



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

929/2024

Mascherato 1

DEBITORE:

Mascherato 2

GIUDICE:

Dott.ssa ANNA CASTELLINO



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/12/25



TRIBUNALE ORDINARIO – TORINO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 929/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Entità immobiliare in comune di Torino (TO), facente parte dello stabile condominiale sito in via Bessanese n° 5 e più precisamente in detto stabile:

con accesso dal ballatoio:

- al piano primo (secondo fuori terra), un alloggio composto di ingresso su cucina, una camera e servizio, oltre ad un balcone, alle coerenze di: ballatoio, proprietà [REDACTED] o aventi causa, via Bessanese, altro alloggio od altro locale;
- al piano interrato un locale ad uso ripostiglio alle coerenze di: muro perimetrale, altro locale, corridoio comune, di accesso al vano scala.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è composta da alloggio al piano primo (secondo fuori) e ripostiglio al piano interrato.

Identificazione catastale dati aggiornato alla visura allegata

Comune di TORINO (Codice:L219) Provincia di TORINO

Catasto Fabbricati Foglio 1156 - Particella: 24 – Sub.: 6

Zona censuaria 2 – Categoria A/4 – classe 2 – Consistenza 2,5 vani – Superficie catastale totale 38 m² totale escluse aree scoperte 38 m² – Rendita € 174,30.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Ulteriori derivazioni: VARIAZIONE del 03/06/2015 Pratica n. TO0264873 in atti dal 03/06/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 150317.1/2015) -

Mappali Terreni Correlati Codice Comune L219 - Foglio 1156 - Particella 24

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/06/2015: Foglio 1156 - Particella: 24 – Sub.: 6

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992. Foglio 64 - Particella: 499 – Sub.: 6

Intestato a: Mascherato 2 gli intestati dal 19/09/2012:

- Mascherato Proprieta' 1/1 fino al 28/01/2014 Atto del 19/09/2012 Pubblico ufficiale SOLARO LINDA Sede TORINO (TO) Repertorio n. 77 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 24591.1/2012 Reparto PI di TORINO 1 in atti dal 18/10/2012;

La visura catastale è proposta come allegato n° 3 la planimetria catastale come allegato n° 2.

L'intero edificio sviluppa 5 piani totali: 4 piani fuori terra ed un piano semi interrato. Immobile costruito circa nel 1931.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **41 m²**

Valore di mercato (nello stato in cui si trova): **€ 45.000,00**

Data della valutazione 11/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Nel corso del sopralluogo occorso il giorno 7/11/2025 (cfr allegato 10) l'immobile si è presentato libero, le chiavi dell'immobile sono nel possesso del vicino di casa sig. Mascherato

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 3 in data 22/10/2025 è stata verificata l'assenza di contratti di locazione/comodato in capo al soggetto esecutato (cfr allegato 7).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla ricerca effettuata in data 10/11/2025 tramite il sistema georiferito Sistemapiemonte Usi Civici della Regione Piemonte, tramite ricerca Particelle Catastali in relazione all'intero foglio sul quale l'immobile oggetto di perizia è stato costruito, non è stata evidenziata la presenza di usi civici.

Da quanto riportato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della legge 302/1998 a firma del dott. Nicolò TIECCO del 16/12/2024 e dalla verifica effettuata dal CTU in data 11/11/2025 sui soli identificativi catastali attuali dell'immobile (cfr allegati 11 e 12) si desume quanto di seguito indicato.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

Da quanto riportato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della legge 302/1998 a firma del dott. Nicolò TIECCO del 16/12/2024 e dalla verifica effettuata dal CTU in data 11/11/2025 sui soli identificativi catastali attuali dell'immobile (cfr allegati 11 e 12) si desume quanto di seguito indicato:

4.1.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario, del 31/12/2018 rep. n° 199474/20931 notaio MAMBRETTI Enrico. Iscritta a Torino 1 il 16/01/2019 registro generale n° 1908 registro particolare n° 278. A favore di Intesa San Paolo s.p.a. con sede a Torino c.f. 007999600158 domicilio ipotecario eletto in Torino piazza San Carlo n° 156, per capitale € 52.000,00 oltre ad interessi e spese per complessivo di € 104.000,00 durata 20 anni conto di soggetto esecutato. Bene colpito immobile oggetto di perizia per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. La formalità è riferita solamente all'immobile oggetto di perizia. La cancellazione avverrà completamente. La nota di iscrizione è prodotta come allegato n° 13 alla presente.

