

**Liquidazione controllata
dei beni n. 91/2025**

XXXXXXXX XXXX

Ill.mo Sig. G.D.: Dott.ssa MAURIZIA GIUSTA

Liquidatore: Dott. STEFANO MANSUTTI

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA
SUL VALORE DI UN COMPENDIO
IMMOBILIARE SITO IN
COMUNE DI BOSCONERO (TO)**

INCARICO

Il sottoscritto, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Torino, venne nominato Perito estimatore nella Procedura epigrafata.

A seguito del mandato conferitogli, lo scrivente ha immediatamente dato avvio all'attività peritale mediante ispezioni ipotecarie in capo al debitore effettuate sull'intero territorio nazionale, rilevando l'esistenza di formalità repertorate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2. L'accesso agli archivi informatizzati di quest'ultimo Ufficio ha confermato la titolarità, in capo al signor XXXXXXXX XXXX, di un fabbricato abitativo

con costruzione accessoria e terreno pertinenziale ubicato in comune di Bosconero (TO).

Dell'esito delle verifiche patrimoniali è stata resa edotta la Curatela con relazione illustrativa inviata in data 26 settembre 2025.

Oltre a quanto sopra, l'attività peritale ha poi richiesto l'espletamento di una serie di ulteriori accertamenti e/o indagini riconducibile in particolare alle seguenti attività:

- acquisizione di documentazione catastale (estratto di mappa, planimetria e visura) presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio;
- verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Torino 1 sull'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o di comodato;
- acquisizione e disamina del titolo di provenienza in capo al dante causa del debitore oltreché del titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio;
- ricerca, acquisizione e disamina delle pratiche edilizie disponibili presso l'Archivio Edilizio del Comune di Bosconero (non appena disponibili) e acquisizione di estratti della documentazione di natura urbanistica.

Completati gli accertamenti documentali presso i Pubblici Uffici, è stato infine effettuato il sopralluogo all'interno del compendio immobiliare, finalizzato alla individuazione delle caratteristiche costruttive e delle dotazioni impiantistiche dei vari locali, alla verifica dello stato conservativo e manutentivo, oltreché all'esecuzione di rilievi geometrici delle consistenze delle costruzioni (mediante tradizionale strumento laser manuale) ed a riprese fotografiche.

All'esito di tutti gli accertamenti effettuati, lo scrivente procede alla seguente

TRATTAZIONE

- UBICAZIONE

Comune di Bosconero (TO) - Via Don Bosco n. 10.

- NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Compendio immobiliare costituito da un corpo di fabbrica principale a destinazione abitativa oltre ad un basso fabbricato ad uso autorimessa/ripostiglio, entrostanti a terreno con superficie catastale di metri quadrati 710.

Il tutto articolato in:

- 1) Fabbricato abitativo elevato ad un piano fuori terra oltre piani interrato e sottotetto, collegati con scale interne, composto:
 - al piano interrato¹ da disimpegni, tavernetta con angolo cottura, bagno e cantina²;
 - al piano terreno rialzato da ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e portico;
 - al piano sottotetto³: due camere e bagno,con una superficie catastale complessiva di metri quadrati 161;
- 2) Basso fabbricato destinato ad autorimessa e ripostiglio con superficie catastale pari a metri quadrati 33, ampliato e trasformato - senza titolo

¹ Con ingresso anche tramite scala esterna accessibile dal fronte principale del fabbricato.

² Bagno e suddivisione dei locali effettuati in difformità dai titoli abilitativi edilizi.

³ Locali non denunciati in Catasto e realizzati senza titolo abilitativo edilizio.

abilitativo edilizio - in abitazione composta da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno;

3) Tettoia non denunciata in Catasto e priva di titolo abilitativo edilizio;

4) Cortile pertinenziale.

Le superfici indicate nella visura catastale espongono la misura derivante dall'applicazione dei criteri previsti dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 determinate computando:

- i muri interni per intero;
- i muri perimetrali per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50;
- i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore di cm 25, con la precisazione che la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri non entra nel computo della superficie catastale.

