



STUDIO TECNICO BERGONZI Geom. Alessio E-mail: studioberg@hotmail.com
Via Beaumont n° 19- 10138 - TORINO Tel. 011 / 434.59.19

Iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e provincia al n° 7673

PERIZIA STRAGIUDIZIALE

Il sottoscritto BERGONZI Geom. Alessio con studio in Torino Via Beaumont n° 19, iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e provincia al n° 7673 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio e dei Periti presso il Tribunale di Torino nonché al Ruolo dei Periti ed Esperti n° 1122 della Camera di Commercio di Torino, incaricato dall'Amministratore di Sostegno Avv.to Sabrina GRAMAGLIA, al fine della redazione della presente relazione di stima.

VISTI E CONSIDERATI

- a. Che l'Avv.to Sabrina GRAMAGLIA è stata nominata Amministratore di Sostegno della sig.ra xxxxx con provvedimento del Tribunale di Torino,
- b. Che sig.ra xxxxx è proprietaria di un immobile residenziale nel comune di Orbassano, oggetto della presente relazione
- c. L'incarico sopra descritto con oggetto la valutazione del valore di mercato del compendio immobiliare di proprietà dell'Amministrato, costituito da:
 - a. Nel comune di Orbassano, Via Gioberti n° 19
- d. Il sopralluogo effettuato presso l'immobile in oggetto svoltosi in data 20/10/2025; vedasi allegato n° 1;

RELAZIONE

Successivamente al conferimento dell'incarico lo scrivente ha provveduto ad effettuare nel giorno 20/10/2025 apposito sopralluogo tecnico – conoscitivo, presso l'immobile oggetto di valutazione.

In tale occasione, oltre ai necessari rilievi fotografici si è provveduto alla verifica della consistenza, al rilievo delle superfici complessive nonché dell'annotamento dello stato manutentivo dei luoghi.

Ciò espletato è quindi stato possibile procedere alla stima così come riportato di

seguito.

◆

- IDENTIFICAZIONE IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima risulta essere individuato così come sotto riportato:

1. Unità immobiliare residenziale di tipologia alloggio

Ubicazione: comune di Orbassano (TO) Via Gioberti n° 19 - **piano terzo** e piano cantinato (quarto piano fuori terra e primo piano entro terra)

Tipologia: **Unità immobiliare residenziale** di tipologia alloggio con pertinenza cantinata.

Consistenza: Al piano terzo: disimpegno, tre camere, soggiorno con cucina annessa, due bagni. È presente un balcone accessibile dal locale soggiorno.

Al piano interrato: unico locale cantinato

Dati catastali: Al Catasto Fabbricati: Comune di Orbassano, foglio 28 particella 3, subalterno 12, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale totale pari a 86 mq, Superficie catastale totale escluse le aree scoperte pari a 85 mq, Rendita catastale pari a € 637,82. (vedasi allegati n° 2 e 3)

Coerenze: L'immobile, al piano, è posto alle seguenti coerenze:

Al piano terzo: (da atto di provenienza del 1996) verde comune,

alloggio 22, ancora verde comune, alloggio 10, pianerottolo, vano ascensore, vano scala.

Al piano interrato: corridoio comune, altro locale cantinato al piano a due lati, andito comune, vano ascensore.

Provenienza: L'immobile pervenne all'Amministrazione tramite:

- i. Per la quota di $\frac{1}{2}$ di diritto di superficie da contratto di compravendita rogito Notaio Agostino REVIGLIONE del 21/10/1996 rep. 75672/38097, trascritto alla Conservatoria dei RRII di Torino 2 in data 15/11/1996 ai numeri 29046/20239 (vedasi allegato n° 4).
- ii. Per la quota di $\frac{1}{2}$ di diritto di superficie da Denuncia di Successione del sig. yyyyy, deceduto n data 16/01/2019, depositata presso l'Ufficio delle Successioni di Rivoli in data 18/07/2016 rep. 1587/9990/16, trascritta alla Conservatoria dei RRII di Torino 2 in data 21/09/2016 ai numeri 36818/24690 (vedasi allegato n° 5). Non si riscontra la trascrizione dell'accettazione dell'eredità.

Si evidenzia che la nota di trascrizione riporta il trasferimento della quota di Proprietà invece del Diritto di Superficie

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è costituito da un fabbricato sviluppato lungo la Via Gioberti (in un ambito di edificazione di Piano di Edilizia Popolare) cinque piani fuori terra ed uno entro terra, con accesso pedonale dal

civico n° 19 (oltre ad altri civici non interessati dalla presente relazione). La posizione è caratterizzata dall'ambito urbano residenziale. La porzione immobiliare si presenta con accesso al piano tramite scala interna comune dotata di ascensore.