4.1.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Verbale Pignoramento immobili, atto UNEP Corte di Appello di Torino del 18 ottobre 2024 rep. n° 24843 e trascritto a Torino 1 il data 6/12/2024 registro geneale n° 49943, registro particolare n° 38715 a favore di creditore precedente contro soggetto esecutato per il diritto di proprietà per la somma di 1/1. Immobile colpito: immobile oggetto di perizia. La formalità è riferita solamente all' immobile oggetto di perizia. La cancellazione avverrà completamente.

NOTA: le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Costi di cancellazione, approssimativi e puramente indicativi valutati al momento di redazione della perizia, al netto delle spese professionali: trascrizioni. Imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00; iscrizioni. Imposta ipotecaria pari a 0,5% sul minor valore totale dell'ipoteca e del prezzo di aggiudicazione con minimo di € 40.000,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00.

4.1.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



L'amministratore p.t. del condominio: Mascherato ha dichiarato le seguenti spese (cfr allegato 8):

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	€.664,10
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€.8.865,69
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (es. 2023-2024)	€ 3.050,48
Quote millesimi condominiali 96	

Sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Vedi ulteriori avvertenze

Ulteriori avvertenze:

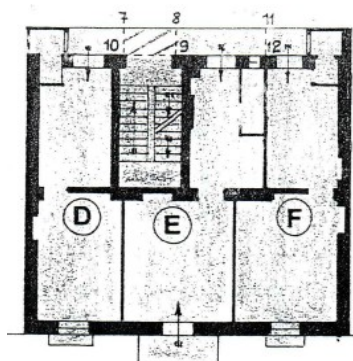
Dalla disamina del regolamento di condominio fornito in copia dall'amministratore p.t. del condominio via Bessanese 5: Mascherato (cfr allegato 9) non appaiono particolari vincoli a meno di quelli solitamente indicati nei regolamenti di condominio. In particolare si segnala:

Destinazione delle unità immobiliari. L'edificio principale è destinato ad alloggi di civile abitazione (con esclusione di cliniche, studi professionali, laboratori, magazzini ecc). Il locale sottotetto è di proprietà comune, ma nessun condomino potrà depositare alcun materiale proprio. Si potrà accedere solamente per riparazioni e per installazione delle antenne televisive, previa comunicazione all'amministratore.

Diritti ed obblighi. Ogni condomino è obbligato a comunicare all'amministratore il suo domicilio, il condomino subentrante, oltre agli obblighi che derivano dalle disposizioni di legge, è tenuto a comunicare immediatamente per iscritto all'amministratore le proprie generalità.

Divieti. È fatto espresso divieto di destinare gli alloggi ed i locali della casa ad uso agenzie di pegno, sanatori, ricoveri, cliniche per malattie infettive e contagiose, studi professionali di qualsiasi genere (medici, avvocati, geometri) sale da ballo, scuole di qualsiasi tipo, sedi di partiti, macellerie, salumerie, rosticcerie, osterie, bar, fruttivendoli, pescherie, torrefazioni, caffè, luoghi di divertimento pubblico, ed in genere qualsivoglia altro uso e destinazione che non sia alloggio di abitazione. Battere tappeti e materassi abiti ecc. prima delle ore 8 e dopo le ore 2, salvo le restrittive disposizioni del regolamento municipale e delle autorità competenti. Suonare pianoforti o altri strumenti, fare comunque rumori fastidiosi prima delle ore 8 e dopo le ore 22, nonché ballare e dare feste da ballo senza prima aver ottenuto speciale autorizzazione dell'amministratore. Nel cortile non è permessa la sosta delle auto o di altri materiali e non è inoltre permesso di occupare il cortile per effettuare lavori che non abbiano carattere provvisorio e servano alle parti comuni. Stendere biancheria, panni o altro, non conforme all'estetica dell'edificio nei balconi verso via Bessanese. Fare mostra di pubblicità qualsiasi sulla facciata, iscrizioni sulle finestre, nell'androne, lungo le scale. Ai bambini di giocare nel cortile dalle ore 12 alle ore 15 ed oltre le ore 21. Mettere tendaggi sui balconi ed alle porte e finestre che non siano del colore stabilito di comune accordo fra i condomini. Lavare le macchine nel cortile. Tenere cani, gatti e animali di qualsiasi genere.

