

---

# PERIZIA DI STIMA SINTETICA A CORPO

---

## **IMMOBILI:**

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI DRUENTO (TO) IN VIA ITALIA n. 7/1

## **PROPRIETA':**

- \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## **PERITO:**

ARCH. ALESSANDRO GENTINETTA nato a Cuneo (CN) il 28/02/1980 c.f.: GNT LSN 80B28 D205J con Studio tecnico a Mondovì in Piazza Martiri della Libertà n°1, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cuneo al n° 1422.

Il perito

Firmato digitalmente

Mondovì 25/11/2025

## INCARICO

Il sottoscritto Arch. Gentinetta Alessandro, con studio tecnico a Mondovì (CN) in Piazza Martiri della Libertà, 1 venivo incaricato per redigere la presente **perizia di stima sintetica a corpo e non a misura** riguardante gli immobili siti nel Comune di Druento (CN) in via Italia n. 7/1.

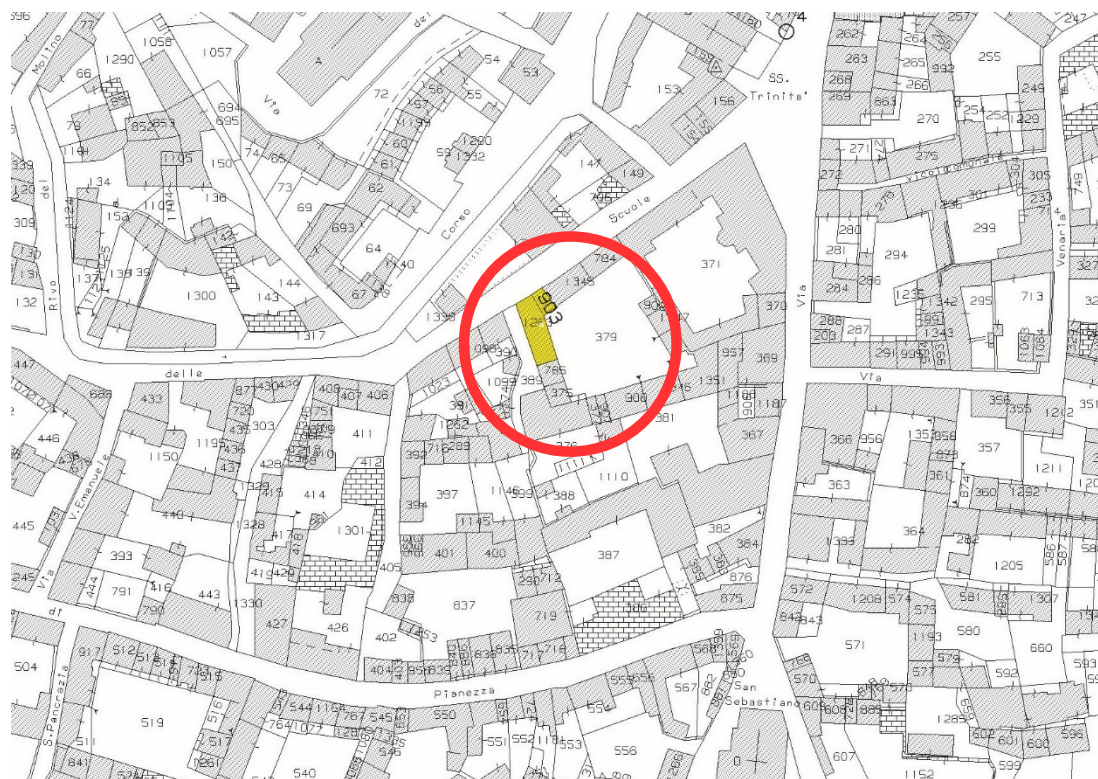
## DESCRIZIONE

Trattasi di beni siti al piano terra e primo del fabbricato esistente ubicato in Via Italia n. 7/1, nel Comune di Druento (TO).

Druento sorge su una pianura tendente al collinare tra i monti givolettesi e la pianura ospitante Torino. Fa parte di quell'insieme di comuni che costituiscono la prima cintura ovest della periferia torinese. La città è bagnata dal torrente Ceronda nel quale, appena a nord del capoluogo, confluisce il Casternone. Druento è diviso in diverse zone e borghi ed ha un centro "storico" visibilmente differente a livello di costruzioni dalle aree nuove su cui sorgono numerosi condomini e ville a schiera. Druento condivide con altri comuni il parco regionale La Mandria.

