- ALL. 24** - Nota Iscrizione 2018-1083 mutuo.
- ALL. 25** - Nota Trascrizione 2025-6243 Sentenza Liquidazione Giudiziale.
- ALL. 26** - Documentazione Fotografica.

Torino, li 29/12/2025

Il perito incaricato

(arch. Giancarlo Mezzo)