Servitù. La porzione di balcone al piano primo (2° f.t.) perimetrata dai numeri 7-8-9-10-11-12 nella planimetria allegata al regolamento di condominio è comune agli alloggi D-E-F. Al piano primo (2° f.t.)



la porzione di balcone perimetrata dai nn° 8-9-12-11-8 dell'alloggio E è gravata dalla servitù di passaggio a favore dell'alloggio F.

Per le servitù degli altri piani, tutti gli altri obblighi e divieti si rimanda integralmente al regolamento condominiale prodotto come allegato n° 9 alla presente).



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

SOGGETTO ESECUTATO in forza di atto di compravendita a rogito notaio dott. Enrico MAMBRETTI di Torino del 31 dicembre 2018 rep.199473 raccolta 29030 trascritto a Torino 1 il 16/01/2019 ai numeri 1906/1411 da potere di [REDACTED] Si rimanda alla copia dell'atto prodotta come allegato n° 06.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Mascherato in forza di atto d'acquisto a rogito notaio Linda SOLARO del 19 settembre 2012 rep. n° 77/59 trascritto a Torino 1 il 18 settembre 2012 ai numeri 32542/24591 da potere di Mascherato Si rimanda alla copia dell'atto proposta come allegato n° 14 alla presente.

Mascherato pervenuto con atto giudiziario di decreto di trasferimento immobili Tribunale di Torino del 21 settembre 2011 rep. n° 1554/2008 trascritto a Torino 1 il 28 settembre 2011 ai numeri 35527/24201 da potere di Mascherato Si rimanda alla copia dell'atto proposta come allegato n° 18 alla presente

Mascherato in forza di atto di compravendita notaio Francesca CILUFFO del 14 gennaio 2003 repertorio n° 15346/5749 trascritto a Torino 1 il 20 gennaio 2003 ai numeri 2360/1797 da potere di Mascherato. Si rimanda alla copia dell'atto proposta come allegato n° 19 alla presente

Il succitato atto a rogito notaio Francesca CILUFFO del 14 gennaio 2003 repertorio n° 14346/5749 trascritto a Torino 1 il 20 gennaio 2003 ai numeri 2360/1797 risulta il primo titolo d'acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla ricerca effettuata presso il comune di Torino tramite il sistema EdificaTo, in data 21 ottobre 2025 sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **PERMESSO DI COSTRUIRE per sopraelevazione casa.** Protocollo 1931_1_10094 intestata a [REDACTED] data conclusione istruttoria 27/04/1931.

Dalle medesime ricerche non è stato reperito certificato di agibilità. Si segnala che alla luce del fatto che il certificato di agibilità è stato istituito con regio decreto del 27 luglio 1934 e tale data è successiva a quella di conclusione istruttoria del Permesso di Costruire, si ritiene plausibile la non presenza del certificato di agibilità per l'edificio condominiale.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo quanto è stato possibile verificare dalla consultazione dell'Estratto Urbanistico del Comune di Torino aggiornato al 21/10/2025 (cfr allegato 5) la situazione urbanistica è la seguente:

PRG - piano regolatore generale vigente.

Zona/Area Normativa - Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 (1.00). Misto M1. Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.00 – mq/mq.

L'immobile risulta essere inserito nei gruppi indicati (cfr art. 26) Edifici caratterizzanti il tessuto storico

Interventi. I tipi di interventi consentiti sono:

- Completamento f1
- Completamento f2
- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Nuovo impianto



- Restauro e risanamento conservativo
- RIE ristrutturazione edilizia
- RIS risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia d1
- Ristrutturazione edilizia d2
- Ristrutturazione edilizia d3
- Ristrutturazione edilizia d4
- Ristrutturazione urbanistica
- Sostituzione edilizia

I tipi di intervento ammessi per gli edifici di interesse storico sono i seguenti (cfr art. 26)

Gruppi di edifici	Parti e qualità degli edifici			
	Esterni degli edifici su spazi pubblici	Sistema distributivo	Cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi	Interno dei corpi di fabbrica
Edifici caratterizzanti il tessuto storico	RIS	RIS	RIE	RIE

Note Intervento:

- RES: Restauro conservativo
- RIS: Risanamento conservativo
- RIE: Ristrutturazione edilizia secondo le definizioni contenute nell'**allegato A** punti 3-4-5

Variante geologica:

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1 : 5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 a IP.R.G.C., risulta che il punto individuato in cartografia:

ricade in:

- Parte Piana: Classe di stabilità III2(P)
- è compresa nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali

Altre informazioni: L'ambito risulta essere compreso: in zona beta

7.3. APE:

Dalle ricerche effettuate presso il sistema georiferito SIPEE Regione Piemonte in data 02/09/2025 per l'immobile oggetto di perizia non è stato reperito Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

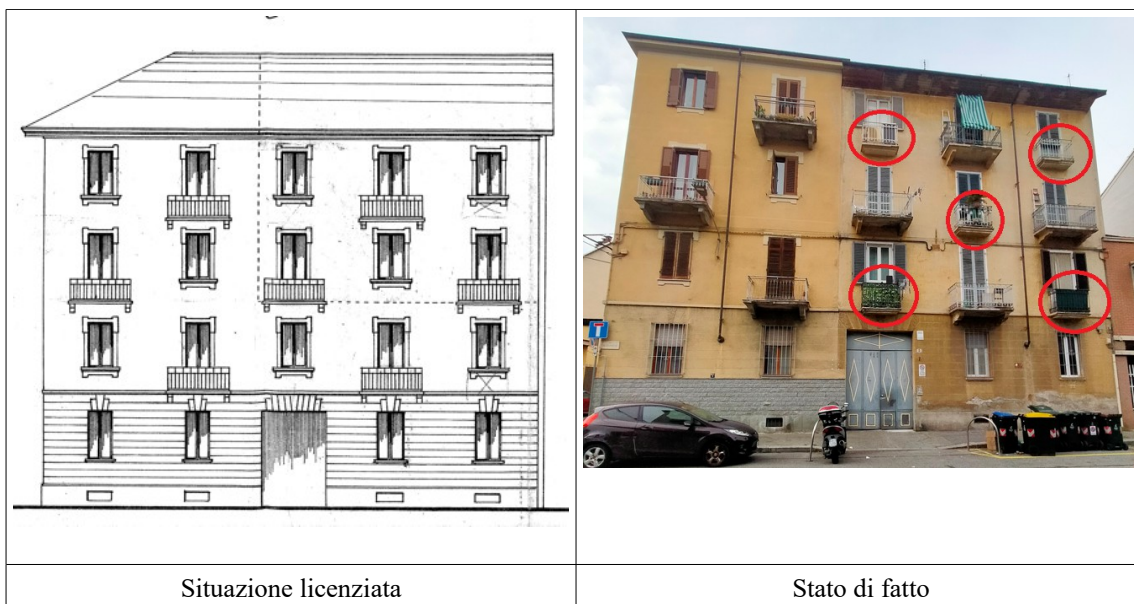
EDIFICIO CONDOMINIALE

Dal confronto fra gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie e quanto verificato nel corso del sopralluogo sono state verificate le seguenti difformità:

1. ai piani secondo e quarto fuori terra sopra il portone d'ingresso sono presenti dei balconi su via Bessanese non indicati nel prospetto dell'edificio allegato alla pratica edilizia;
2. ai piani secondo e quarto fuori terra sul lato opposto a via Givoletto sono presenti dei balconi su via Bessanese non indicati nel prospetto dell'edificio allegato alla pratica edilizia.

Di conseguenza tutte le finestre in affaccio sui balconi sono state trasformate in porte finestre





Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura edilizia in sanatoria ai sensi degli articoli 6 bis, 36 e 37 del D.M. 380/01 e s.m.i.. Alla luce del fatto che tali modifiche riguardano parti strutturali dell'edificio è anche necessario presentare una sanatoria strutturale ai sensi dell'art. 4 della legge 1086/71. La regolarizzazione delle difformità dovrà essere presentata dal Condominio pertanto non è possibile definirne i costi per singola unità immobiliare.

Si segnala inoltre che sulla facciata lato cortile sono presenti alcune verande (di altra proprietà) per le quali non è stata reperita pratica edilizia.

Le indicazioni fornite sono di carattere puramente indicativo in quanto il sottoscritto CTU non è un soggetto autorizzato a presentare domanda in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001.

UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI PERIZIA

Alla luce del fatto che le pratiche edilizie reperite presso il Comune di Torino non contengono la planimetria relativa al piano primo (secondo fuori terra), la valutazione della conformità edilizia è stata condotta sulla base della planimetria catastale disponibile.