Nello specifico, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50% qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera a);
 - del 25% qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, delle terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata secondo la seguente misura:
 - del 30%, fino a metri quadrati 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla

precedente lettera a);

- del 15%, fino a metri quadrati 25, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti.

- INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bosconero con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 19, particella n. 26

- **subalterno 1**, via Don Bosco n. 10, piani S1-T, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6, superficie catastale totale metri quadrati 161 (totale escluse aree scoperte metri quadrati 152), rendita euro 281,99, derivante da Variazione per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni del 5 dicembre 2005 Pratica n. TO0510320 (n. 115556.1/2005) e da successiva diversa distribuzione degli spazi interni del 24 luglio 2017 Pratica n. TO0231019 in atti dal 26 luglio 2017 (n. 60148.1/2017)⁴;
- **subalterno 2**, via Don Bosco n. 10, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza metri quadrati 27, superficie catastale totale metri quadrati 33, rendita euro 110,16, derivante da denuncia di unità afferenti edificate su aree di corte del 5 dicembre 2005 Pratica n. TO0510328 (numero 10998.1/2005),

oltre a bene comune non censibile **subalterno 3** derivante dalla citata denuncia di unità afferenti edificate su aree di corte del 5 dicembre 2005.

Le entità immobiliari individuate con i subalterni 1 e 2 sono intestate a XXXXXXXX XXXX, nato a XXXXXX il 20 giugno 1993, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà 1/1.

⁴ In origine i locali abitativi erano stati denunciati come particella n. 26 (senza subalterno) con denuncia del 6 giugno 1990 in atti dal 19 giugno 1992 (n. 5828/1990).

I corpi di fabbrica insistono su terreno censito in Catasto Terreni al Foglio 19, particella numero 26 di are 7.10, ente urbano (*già fabbricato urbano da accertare*) senza reddito, derivante da maggiore consistenza di are 7.50 in forza di Frazionamento del 28 dicembre 1995 in atti dal 19/05/1997 (numero 2227.1/1995) e di successive Variazione del 27 febbraio 2001 Pratica n. 5318 (n. 9018.1/2001) e Tabella di variazione del 23 novembre 2005 Pratica n. TO0489216 (n. 489216.1/2005).

Si evidenzia che i dati di classamento e le planimetrie catastali delle entità immobiliari individuate con i subalterni 1 e 2 non sono risultati pienamente conformi a quanto effettivamente rilevato all'atto del sopralluogo peritale e ai titoli abilitativi edilizi.

Atteso che il Liquidatore non è tenuto a rendere la dichiarazione di conformità oggettiva catastale ai sensi dell'art. 29, comma 1bis, Legge 27 febbraio 1985 n. 52 novellata dall'art.19 Decreto-Legge 31 maggio 2010 n.78 convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010 n. 122, sarà pertanto onere del futuro aggiudicatario rivolgersi a professionista abilitato alla presentazione di atti di aggiornamento catastale compatibilmente con quanto sarà possibile regolarizzare dal punto di vista edilizio.

- COERENZE

Con riferimento all'allegato estratto della mappa catastale, i corpi di fabbrica e l'area scoperta pertinenziale, individuati in un solo corpo con la particella numero 26 del Foglio 19, presentano le seguenti coerenze, elencate a partire a nord e procedendo in senso orario: particelle numeri 864, 714, 754 e 13 del Foglio 19.

- TITOLO DI PROVENIENZA

Il compendio immobiliare pervenne al debitore XXXXXXXX XXXX, nato a XXXXXX il 20 giugno 1993, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX in forza di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Ivrea il 15 novembre 2017, repertorio numero 259/2013, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 24 gennaio 2018 ai numeri 3203/2322 e, in rettifica, il 7 marzo 2018 ai numeri 8973/6320.