Gli immobili oggetto di studio sono edificati nel centro storico del Comune e, fanno parte di un più ampio caseggiato che si sviluppa su due piani fuori terra. All'interno del caseggiato è presente un'area cortilizia comune a tutti i proprietari. Le unità residenziali oggetto di stima sono poste nella zona "Nord-Ovest" del complesso e gli stessi sono lambiti da due vie pubbliche, una è denominata Via Italia dalla quale si ha l'ingresso alle abitazioni, mentre la via laterale è denominata Vicolo Germonio.

Si riportano di seguito l'estratto della mappa catastale e delle fotografie area:



ESTRATTO MAPPA CATASTALE FOGLIO 18 MAPPALI 903-1263



ESTRATTO DI FOTOGRAFIA AEREA- FOGLIO 18 MAPPALI 903-1263

Esternamente il fabbricato si presenta in sufficienti condizioni manutentive, si evince che il prospetto su via Italia è stato oggetto di lavorazioni in facciata (ripristino intonaco e tinteggiatura) mentre il lato su Vicolo Germonio non è stato oggetto d'interventi.



FOTOGRAFIA PROSPETTO SU VIA ITALIA

## TITOLARITÀ

---

Alla data della redazione della presente perizia gli immobili risultano essere di proprietà del seguente soggetto:

- \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

**A) IMMOBILE CENSITO IN CATEGORIA A/5 (catasto fabbricati) riferimenti catastali al N.C.E.U. al Foglio:18, Particella 903 sub.1,**

**B) IMMOBILE CENSITO IN CATEGORIA F/4 (catasto fabbricati) riferimenti catastali al N.C.E.U. al Foglio:18, Particella 1263 sub.2,**

Il sig. \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, alla data di redazione della presente è anche comproprietario dei seguenti immobili:

**C) IMMOBILE CENSITO IN CATEGORIA A/5 (catasto fabbricati) riferimenti catastali al N.C.E.U. al Foglio:18 Particella 903 sub.2 (proprietà 7/144, escluso dalla presente perizia),**

**D) IMMOBILE CENSITO IN CATEGORIA C/7 (catasto fabbricati) riferimenti catastali al N.C.E.U. al Foglio:18 Particella 908 (proprietà 7/12, escluso dalla presente perizia),**

Si precisa altresì che nella presente perizia verranno trattati e stimati solo ed esclusivamente gli immobili di proprietà esclusiva del sig. \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, quindi i **beni n° A e B sopra elencati.**

## CONFINI

---

-L'unità immobiliare oggetto di studio è censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **Foglio 18, Particella 903 sub.1** e confina con:

- Lato nord-est: strada pubblica ed immobile censito al Foglio 18 Particella 1345,
- Lato sud-est: immobili censiti al Foglio 18 Particella 1345 e 379,
- Lato sud-ovest: immobile censito al Foglio 18 Particella 1263,
- Lato nord-ovest: strada pubblica ed immobile censito al Foglio 18 Particella 1263,

- L'unità immobiliare oggetto di studio è censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **Foglio:18, Particella 1263 sub.2** e confina con:

- Lato nord-est: strada pubblica ed immobile censito al Foglio 18 Particella 903,
- Lato sud-est: immobili censiti al Foglio 18 Particella 785, 379,
- Lato sud-ovest: via pubblica censita alla particella 389,
- Lato nord-ovest: strada pubblica via pubblica censita alla particella 389 e via pubblica denominata in via Italia n. 7/1 ,

## CONSISTENZA UNITA' RESIDENZIALE

Con la presente perizia di stima si effettuerà una **valutazione a corpo e non a misura**, non si è potuto effettuare un rilievo metrico degli immobili oggetto della presente stima.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 18     | 903   | 1    |                     | A/5       | 1      | 1 vani      | 21                   | 28.92€  | T     |          |
|                         | 18     | 1263  | 2    |                     | F/4       |        |             |                      |         | T-1   |          |

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |         |        |                      |                    |                 |          |  |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |         |        |                      |                    |                 |          |  |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |  |
| 18                   | 903   |      |       |                     |         |        |                      |                    |                 |          |  |
| 18                   | 1263  |      |       |                     |         |        |                      |                    |                 |          |  |

Alla data della redazione della presente perizia, le planimetrie catastali **non corrispondono con lo stato dei luoghi**.

## PATTI

Alla data della presente perizia, non si è potuto verificare la presenza di patti o contratti di locazioni in essere.

Alla data del sopralluogo l'immobile censito al Foglio 18 mappale 1263 sub 2 è occupato dal sig. \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

Non si è potuto verificare se l'immobile censito al Foglio 18 particella 903 sub 1 sia occupato o meno, il sig. \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* riferisce che lo stesso è stato ceduto a terzi.