Dal confronto tra la planimetria catastale acquisita e quanto rilevato nel corso del sopralluogo effettuato in data **7 novembre 2025**, sono emerse le seguenti difformità:

1. Il locale bagno risulta realizzato mediante la demolizione del muro interno (con porta) originariamente indicato tra la latrina e l'interno dell'abitazione. Inoltre, è stata realizzata una piccola finestra affacciata sul ballatoio comune ed è stata aperta una comunicazione tra i locali cucina e bagno, al fine di consentire l'accesso a quest'ultimo direttamente dall'interno dell'unità abitativa;
2. la parete divisoria tra la cucina e la camera da letto presenta, in una porzione, dimensioni inferiori rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale;

Le difformità riscontrate appaiono verosimilmente **regolarizzabili mediante procedura di edilizia in sanatoria**, ai sensi degli articoli **6-bis, 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.**, previa verifica del rispetto dei requisiti **igienico-sanitari** dei locali. La regolarizzazione è tuttavia subordinata alla condizione che le modifiche non abbiano interessato **parti strutturali** dell'edificio e che siano garantiti i **requisiti aeroilluminanti** minimi previsti dalla normativa vigente. Potrebbe inoltre rendersi necessaria una **autorizzazione condominiale** per gli interventi che incidono su parti comuni.

La procedura di sanatoria comporta l'applicazione di una **sanzione pecuniaria** non inferiore a € **1.000,00**, oltre ai relativi **costi professionali**, stimabili in via indicativa in circa € **1.000,00**, oltre agli

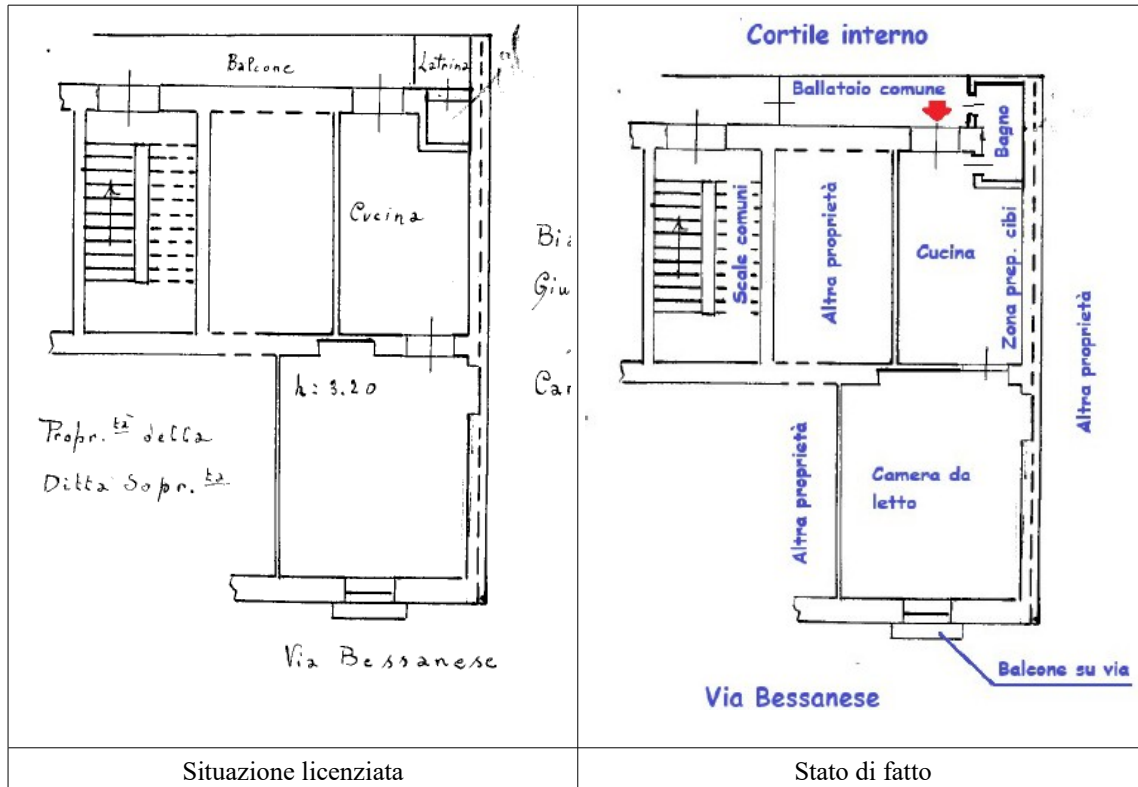


eventuali oneri amministrativi.