Il suddetto decreto di trasferimento venne emesso nell'ambito del Procedimento esecutivo immobiliare n. 259/2013 RGE contro XXXXXXXX Francesco⁵ e AAAAAA Giuseppa⁶, ai quali era pervenuto, in regime di separazione dei beni tra coniugi, per acquisto daBBBBBB Claudio e CCCCCC Lilia avvenuto con atto di compravendita a rogito Notaio Sandra Beligni di Torino del 29 dicembre 2005, repertorio numero 12675/5493, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 23 gennaio 2006 ai numeri 3565/2361.

Ai signoriBBBBBB Claudio⁷ e CCCCCC Lilia⁸ detto compendio immobiliare era pervenuto in data anteriore al ventennio, in regime di comunione legale dei beni tra coniugi e per maggiore consistenza, a seguito di acquisto da DDDDDDD Francesco e EEEE Maria avvenuto con atto a rogito Notaio Roberto Goveani di Torino del 14 marzo 1989, repertorio numero 54551/4754, registrato in Torino il 3 aprile 1989 al numero 9397 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 29 marzo 1989 ai numeri 10378/7136. Alla data di acquisto il terreno aveva la

⁵ XXXXXX, 31 marzo 1965.

⁶ AAAAAA, 18 marzo 1963.

⁷BBBBBB, 13 luglio 1957.

⁸ CCCCCC, 28 giugno 1963.

maggiore consistenza di are 7.50. Una porzione di tale consistenza, corrispondente al mappale numero 714 di centiare 40 venne espropriata dalla S.p.A. FFFF FFFFF FFFFF FFFFF con atto prefettizio n. 32 del 16 aprile 1998 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 24 aprile 1998 ai numeri 13496/10102.

- STATO LOCATIVO

Lo scrivente ha inoltrato formale richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale Torino - Ufficio Territoriale di Torino 1 al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o di comodato riguardanti l'entità immobiliare in trattazione.

L'incaricato dell'Ufficio interpellato ha fornito riscontro con messaggio di posta elettronica certificata datato 3 ottobre 2025, con cui ha segnalato l'inesistenza di contratti di tale natura registrati da XXXXXXXX XXXX con qualità di "dante causa", ossia di locatore.

All'atto del sopralluogo l'accesso all'interno dei locali abitativi e della cantina pertinenziale è stato consentito direttamente da congiunti che hanno riferito di occupare i locali in forza di accordi informali con il debitore in Procedura.

Ai fini estimativi il lotto immobiliare verrà pertanto considerato libero da formali vincoli locativi.

- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Dagli accertamenti ipotecari espletati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2, a tutto il 16 marzo 2026 sul compendio immobiliare risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli che

verranno cancellate dalla Procedura successivamente all'aggiudicazione e con costi a carico dell'aggiudicatario:

1) Iscrizione numeri 3204/483 del 24 gennaio 2018 di ipoteca volontaria


per complessivi euro 112.500,00, a garanzia di un mutuo fondiario venticinquennale di euro 75.000,00, atto a rogito Notaio Antonio Forni di Caluso del 15 novembre 2017, repertorio 118157/62007, a favore di GGGGGGG S.p.A., con sede in GGGG, codice fiscale GGGGGGG, contro XXXXXXXX XXXX, nato a XXXXX il 20 giugno 1993, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX.

2) Trascrizione numeri 45153/33326 del 16 ottobre 2025 di sentenza di apertura di liquidazione controllata

numero 342/2025 emessa dal Tribunale di Torino il 15 settembre 2025, a favore della massa dei creditori della liquidazione controllata dei beni di XXXXXXXX XXXX, contro XXXXXXXX XXXX, nato a XXXXX il 20 giugno 1993, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX.

- SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

A seguito di formale richiesta di accesso ai documenti amministrativi formulata dallo scrivente, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bosconero (TO) ha messo a disposizione la seguente documentazione:

 Licenza edilizia n. 8/76 del 9 gennaio 1976 (Pratica n. 203/75)

Titolo abilitativo edilizio rilasciato per “*miglioramento igienico edilizio del fabbricato abitativo, realizzazione di tratto di recinzione*”, a seguito di istanza presentata da HHHHHH Anna Maria in data 19 dicembre 1975 (Protocollo n. 3281).

