

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

ai sensi degli artt. 268 e ss. del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza

1) Incarico

Il sottoscritto Geometra OLIVASTRO Antonio, nato a Torino il 11/09/1965, con studio sito a Rivoli (TO) in Viale Partigiani d'Italia n. 38, iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia al n. 6325, è stato incaricato dalla Dott.ssa ROGGIOLANI Anna Maria, con studio sito a Genova in Via A. M. Maragliano n. 10, nominata Gestore della Crisi e Liquidatrice nell'ambito della procedura di liquidazione controllata n. 202/2025 R.G. del Tribunale di Torino, con sentenza pubblicata in data 22 maggio 2025, di procedere alla stima del valore di mercato dell'appartamento e dell'autorimessa siti nel Comune di None (TO) in Via Roma n.ri 34/36, € _____

2. Dati di provenienza

La proprietà dei beni è pervenuta al signor _____ in forza di atto pubblico di compravendita stipulato in data _____ rogito del Notaio _____ con studio a Vigone (TO), repertorio n. 56525, registrato in data 16/04/2007 (n. 2300.1/2007).

3. Identificazione catastale dei beni

a) Unità immobiliare a uso abitativo

- Comune di: None (TO)
- Indirizzo: Via Roma 34/36
- Catasto Fabbricati – Foglio 27, Particella 1829, Subalterno 33
- Categoria: A/2 (abitazione di tipo civile)
- Classe: 1
- Consistenza: 3 vani
- Superficie catastale: circa 62 mq.
- Coerenze alloggio: alloggio 502, area comune, alloggio 504, vano scala ed area comune
- Coerenze cantina: cantina 304C, corridoio, cantina 104C e passaggio comune

b) Unità immobiliare a uso autorimessa

- Comune di: None (TO)
 - Catasto Fabbricati – Foglio 27, Particella 1829, Subalterno 41
 - Categoria: C/6 (autorimessa)
 - Classe: 2
 - Superficie catastale: circa 12 mq.
 - Coerenze: box 40, corsia di manovra, box 42 e terrapieno
-

4. Descrizione del contesto e del fabbricato

Lo stabile condominiale è ubicato nel centro abitato del Comune di None (TO), lungo Via Roma, arteria principale della cittadina, caratterizzata da edifici a prevalente destinazione residenziale con presenza di alcune attività commerciali nel portico del piano terreno.

Il fabbricato in cui si trovano l'alloggio ed il garage è di tipologia condominiale, realizzato nell'anno 2005, sviluppato su sei piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato, tamponamenti in mattoni di tipo paramano e parziale rivestimento in lastre di pietra.

L'alloggio risulta al piano sesto (mansardato) con accesso dal vano scala condominiale pavimentata in pietra e comodo ascensore.

Il garage si trova al piano interrato.

5. Descrizione dell'unità abitativa

L'appartamento (sub. 33) si compone di ingresso su soggiorno con angolo cottura, una camera da letto con cabina armadio, un bagno con disimpegno ed un terrazzino nella zona giorno con affaccio verso la Via Roma (lato sud), con annessa cantina al piano interrato.

Le finiture risultano di tipo civile. Le caratteristiche principali comprendono: pavimentazioni in ceramica, serramenti in legno con doppi vetri, impianto di riscaldamento autonomo con caldaietta murale posta nel disimpegno, radiatori in ghisa, porte interne in legno tamburato smaltate di colore bianco, bagno dotato di piatto doccia ed attacco per la lavatrice.

Il bagno è dotato di una apertura su soffitto inclinato (tetto) tipo "velux".

Stato manutentivo generale: buono.

Stato occupazionale: libero.

6. Descrizione del garage

L'autorimessa (sub. 41) è ubicata al piano interrato del medesimo complesso, con accesso da cortile comune, chiusura con serranda metallica basculante, pavimentazione in cls, illuminazione elettrica.

Superficie utile stimata: circa 12 m².

Stato occupazionale: libero.

7. Situazione urbanistica e catastale

Dalle verifiche effettuate presso la banca dati catastale, la situazione degli immobili risulta conforme alle risultanze planimetriche con la sola esclusione della parete realizzata in cartongesso tra la camera da letto e la cabina armadio.

Non risultano abusi edilizi sostanziali, fermo restando che tale conformità dovrà essere verificata in maniera più precisa in sede di eventuale alienazione.

8. Valutazione e criteri estimativi

Il mercato immobiliare di None, nel mese di Ottobre 2025, ha registrato un valore medio al metro quadro di circa 1.200 € per la vendita, inferiore alla media provinciale di Torino che risulta di 1.650 €.

Il valore medio per immobili residenziali in affitto è di circa 6,50 €/mq al mese, anche questo inferiore alla media provinciale che risulta di 11,20 €/mq.

Il comune di None conta circa 7.800 abitanti e si trova a circa 18 km da Torino. Il numero di annunci immobiliari presenti in città è circa l'1% del totale della provincia, con 188 annunci di vendita e 20 in affitto (dati riferiti al mese di Settembre 2025). I prezzi delle valutazioni degli appartamenti possono variare, con zone che vanno da 790 €/mq fino a 1.360 €/mq.

La stima è stata condotta con il metodo comparativo diretto, sulla base dei valori medi O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate) per la zona centrale del Comune di None, categoria abitazioni civili (A/2), stato conservativo normale/buono, aggiornati all'anno 2025.

Tipologia	Superficie	Valore unitario (€/m ²)	Valore stimato (€)
Alloggio (A/2)	62 m ²	1.250,00	77.500,00
Autorimessa (C/6)	12 m ²	600,00	7.200,00
Totale			€ 84.700,00

Considerato lo stato manutentivo buono, la localizzazione centrale e la presumibile difficoltà di realizzo nell'ambito della procedura concorsuale, si ritiene congruo attribuire un valore di mercato orientativo pari a € 84.700,00, con possibile valore di realizzo di € 80.000,00.

9. Conclusioni

Alla luce degli accertamenti svolti e delle valutazioni di mercato correnti, il valore stimato complessivo dei beni immobili di proprietà del [] iti in None (TO), Via Roma 34/36, identificati ai subalterni 33 (abitazione A/2) e 41 (garage C/6) del foglio 27, è determinato come segue:

Valore di mercato complessivo: € 84.700,00

Valore di realizzo stimato: € 80.000,00 (ottantamila)

Rivoli lì 12/11/2025

Il Tecnico Estimatore
Geometra OLIVASTRO Antonio



Allegati

- Visure catastali.
- Planimetrie catastali.
- Fotografie dell'immobile.