Alla data della presente relazione, **l'immobile risulta non conforme**, ma **potenzialmente regolarizzabile**, subordinatamente alla verifica dei suddetti requisiti. I **tempi necessari** per l'eventuale regolarizzazione **non sono al momento definibili**.

In relazione al piccolo balcone su via Bessanese si rimanda a quanto già indicato in relazione alle difformità dell'edificio condominiale.

Si precisa che le indicazioni sopra riportate hanno **carattere puramente orientativo**, in quanto il sottoscritto **C.T.U.** non è soggetto abilitato alla presentazione di istanze di sanatoria ai sensi del **D.P.R. 380/2001**.



8.2. CONFORMITÀ URBANISTICA: Vedi conformità edilizia

8.3. CONFORMITÀ CATASTALE: La planimetria catastale presenta le difformità indicate nella trattazione del paragrafo 8.1 della presente.



BENI IN TORINO VIA BESSANESE N° 5
ALLOGGIO AL PIANO PRIMO E RIPOSTIGLIO AL PIANO
SEMINTERRATO
DI CUI AL PUNTO A

Entità immobiliare in comune di Torino (TO), facente parte dello stabile condominiale sito in via Bessanese n° 5 e più precisamente in detto stabile:

con accesso dal ballatoio:

- al piano primo (secondo fuori terra), un alloggio composto di ingresso su cucina, una camera e servizio, oltre ad un balcone, alle coerenze di: ballatoio, proprietà [REDACTED] o aventi causa, via Bessanese, altro alloggio od altro locale;
- al piano interrato un locale ad uso ripostiglio alle coerenze di: muro perimetrale, altro locale, corridoio comune, di accesso al vano scala.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è composta da alloggio al piano primo (secondo fuori) e ripostiglio al piano interrato.

Identificazione catastale dati aggiornato alla visura allegata

Comune di TORINO (Codice:L219) Provincia di TORINO

Catasto Fabbricati Foglio 1156 - Particella: 24 – Sub.: 6

Zona censuaria 2 – Categoria A/4 – classe 2 – Consistenza 2,5 vani – Superficie catastale totale 38 m² totale escluse aree scoperte 38 m² – Rendita € 174,30.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Ulteriori derivazioni: VARIAZIONE del 03/06/2015 Pratica n. TO0264873 in atti dal 03/06/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 150317.1/2015) -

Mappali Terreni Correlati Codice Comune L219 - Foglio 1156 - Particella 24

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/06/2015: Foglio 1156 - Particella: 24 – Sub.: 6

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992. Foglio 64 - Particella: 499 – Sub.: 6

Intestato a: Mascherato 1 Proprieta' 1/1

Situazione degli intestati dal 19/09/2012:

- Mascherato Proprieta' 1/1 fino al 28/01/2014 Atto del 19/09/2012 Pubblico ufficiale SOLARO LINDA Sede TORINO (TO) Repertorio n. 77 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 24591.1/2012 Reparto PI di TORINO 1 in atti dal 18/10/2012;

La visura catastale è proposta come allegato n° 3 la planimetria catastale come allegato n° 2.

L'intero edificio sviluppa 5 piani totali: 4 piani fuori terra ed un piano semi interrato. Immobile costruito circa nel 1931.





Immobilie condominiale visto da Via Bessanese



Zona preparazione cibi nel locale cucina



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati all'interno di un'area residenziale, prossima al centro della città fornita di collegamenti stradali e mezzi pubblici di superficie. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distanza

buona 

tangenziale distanza

buona 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione

buono 

luminosità

discreta 

panoramicità:

discreta 

impianti tecnici:

buono 

stato di manutenzione generale:

sufficiente 

servizi:

discreta 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La presente descrizione dettagliata fa riferimento alla pianta dell'immobile (cfr allegato 1) ed alla relazione fotografica (cfr allegato 20). L'immobile viene descritto nello stato in cui si è trovato il giorno del sopralluogo 07/11/2025

LOCALIZZAZIONE

L'unità immobiliare è situata nel comune di Torino in via Bessanese n° 5.

EDIFICIO CONDOMINIALE

L'edificio condominiale oggetto di perizia si affaccia su via Bessanese e via Givoletto. Esso è costituito da quattro piani fuori terra oltre a un piano seminterrato (cfr. fotografie 1÷4).