Data di inizio lavori: 23 febbraio 1976.

In data 15 marzo 1977 il Tecnico comunale eseguì un sopralluogo, rilevando opere eseguite in difformità, tra cui la formazione del piano interrato e un aumento di cubatura. Conseguentemente, in data 19 aprile 1977 (Prot. n. 133) la signora HHHHHH presentò istanza di sanatoria per le opere eseguite in difformità dalla Licenza Edilizia n. 8/76, ottenendo parere favorevole condizionato in data 16 maggio 1978 con motivazione: *“fiscalizzare il volume in più dal concesso”*.

Seguì comunicazione del Comune di Bosconero datata 8 giugno 1978 di applicazione della sanzione amministrativa pari al doppio del valore delle opere eseguite in difformità dalla Licenza, importo poi comunicato dal Sindaco in data 11 giugno 1983 (Prot. n. 1932) con allegata valutazione dell'UTE.

Concessione edilizia n. 18/80 del 22 marzo 1980

Titolo abilitativo edilizio rilasciato per *“abbassamento piano pavimento cantina”*, a seguito di istanza Prot. n. 3107 del 16 ottobre 1979 presentata da HHHHHH Anna Maria per abbassamento del piano pavimento della cantina (piano interrato) finalizzato al raggiungimento di un'altezza utile di cm 220.

Concessione edilizia in sanatoria n. 168/86 del 12 novembre 1990

Titolo abilitativo edilizio rilasciato per *“aumento di cubature, varianti di facciata e varianti distributive interne”* al fabbricato abitativo, a seguito di domanda di sanatoria (ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47) presentata da HHHHHH Anna Maria e registrata con Prot. n. 1255 del 29 marzo 1986 per opere in difformità dalla Licenza Edilizia n. 8/76 del 9 gennaio 1976.

L'elaborato grafico a corredo della pratica di sanatoria raffigura una situazione identica⁹ a quella rappresentata nella planimetria catastale presentata in data 6 giugno 1990 (cfr. capitolo "Individuazioni catastali" della presente relazione).

Richiesta di concessione edilizia per realizzazione basso fabbricato

Istanza presentata da BBBBBB Claudio e CCCCCC Lilia per "*nuovo basso fabbricato destinato a garage*", con pianta di metri 6,00x5,00 (Prot. n. 5474 del 13 dicembre 1989 - Pratica n. 130/89).

Parere sospensivo comunicato dal Comune di Bosconero con nota Protocollo numero 466 del 27 gennaio 1990 (per contrasto con le norme del Codice Civile in tema di vedute e distanze).

Richiesta di concessione edilizia per realizzazione basso fabbricato

Istanza presentata da BBBBBB Claudio e CCCCCC Lilia (Prot. n. 884 del 21 febbraio 1990 - Pratica n. 20/90) per la realizzazione di "*nuovo basso fabbricato destinato a garage*".


Respinta dal Sindaco di Bosconero con comunicazione Prot. n. 3779 datata 3 agosto 1990 (motivazione: titolo non concedibile fino all'approvazione del PRGC).

Richiesta di concessione edilizia per realizzazione basso fabbricato

Istanza presentata da BBBBBB Claudio e CCCCCC Lilia (Prot. n. 2748 del 3 giugno 1992 - Pratica n. 97/92) per la realizzazione di "*nuovo basso fabbricato uso autorimessa*".

⁹ Salvo una piccola imprecisione grafica nel bagno del piano terreno.


L'istanza non ha avuto seguito.

 **Autorizzazione edilizia n. 171/92 del 27 novembre 1992**

Titolo abilitativo edilizio richiesto daBBBBBB Claudio e CCCCCC Lilia per la realizzazione di “*nuovo basso fabbricato [destinato a garage] e tettoia aperta*” (domanda Prot. n. 4852 del 9 ottobre 1992).

Gli elaborati grafici a corredo della pratica raffigurano:

- una tettoia con sottostante forno non contemplata nei progetti precedenti, costituente parte della più ampia tettoia oggi esistente;
- un basso fabbricato con tettoia (oggetto dell'istanza), a pianta trapezoidale, con superficie coperta di metri quadrati 31,50.