## STATO CONSERVATIVO

Gli immobili oggetto di perizia, non sono di recente costruzione ed internamente si presentano in scarso stato di conservazione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda il bene censito **al N.C.E.U. al Foglio:18, Particella 903 sub.1 :**

- VOLTURA D'UFFICIO del 02/02/2004 Pubblico ufficiale NOT. CARUSI Sede RIVOLI (TO) Repertorio n. 320035 - COMPRAVENDITA Voltura n. 20728.1/2008 - Pratica n. TO0241040 in atti dal 10/04/2008.

- Atto del 02/02/2004 Pubblico ufficiale CARUSI EMIDIO Sede RIVOLI (TO) Repertorio n. 320035 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 4620.1/2004 Reparto PI di TORINO 2 in atti dal 17/02/2004.

Per quanto riguarda il bene censito **al N.C.E.U. al Foglio:18, Particella 1263 sub.2 :**

-COSTITUZIONE del 09/09/2003 Pratica n. 778885 in atti dal 09/09/2003 COSTITUZIONE (n. 5562.1/2003).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino aggiornate al 27/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA LEGALE** derivante da 300 TITOLO ESECUTIVO - CARTELLA ESATTORIALE  
Iscritto a TORINO (TO) il 08/03/2004  
Reg. gen. 11191 - Reg. part. 1874  
Quota: 1/1  
Importo: € 94.494,14  
A favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Totale: € 94.494,14  
Capitale: € 47.247,07  
Percentuale interessi:  
Rogante:  
Data: 02/03/2004  
N° repertorio: 2984
- **IPOTECA LEGALE** derivante da 300 CARTELLA ESATTORIALE  
Iscritto a TORINO (TO) il 14/10/2005  
Reg. gen. 48789 - Reg. part. 10569  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Totale: € 53.848,62  
Capitale: € 26.924,31  
Percentuale interessi:  
Data: 10/10/2005  
N° repertorio: 102847

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da 281 DECRETO INGIUTIVO  
 Iscritto a ASTI (AT) il 23/12/2005  
 Reg. gen. 63147 - Reg. part. 13850  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
 Totale: € 6.000,00  
 Capitale: € 4.456,46  
 Spese: € 918,60  
 Interessi: € 627,94  
 Data: 05/12/2005  
 N° repertorio: 1461
- IPOTECA DI RINNOVAZIONE** derivante da 0600 TITOLO ESECUTIVO-CARTELLA  
 ESATTORIALE  
 Iscritto a TORINO (TO) il 22/02/2024  
 Reg. gen. 7449 - Reg. part. 1013  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
 Totale: € 94.494,14  
 Capitale: € 47.247,07  
 Data: 02/03/2004  
 N° repertorio: 2984

## REGOLARITÀ EDILIZIA E NORMATIVA URBANISTICA

---

Si precisa altresì che con la presente perizia non si è verificato la conformità urbanistica, catastale degli immobili oggetto di studio.

Lo scrivente è ESONERATO da ogni responsabilità inerente la rispondenza di quanto realizzato in sito rispetto a quanto autorizzato con il rilascio di eventuali titoli abilitativi da parte del Comune di Druento (TO).

Non si è potuto visionare in modo approfondito l'interno degli immobili, la funzionalità degli impianti e l'effettiva corrispondenza della proprietà.

In accordo con il Curatore Fallimentare si è optato per effettuare una stima A CORPO e non a misura, nello stato in cui si trovano gli immobili comprensivo di eventuali vizi, servitù ed irregolarità.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è potuto verificare la presenza di oneri condominiali.

## STIMA IMMOBILI A CORPO

---

**In accordo con il Curatore Fallimentare si è optato per effettuare una stima A CORPO e non a misura, nello stato in cui si trovano gli immobili comprensivo di eventuali vizi, servitù ed irregolarità dei seguenti immobili:**

**A) ABITAZIONE CENSITO IN A/5 (catasto fabbricati) censita al N.C.E.U. al Foglio:18, Particella 903 sub.1 :**

**B) IMMOBILE CENSITO IN F/4 (catasto fabbricati) censita al N.C.E.U. al Foglio:18, Particella 1263 sub.2 :**

***Il valore di stima a corpo degli immobili sopra citati è di: 30.000,00 €***

(dicesi trentamila euro virgola zero zero)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto consegna la relazione di stima alla proprietà che ne accetta i contenuti presso.

Mondovì, li 25/11/2025

Il Perito  
Firmato digitalmente