L'accesso principale al condominio avviene dal civico n. 25, attraverso portone pedonale e carraio in metallo, dotato di campanelli elettrificati (cfr. fotografia 2). Superato il portone si accede all'androne condominiale, dal quale si diramano gli accessi al vano scala e al cortile interno (cfr. fotografia 5).

Nel cortile interno sono presenti bassi fabbricati destinati ad autorimesse (cfr. fotografia 6).

L'accesso ai piani superiori avviene mediante scala interna dotata di mancorrente metallico (cfr. fotografia 7); non è presente ascensore.

La facciata principale su via presenta intonaco tintecciato, con basamento di colore più scuro; la facciata interna verso cortile è anch'essa intonacata e verniciata, ad eccezione di una porzione privata piastrellata (cfr. fotografie 3 e 4).

Lo stato di conservazione generale dell'edificio può ritenersi discreto; si segnalano tuttavia fenomeni di degrado del calcestruzzo sull'intradosso del balcone del piano primo lato cortile interno (cfr. fotografia 8)

UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI PERIZIA

Abitazione al piano primo (secondo fuori terra)

L'accesso all'abitazione avviene tramite ballatoio, si segnala che l'abitazione è in ultima posizione, pertanto la porzione di ballatoio di fronte alla porta d'ingresso è probabilmente di uso esclusivo (cfr fotografia 9). La porta d'ingresso è in metallo e vetro con serratura di sicurezza (cfr fotografia 10).

L'abitazione è composta dai seguenti locali:

1. ingresso cucina (cfr fotografia 11) con zona preparazione cibi (cfr fotografia 12);
2. camera da letto con porta finestra verso balcone su via (cfr fotografie 13 e 14);
3. bagno con accesso dall'ingresso/cucina con piccolo scalino (cfr fotografia 16) e piccola finestra su ballatoio (cfr fotografia 15). Sono presenti i seguenti apparecchi: lavabo, wc,



bidet e doccia (cfr fotografie da 17 a 19).

È presente un piccolo balcone su via con accesso dalla camera da letto (cfr fotografie 20 e 21).

Le caratteristiche dell'abitazione sono le seguenti:

- soffitti intonacati e verniciati;
- muri intonacati e verniciati;
- pavimenti allo stato originale;
- porta finestra su via in legno con vetro singolo;
- impianto elettrico sotto traccia con interruttore generale e contatore in prossimità dell'ingresso (cfr fotografie 22 e 23);
- impianto di produzione acqua calda sanitaria con scaldacqua autonomo a gas posto nel locale cucina (cfr fotografia 24), impianto di riscaldamento con sottosistema di emissione a radiatori metallici (cfr fotografia 25);

Lo stato di conservazione generale dell'abitazione è discreto. Si rilevano macchie scure presumibilmente dovute a infiltrazioni d'acqua nella zona del bagno, in corrispondenza del ballatoio (cfr. fotografia n. 26). Al momento del sopralluogo l'unità risultava occupata da effetti personali e abiti sparsi all'interno dei locali.

Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti, poiché le forniture di energia elettrica e gas risultavano disattivate. Le certificazioni di conformità degli impianti non sono state fornite o reperite.

Sgabuzzino al piano semi interrato

L'accesso al piano seminterrato avviene da scala comune superata la quale si accede al corridoio comune (cfr fotografia 27). Lo sgabuzzino presenta una piccola finestra in alto (cfr fotografia 28) ed una porta d'ingresso in legno. Al momento del sopralluogo lo sgabuzzino si è presentato con all'interno materiale vario (cfr fotografia 28).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Descrizione	Consistenza		Indice		Commerciale
Alloggio	38,15	x	100 %	=	38,15
Balcone	0,75	x	30%	=	0,23
Cantina/ripostiglio	10,52	x	25%	=	2,63
TOTALE [m²]					41

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile nel suo complesso (alloggio e ripostiglio) è stata realizzata in accordo con il disposto della norma UNI 11612/2015 "Stima del valore di mercato degli immobili" con l'applicazione del metodo di confronto di mercato (Market approach).

Superficie dell'immobile

La superficie commerciale è stata calcolata secondo quanto definito nel documento "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare" edito dall'Agenzia del Territorio. La superficie calpestabile interna è



approssimativamente pari a 33 m². La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è approssimativamente pari a 41 m².