 **Concessione edilizia n. 43/89 dell'8 settembre 1990**

Titolo abilitativo edilizio richiesto daBBBBBB Claudio e CCCCCC Lilia per rifacimento copertura e modifiche interne al fabbricato abitativo (domanda Protocollo n. 2127 del 12 maggio 1989).

I signori BBBBBB-CCCCC avevano acquistato, da DDDDDDD Francesco e EEEEE Maria, una “*casetta di civile abitazione ad un piano fuori terra oltre un piano cantinato*” composta al piano cantinato da due locali e al piano terreno-rialzato da tre camere, cucina e servizi (atto Notaio Goveani del 14 marzo 1989, repertorio n. 54551/475), oltre a portico non menzionato nel titolo di provenienza e successivamente coperto con ampia tettoia realizzata senza titolo abilitativo edilizio (l'originaria planimetria catastale non lo raffigura).

 **Richiesta di realizzazione recinzione**

Istanza presentata daBBBBBB Claudio e CCCCCC Lilia per realizzazione di nuovo tratto di recinzione (Prot. n. 2728 del 30 maggio 1990 - Pratica numero 68/90).

La Commissione Edilizia comunale espresse dapprima parere sospensivo (12 ottobre 1990) e, in seguito, parere favorevole (29 ottobre 1990), ma tuttavia non è stato rinvenuto il titolo abilitativo edilizio.

✚ DIA n. 100/2005 del 24 novembre 2005 (Prot. n. 100F/2005?)

Presentata da BBBBBB Claudio e CCCCCC Lilia per trasformazione di tettoia in autorimessa mediante chiusura della tettoia esistente con muratura e portone.

All'atto del sopralluogo sono state riscontrate svariate difformità edilizie riconducibili sia al fabbricato abitativo, sia al basso fabbricato di cui nello specifico:

Fabbricato abitativo

- formazione di locali abitativi con bagno al piano interrato (destinato a cantine);
- locali abitativi al piano terreno con altezza inferiore a cm 270;
- realizzazione di scala interna di accesso al piano sottotetto;
- formazione di bagno al piano sottotetto;
- realizzazione di ampia tettoia con sottostanti forno, barbecue e lavatoio.

Basso fabbricato

- ampliamento e cambio di destinazione d'uso in locali abitativi con bagno.

E' stata inoltre realizzata una *tettoia aperta* sul confine, tra il fabbricato abitativo ed il basso fabbricato.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura giudiziale, non si rendono applicabili le norme in tema di incommerciabilità degli immobili abusivi di cui agli artt. 17 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e n. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. La Procedura non rilascia alcuna garanzia

in ordine a titoli abilitativi edilizi, vincoli ecc. nonché ad atti di intimazione e/o ordini di *facere o non facere* impartiti dalla Pubblica Autorità o da terzi in genere afferenti le entità immobiliari in trattazione (e/o ad obbligazioni e/o debiti e/o garanzie verso terzi ivi previsti), che vengono trasferiti all'aggiudicatario nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come "visti e piaciuti", restando definitivamente in capo all'aggiudicatario. L'elenco dei titoli edilizi contenuto al presente capitolo deve quindi intendersi meramente esemplificativo e non esaustivo dell'assenza di responsabilità e/o garanzia da parte della Procedura sullo stato giuridico e di fatto del compendio immobiliare.

La valutazione delle entità immobiliari di seguito esposta terrà comunque conto delle necessarie attività, operative e/o amministrative, che l'aggiudicatario dovrà intraprendere per conseguire la regolarità edilizia dei beni.