La costruzione si presenta con struttura portante in c.a. ed i rivestimenti esterni risultano essere costituiti prevalentemente in intonaco tinteggiato.

Sono da ricomprendersi con le ragioni di proprietà, sull'immobile di cui sopra, anche tutti i diritti di comproprietà ad esso spettanti sulle parti comuni separatamente inalienabili del fabbricato di cui fanno parte.

Nella zona ove è ubicato l'immobile risultano insediate attività commerciali e di servizi pubblico raggiungibili a piedi.

I locali comuni attinenti si presentano in discreto stato di manutenzione (*vedi riprese fotografiche allegate*).

Internamente l'UI si presenta in stato discreto. Le pareti risultano essere intonacate e rasate, la pavimentazione si presenta con tipologia uniforme con piastrelle in gres.

I bagni sono dotati di rivestimenti in piastrelle in gres.

Il serramento di accesso si presenta come porta blindata; i serramenti in legno esterni si presentano dotati di vetro doppio con l'apposizione di tapparelle avvolgibili esterne.

La dotazione degli impianti interni è la seguente:

- Impianto elettrico, apparentemente funzionale e funzionante (non si è potuto verificarne la rispondenza alle vigenti norme di sicurezza)

- Impianto idro-sanitario, apparentemente funzionale e funzionante; nel locale bagno risultano essere installati:
 - o Nel primo bagno: un vaso all'inglese, bidet e un lavabo.
 - o Nel secondo bagno: un vaso all'inglese, un lavabo e una doccia.
- Impianto di riscaldamento: centralizzato con radiatori apparentemente funzionale e funzionante;
- Fognario: alla vista apparentemente funzionale e funzionante.
- Citofonico: alla vista apparentemente funzionale e funzionante.

Il tutto in discrete condizioni di manutenzione come evidenziato nella documentazione fotografica allegata alla presente perizia (allegato n° 1).



Conformità catastale

Ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010 e la successiva Lettera Circolare dell'Agenzia delle Entrate n° 02/2010 del 09/07/2010 al punto 14 indica che sussiste l'obbligo di variazione *“nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe,”* continuando indicando che *“Si ritiene opportuno precisare , per una migliore indicazione della fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che **non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne**, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, **non variano il numero di vani e la loro funzionalità”**.*

Dal confronto tra la planimetria dell'UI e lo stato esistente, riscontrato tramite sopralluogo speditivo, è quindi possibile indicare le seguenti difformità riscontrate:

1. Tra il locale soggiorno ed il disimpegno / ingresso è presente un tramezzo (a tutta altezza) con l'inserimento di una doppia porta.

Si è potuto accertare quindi che la planimetria catastale (vedasi allegato n° 3) NON è conforme allo stato di fatto dei luoghi e NON vige l'obbligo di aggiornamento.



Vincoli e Servitù

Dalle ricerche effettuate e dalla documentazione reperita, è emerso che l'unità immobiliare è soggetto a:

- Regolamento di Condominio depositato tramite rogito Notaio Paolo REVIGLIONE del 21/10/1996 rep. 575/425, (da atto di provenienza)
- Regolamento di Condominio depositato tramite rogito Notaio Agostino REVIGLIONE del 23/12/1997 rep. 77174/39135, trascritto alla Conservatoria dei RRII di Torino 2 in data 14/01/1998 ai numeri 1016/1204 (da elenco note di trascrizione Amministrata).
- Convenzione Edilizia Rogito Notaio Alfredo RESTIVO del 26/06/1980 rep. 122570/5344 e successivamente modificata tramite rogito Notaio Paolo REVIGLIONE del 09/10/1996 rep. 552/409



Pregiudizievoli

Tramite gli accertamenti svolti presso la Conservatoria dei RRII di Torino 1 NON è scaturita la presenza di alcuna nota (vedasi elenco Note allegato n° 6).

Aspetti edilizi

L'immobile fu oggetto di provvedimenti edilizi così come sotto riportati:

- Concessione Edilizia n° 455/C del 17/01/1980 (vedasi allegato n° 7)
- Autorizzazione di abitabilità del 11/03/1982 (vedasi allegato n° 8)

Dal confronto tra la planimetria dell'UI riscontrata nella Concessione edilizia e lo stato esistente, riscontrato tramite sopralluogo speditivo ed escludendo la determinazione dello stato legittimo, è quindi possibile indicare le seguenti difformità edilizie riscontrate:

1. Il locale ripostiglio autorizzato limitrofo all'ingresso non è stato realizzato;
2. Tra il locale soggiorno ed il disimpegno / ingresso è presente un tramezzo (a tutta altezza) con l'inserimento di una doppia porta, non autorizzati.