Valori confrontabili

Alla luce del fatto che al momento della stesura della presente perizia non sono disponibili dati di vendita di immobili confrontabili con l'immobile oggetto di perizia, si utilizzano i valori di immobili, posti in vendita (da importanti agenzie immobiliari) con caratteristiche assimilabili e posti in prossimità dell'immobile oggetto di perizia. Allo scopo di escludere possibili proposte in vendita non aderenti al mercato immobiliare sono stati esclusi annunci immobiliari pubblicati da privati.

Di seguito il dettaglio dei valori confrontabili.

- **Confrontabile 1.** Posizione Via Bessanese n° 5 – Piano primo - Ascensore: no, bagni 1 – balcone: si – stato manutentivo: buono (ristrutturato) – stato di occupazione: occupato fino al 2029 - superficie: 40 m² - richiesta: € 39.000,00 - coefficiente di manutenzione: 0,8 - coefficiente di posizione: 1,10 – coefficiente ascensore: 1,00 – coefficiente occupazione: 1,20 → **valore ragguagliato € 936,00 €/ m²**. Immobile posto in vendita da TEMPOCASA agenzia madonna di campagna. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 15 alla presente;
- **Confrontabile 2.** Posizione Via Pianezza 73 – Piano secondo - Ascensore: no, bagni 1 – balcone: si – esposizione: doppia - stato manutentivo: discreto/buono – stato di occupazione: libero - superficie: 55 m² - richiesta: € 89.000,00 - coefficiente di manutenzione: 0,9 - coefficiente di posizione: 1,00 – coefficiente ascensore: 1,05 – coefficiente occupazione: 1,00 → **valore ragguagliato € 1.529,18 €/ m²**. Immobile posto in vendita da POTENZA IMMOBILIARE slrs via val della Torre 98 Torino. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 16 alla presente;
- **Confrontabile 3.** Posizione Via Pettinengo 5 – Piano quarto - Ascensore: no, bagni 1 – balcone: si – stato manutentivo: discreto/buono – stato di occupazione: libero - superficie: 55 m² - richiesta: € 54.9000,00 - coefficiente di manutenzione: 0,9 - coefficiente di posizione: 0,95 – coefficiente ascensore: 1,1 – coefficiente occupazione: 1,00 → **valore ragguagliato € 938,79 €/ m²**. Immobile posto in vendita da METODOCASA immobiliare. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 17 alla presente;
- **Confrontabile 4.** Posizione Via Viù 3 – Piano secondo - Ascensore: no, bagni 1 – balcone: no – stato manutentivo: discreto/buono – stato di occupazione: libero - superficie: 48 m² - richiesta: € 69.0000,00 - coefficiente di manutenzione: 0,9 - coefficiente di posizione: 0,95 – coefficiente ascensore: 1,05 – coefficiente occupazione: 1,00 → **valore ragguagliato € 1.290,52 €/ m²**. Immobile posto in vendita da TECNORETE Borgaro. La scheda di dettaglio è prodotta come allegato n° 21 alla presente;

Il valore medio per unità di superficie risulta pari a **1.173,62 €/ m²**. Al valore così ottenuto si detrae il 3 % onde simulare una trattativa commerciale prima di raggiungere la vendita. Si ottiene così il valore per unità di superficie di **1.138,41 €/ m²**. Applicando il valore ottenuto alla superficie commerciale dell'immobile si ottiene il valore di **€ 46.674,94**

Al valore così ottenuto si detrae il 4% per difformità rilevate. Si ottiene il valore di € 44.807,94. Valore approssimato a **€ 45.000,00**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 41 x 1.138,41 = **€ 46.674,94**

Riduzione per difformità: 4% = **€ 46.674,94 -4% = € 44.807,82**

Valore approssimato € 45.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato

(calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 45.000,00



Dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.). Dall'analisi degli atti di provenienza e dalla verifica delle formalità, per quanto è stato possibile verificare, non sono emerse risultanze tali da indicare che l'immobile oggetto di giudizio è stato edificato con edilizia agevolata o convenzionata, si ritiene pertanto che non ricadano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Vedi lotto A - appartamento e cantina

Le fonti di informazione consultate agenzie immobiliari di carattere nazionale agenti sul territorio.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione; il

valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione; il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	valore diritto
A	Appartamento e ripostiglio	41	€ 45.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 45.000,00

Data 02/12/25