- SITUAZIONE URBANISTICA

Nel vigente PRGC del Comune di Bosconero (TO), approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 57-9212 del 30 settembre 1991, il lotto immobiliare ricade in zona a capacità insediativa esaurita "E28" di cui all'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), di cui si riporta il seguente stralcio:

"Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale, e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi i seguenti interventi con autorizzazione o concessione singola:

a) allacciamento ai pubblici servizi;

- b) sistemazione del suolo, ivi comprese recinzioni;*
- c) ordinaria e straordinaria manutenzione;*
- d) restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione interna che non comportino aumento delle superfici di calpestio, nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni;*
- e) realizzazioni di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;*
- f) ampliamenti e sopraelevazioni, una-tantum, di edifici esistenti del tipo uni-bifamiliari che non comportino aumento del volume esistente superiore al 20%, per un massimo di mc 200, nel rispetto degli indici edificatori dei cui alle allegate tabelle di sintesi.*
- g) variazioni di destinazioni d'uso che non comportino modifiche alla sagoma degli edifici;*
- h) modesti ampliamenti delle abitazioni uni- plurifamiliari unitamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari, sino a mq25 di Superficie Utile Abitabile per unità immobiliare sono comunque sempre ammissibili anche in deroga ai parametri urbanistici ed oltre il 20%;*
- i) realizzazioni di b.f. e/o pertinenze, emergenti dal piano di campagna a sistemazione del terreno avvenuta, computabili, qualunque sia la loro destinazione, ai sensi del rapporto di copertura; essi non saranno conteggiati ai fini della volumetria, quando abbiano una superficie massima di mq 36 per unità abitativa ed altezza massima interna non superiore ai valori definiti all'art. 12.*

La loro realizzazione potrà essere consentita qualora l'area del cortile risultasse superiore ai mq160. In tal caso un terzo di detta area potrà essere coperta;

j) adeguamento alle altezze minime di interpiano come definito dal D.M. 05.07.1975;

k) ampliamenti di uffici, sedi artigianali di servizio e commerciali non superiori a mq 150 di s.u.l., fatto salvo il rapporto di copertura della relativa area di P.R.G.C.

Gli interventi elencati precedentemente alle lettere f, g, h, sono alternativi tra loro e comunque gli ampliamenti dovranno prioritariamente essere realizzati all'interno dei volumi esistenti”.

Dall'esame delle tabelle di sintesi relative alla zona “E28” si rilevano inoltre le seguenti specifiche:

- > Indice di fabbricabilità territoriale: 1,35
- > Indice di copertura: 0,4
- > Numero di piani fuori terra: 2
- > Altezza massima: m 8
- > Classe di pericolosità geomorfologica: IIa.

Si allega un estratto cartografico del PRGC ed uno stralcio delle NTA.

- DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è ubicato nel comune di Bosconero (TO), piccolo comune del basso canavese sud-occidentale con popolazione di 3.095 abitanti (al 31 dicembre 2019), superficie di 11,09 kmq e altitudine di 215 ÷ 262 metri s.l.m. (fonte: sito internet comunale).

Il territorio comunale dista circa 30 km dal capoluogo subalpino, con il

quale è collegato tramite la SS460 di Ceresole e la rete del Servizio Ferroviario Metropolitano (Sfm).

Il compendio trattato nella presente relazione tecnico-estimativa ha accesso tramite una strada non asfaltata che costeggia la linea ferroviaria in prossimità della locale stazione.

Costituiscono il compendio in esame:

- un fabbricato abitativo di non recente costruzione elevato ad un piano fuori terra oltre piani interrato e sottotetto, collegati con scale interne, con portico al di sotto del quale insistono un forno, un barbecue ed un lavatoio;
- un basso fabbricato destinato ad autorimessa ma ampliato e interamente trasformato, senza titolo abilitativo edilizio, in abitazione;
- una tettoia priva di titolo abilitativo edilizio.

Il tutto insistente su terreno pianeggiante avente forma trapezoidale pressoché regolare, in parte pavimentato con battuto di cls e pietra posata a *opus incertum* e per la restante parte sistemata a prato, recintato con elementi in cls prefabbricati e con cancellata metallica e dotato di un accesso pedonale e di un accesso pedonale/carraio, quest'ultimo regolato da cancello carraio automatizzato¹⁰.