Si riscontra che tali difformità che non possano essere ricomprese nelle tolleranze esecutive previste dall'art. 34 bis commi 2 e 2 bis del DPR 380/2001 e pertanto dovranno essere oggetto di progettazione in sanatoria previste dall'art. 36 bis del DPR 380/2001.



Possesso e Stato locativo

L'unità immobiliare oggetto di stima è attualmente nella disponibilità dell'Amministratore di Sostegno.



Attestato di Prestazione Energetica

L'unità immobiliare oggetto di stima è soggetta per tipologia ad essere riscaldata e pertanto di Attestato di Prestazione Energetica. Alcnun APE è stato reperito durante le ricerche effettuate.

Lo scrivente perito resta a disposizione dell'Amministratore per la presentazione della pratica, previa autorizzazione.



Stima

Considerando che l'immobile in oggetto risulta essere assoggettato alla Convenzione edilizia indicata precedentemente, si è proceduto in duplice modalità:

1. alienazione del diritto di superficie: si è provveduto a richiedere al Comune di Orbassano la determinazione del prezzo massimo di cessione aggiornato in base agli indici ISTAT (ex art. 27 della convenzione stessa) che ha fornito la propria determinazione indicando **il valore MASSIMO di cessione in € 32.729,91**. (vedasi allegato n° 9)

Tale modalità dovrà inoltre considerare che

Gli acquirenti dovranno essere in possesso dei requisiti soggettivi previsti dall'art.28 della citata convenzione Rep. 552/409 del 09/10/96. In mancanza di tali requisiti l'atto di cessione non avrà alcuna efficacia.

2. alienazione del diritto di proprietà: si è provveduto ad assistere il Curatore nel richiedere al Comune di Orbassano la determinazione del prezzo di affrancazione del diritto di superficie al fine di ottenere il diritto di piena proprietà da parte dell'Ente. Successivamente è pervenuta apposita

comunicazione in cui tale importo è stato quantificato n € **23.209,61** (vedasi allegato n° 9) eliminando contestualmente ogni limitazione e/o obbligazione derivante dall'assoggettamento della vigente Convenzione edilizia.

Nell'ipotesi di alienazione della piena proprietà, svincolata dall'assoggettamento della vigente Convenzione edilizia, è possibile stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relative, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione e di occupazione, regolarizzazione e le dotazioni d'impianti (per quanto ne è stato possibile prenderne visione), sulla base delle Superfici Commerciali Lorde (desunte graficamente, oltre che verificate tramite l'accertamento planimetrico effettuato in sito, e così come comunemente intese nell'ambito della provincia di Torino) si attribuiscono i seguenti valori in riferimento anche alle quotazioni OMI ed i valori di compravendita immobiliari rilevati nella zona dall'AdE nell'ultimo semestre.

1. Unità immobiliare residenziale

Calcolo del più probabile Valore in libero mercato				
Descrizione	Superficie (mq)	€/mq	Valore stimato (€) in libero mercato	
Alloggio al piano terzo e interrato	85,44	1.150,00	98.256,00	
TOTALE Stimato			98.256,00	
Esposizione analitica degli adeguamenti e riduzioni eseguite:				Importi
Oneri di regolarizzazione edilizia / urbanistica				€ 5.000,00
2, Stato d'uso e di manutenzione	mq	Stima ristrutturazione		
	0,00	0,00	€	-
Totale adeguamenti e riduzioni				€ 5.000,00
Valore di mercato richiesto ai fini della stima dell'immobile oggetto della presente relazione, pari a				
€ 98.256,00	-	€ 5.000,00	=	€ 93.256,00

La piena proprietà dell'immobile così come precedentemente descritto, si ritiene congrua l'attribuzione di un più probabile valore di mercato complessivo arrotondato – nell'ambito della presente procedura – pari a

€ 93.000,00





Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto.


Torino, 04/05/2026








IL PERITO

Allegati:

-  Allegato n° 1 Riprese fotografiche in sopralluogo
-  Allegato n° 2 Visura catastale
-  Allegato n° 3 Planimetria catastale
-  Allegato n° 4a Acquisto 1996

-  Allegato n° 4b Atto di provenienza 1996

-  Allegato n° 5 Eredità dal coniuge
-  Allegato n° 6 elenco note Amministrata
-  Allegato n° 7 Concessione edilizia
-  Allegato n° 8 Abitabilità
-  Allegato n° 9 Dispositivo Comune di Orbassano vedita diritto di superficie 2026 (002)