Il *fabbricato abitativo (particella n. 26 sub 1)* possiede struttura portante in c.a., tamponamenti in muratura, rivestimenti ad intonaco tinteggiato con zoccolatura in pietra, tetto a falde con manto di copertura in tegole cementizie, oltre alle seguenti caratteristiche interne:

- altezza piano interrato: cm 205 circa;
- altezza piano rialzato: cm 250 circa;

¹⁰ Non funzionante all'atto del sopralluogo.

- altezza piano sottotetto: cm 85÷180 circa;
- pavimenti misti in ceramica, parquet e gres porcellanato;
- serramenti interni in legno ad anta cieca;
- serramenti esterni del piano terreno in legno con specchiature in vetrocamera;
- serramenti esterni del piano interrato in metallo e vetri;
- serramenti esterni del piano sottotetto tipo velux;
- scala di collegamento piano interrato-piano rialzato in ferro con pedate in legno;
- scala di collegamento piano rialzato-piano sottotetto in legno;
- impianti idrico ed igienico-sanitario;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento alimentato a GPL,

con la precisazione che alcune dotazioni impiantistiche (impianto antifurto e condizionatori), pur esistenti, sono da considerarsi escluse in quanto di proprietà personale dell'attuale occupante.

Ciascun livello è servito da un bagno attrezzato con gli usuali apparecchi sanitari.

Per quanto riferito dagli attuali occupanti, il corpo di fabbrica è allacciato all'acquedotto e alla rete fognaria comunali.

Il *basso fabbricato destinato ad autorimessa (particella n. 26 sub 2)* ma abusivamente ampliato e trasformato in abitazione, possiede struttura portante in c.a., tamponamenti in muratura, rivestimenti ad intonaco tinteggiato, tetto a falde con manto di copertura in tegole cementizie, oltre alle seguenti caratteristiche:

- altezza massima cm 205 circa;

- pavimenti in ceramica¹¹;
- serramenti esterni in legno e vetri;
- bagno attrezzato con vaso, bidet, lavabo, doccia oltre a carico/scarico lavatrice;
- impianti idrico ed igienico-sanitario;
- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia Ferroli.

Tra i due corpi di fabbrica e a ridosso del confine con il fondo distinto con la particella n. 13 insiste una tettoia, non denunciata in Catasto e priva di titolo abilitativo edilizio, con dimensioni di cm 565x400 circa e altezza variabile da un minimo di cm 180 ad un massimo di cm 195 circa, realizzata con struttura metallica poggiate su basamento in c.a., parziali tamponamenti in laterizi a vista e copertura metallica con sovrastanti materiali di recupero.

Un'ulteriore piccola tettoia in muratura è risultata dislocata a nella porzione nord della proprietà, in prossimità dei serbatoi di deposito del combustibile.

Il tutto come risulta dall'allegata documentazione fotografica alla quale si rimanda e che costituisce di fatto parte integrante della presente relazione tecnico-estimativa.

- VALUTAZIONE

Lo scrivente ha ritenuto applicabile, quale criterio di stima, il valore di mercato, ricercato attraverso un procedimento sintetico-comparativo.

Prima di procedere con la stima, lo scrivente ritiene opportuno una

¹¹ Sulla pavimentazione permane una fossa di ispezione compatibile con l'originaria destinazione ad autorimessa.

preliminare analisi del termine "valore di mercato" di una entità immobiliare, richiamando, a titolo meramente esemplificativo, alcune definizioni riportate nelle ultime "Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili" pubblicate nel gennaio 2018 dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI):

- Regolamento (UE) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76): *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni"*;
- European Valuation Standard 2016 (EVS.1) di TEGoVA (The European Group of Valuers' Association): *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"*;
- International Valuation Standard 2017 e gli Standard Professionali di Valutazione RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) 2017: *"l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo*

informato, consapevole e senza coercizioni".

La definizione di cui al Regolamento (UE) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76) viene richiamata anche nel più recente documento “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” datato 6 dicembre 2024 ed elaborato, oltre che dall’ABI, da Tecnoborsa, dall’Associazione delle Società di Valutazioni Immobiliari e da vari Consigli e Collegi nazionali (Ingegneri, Architetti, Geometri, Agronomi, Agrotecnici e Periti).

Tanto premesso, lo scrivente ha ricercato ed analizzato i prezzi di vendita di immobili simili nel territorio comunale di competenza e, per quanto possibile, nella zona di ubicazione delle entità immobiliari prese in esame.

Al fine di acquisire un quadro quanto più possibile completo, sono stati inoltre esaminati alcuni report immobiliari, tra cui:

- ✓ le *Statistiche del IV° trimestre 2025* del settore residenziale, pubblicate in data 5 marzo 2026;
- ✓ il *Rapporto Immobiliare 2025 - Immobili a destinazione residenziale (periodo di riferimento: anno 2024)*, pubblicato in data 20 maggio 2025;
- ✓ le *Statistiche regionali del settore residenziale - Piemonte (periodo di riferimento: anno 2024)*, pubblicate in data 5 giugno 2025,

a cura dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle Entrate, nonché il *Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia* nel IV° trimestre 2025 realizzato in collaborazione tra Agenzia delle Entrate, Banca d’Italia e Tecnoborsa, pubblicato in data 26 febbraio 2026.

Con riferimento al criterio estimativo sopra indicato, lo scrivente, anche in considerazione delle numerose difformità sia di natura catastale che edilizie riscontrate e, conseguentemente delle attività che l'aggiudicatario dovrà necessariamente intraprendere assumendosi interamente tutti i costi per loro eliminazione, ha individuato in €/mq 350,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie catastale del fabbricato abitativo individuato con il subalterno 1, valutando a corpo in € 12.500,00 il basso fabbricato individuato con il subalterno 2, intendendo ricompresa in tali importi l'incidenza dell'area scoperta pertinenziale.

Nessuna valutazione è stata attribuita alle tettoie non denunciate in catasto e prive di titolo abilitativo edilizio.

Ne discende il seguente conteggio:

Fabbricato abitativo

mq 161 x €/mq 350,00 = € 56.350,00

Basso fabbricato

a corpo € 12.500,00

SOMMANO € 68.850,00

E pertanto, con arrotondamento e valutazione da considerarsi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore attuale del compendio immobiliare in comune di Bosconero (TO) - Via Don Bosco numero 10, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente individuato in

**€ 68.000,00
(euro sessantottomila/00)**

- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Da interrogazione della banca dati SIPEE¹² è risultata l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) numero 2017 101360 0032, inviato in data 27 luglio 2017 e scaduto in data 31 dicembre 2018, riferito ai locali abitativi individuati con il subalterno 1.

Il basso fabbricato autorimessa appartiene ad una categoria di immobili per i quali non necessita la predisposizione dell'APE.

Si evidenzia che, trattandosi di vendita coattiva in ambito di Procedura giudiziale, non sussiste l'obbligo di dotare di APE i locali a destinazione abitativa.

- CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI (D.M. 37/2008)

Gli impianti vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura.

- IVA/IMPOSTA DI REGISTRO

Il trasferimento è soggetto al pagamento dell'Imposta proporzionale di Registro.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

ALLEGATI:

- Documentazione fotografica.
- Estratto della mappa catastale.
- Elaborato planimetrico catastale.
- Elenco dei subalterni catastali assegnati.
- Planimetria catastale originaria.

¹² Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici.

- Planimetrie catastali attuali.
- Visure catastali.
- Ispezione ipotecaria in capo al debitore.
- Ispezioni ipotecaria in capo ai danti causa.
- Ispezioni ipotecarie in capo ai precedenti proprietari.
- Ispezione ipotecaria aggiornata in capo al debitore.
- Duplo trascrizione sentenza di apertura della liquidazione controllata.
- Corrispondenza con Agenzia delle Entrate per stato locativo.
- Copia pratiche edilizie.
- Estratto cartografico PRGC.
- Stralcio NTA.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

Tanto il sottoscritto espone ad evasione dell'incarico conferitogli.

Torino, 17 marzo 2026

Il Perito