

PERIZIA ESTIMATIVA
Comune di TORINO
Area Metropolitana di Torino
Via Lanzo , n°94/bis

OGGETTO: perizia redatta ai sensi della richiesta di stima del valore realizzabile in abito liquidatorio giudiziale, per immobile sito in via Lanzo n. 94/BIS Torino, piano 3°.

1. PREMESSA

il sottoscritto Geom. Pasqualotto Gianluca, iscritto al Collegio Geometri di Torino, in qualità di tecnico incaricato è stato nominato per la redazione della presente perizia estimativa avente ad oggetto l'immobile sito in Torino via Lanzo n 94 BIS piano terzo (4 f.t.), identificato al catasto Fabbricati del comune di Torino:

Fg 1057 n. 452 sub. 82 zona 3 cat A/3 cl. 4 sup. 64 mq. Cons. 3,5 vani Rendita 271,14 €.

Scopo della perizia è determinare il valore effettivamente realizzabile in caso di vendita dell'immobile nell'ambito di una procedura liquidatoria giudiziale o esecutiva, tenendo conto dei parametri forniti dall'autorità richiedente.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'abitazione si sviluppa interamente su un unico piano, con accesso dal vano scala comune, servito da ascensore condominiale. L'ingresso avviene tramite un pianerottolo che conduce alla porta d'ingresso principale, blindata.

L'interno dell'immobile è così composto: si entra in un disimpegno che collega la zona giorno, il bagno e la camera da letto matrimoniale. Dalla camera si accede a un comodo ripostiglio, il quale dispone di una seconda uscita che conduce al balcone interno.

Il primo balcone, con ringhiera in ferro, si affaccia sull'interno di via Lanzo ed è di forma allungata, collegando anche la cucina con zona pranzo. Questa stanza, di forma rettangolare, è caratterizzata dalla presenza di un pilastro e di un basso muretto.

La zona giorno dispone inoltre di un secondo balcone, anch'esso con ringhiera in ferro, che si affaccia direttamente su via Lanzo.

Tutti i locali, ad eccezione del disimpegno, sono dotati di finestre con superfici illuminanti conformi alla normativa vigente, ovvero pari ad almeno un ottavo della superficie calpestabile. L'altezza interna dell'abitazione è pari a 3,00 metri.

L'immobile dispone inoltre di una pertinenza al piano interrato, costituita da una cantina di forma rettangolare, della superficie di circa 4 mq.

La superficie commerciale complessiva dell'alloggio è di circa 64 mq. L'abitazione è stata completamente ristrutturata ed è dotata di impianto termico centralizzato con valvole termostatiche e contabilizzatori di calore. L'impianto elettrico è conforme alle normative vigenti.

L'edificio è situato lungo via Lanzo, nella periferia nord di Torino, nel quartiere Madonna di Campagna. Si sviluppa su otto piani fuori terra. La facciata principale, su via Lanzo, è rivestita in klinker e intonaco tinteggiato, mentre le restanti facciate sono completamente intonacate e verniciate.

I balconi sono dotati di ringhiere, alcune in ferro e altre in cemento. Al piano terra sono presenti locali commerciali con affaccio diretto sulla strada. Il portoncino d'ingresso principale è in ferro verniciato nei colori bianco e nero, mentre i cancelli che conducono al cortile comune sono anch'essi in ferro, verniciati.

3. CONFORMITA URBANISTICHE SITUAZIONE COMUNE DI TORINO

Dalla consultazione degli atti presso il Comune di Torino, è emersa la piena coerenza tra la planimetria catastale attuale e lo stato di fatto dell'immobile. Inoltre, sia la licenza edilizia originaria che la relativa variante risultano regolari, così come il certificato di agibilità dell'edificio.

Nel 2007, il precedente proprietario ha presentato una D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) per opere interne, al termine delle quali l'alloggio è stato venduto nello stato attuale alla signora [REDACTED]. La proprietaria attuale non ha apportato modifiche interne all'immobile dalla data di acquisto.

Di seguito si elencano le pratiche edilizie oggetto di verifica, le quali attestano la piena regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile:

- **Licenza edilizia n. 2429 – Prot. 476/1958**
- **Variante in presa d'atto per sopraelevazione piani – Licenza n. 264/67**, rilasciata in data 01/03/1968 dal Comune di Torino
- **Certificato di abitabilità n. 1007/1967 – Prot. 2.80084/1967**
- **D.I.A. per modifiche interne – Protocollo n. 114471 del 18/10/2007**

Tutte le pratiche sopra elencate confermano la regolarità edilizia dell'immobile oggetto della presente perizia.

SITUAZIONE CATASTALE

A seguito dell'accesso agli atti presso il Catasto Fabbricati e del sopralluogo effettuato, si conferma che la situazione planimetrica e i dati catastali risultano pienamente coerenti con lo stato di fatto dell'immobile. La corrispondenza è verificata non solo sotto il profilo grafico, ma anche per quanto riguarda i dati identificativi, le superfici catastali e l'intestazione dell'unità.

La cantina di pertinenza corrisponde esattamente allo spazio effettivamente occupato dalla proprietà.

Si attesta, pertanto, che l'unità immobiliare risulta regolare dal punto di vista catastale e idonea per qualsiasi atto futuro.

Fg 1057 n. 452 sub. 82 zona 3 cat A/3 cl. 4 sup. 64 mq. Rendita 271,14 euro

La regolarità catastale è verificata con variazione Dati relativi alla planimetria: data di Presentazione 25/10/2007, prot. n. TO0713172 da tecnico abilitato

4. VALORE DI MERCATO IN STIMA COMPARATIVA

La stima dell'immobile è stata effettuata utilizzando il metodo comparativo diretto, basato sull'analisi di compravendite recenti e valori di mercato di immobili simili situati nella stessa zona, ovvero nel quartiere periferico di **Madonna di Campagna** a Torino.

L'immobile si presenta in **buono stato di conservazione**, con caratteristiche urbanistiche conformi e regolari. Considerando che si tratta di una costruzione risalente all'anno **1958** (licenza edilizia originaria), successivamente completata con **variante approvata nel 1968**, i materiali impiegati risultano coerenti e idonei rispetto all'epoca di costruzione. Lo stabile è dotato di **riscaldamento centralizzato**.

L'edificio si colloca in una **seconda fascia di mercato**, in quanto presenta caratteristiche costruttive, impiantistiche e di finitura di **livello medio**. Non dispone di portineria né di un giardino ad uso esclusivo condominiale, elementi che incidono sulla sua collocazione all'interno di questa categoria.

Tuttavia, pur trattandosi di una zona residenziale periferica, l'area risulta **ben servita** da trasporti pubblici, dotata di **ascensore**, **aree verdi** nelle vicinanze e offre **buoni standard di comfort**. I materiali impiegati nelle finiture sono di discreta qualità e l'aspetto generale dello stabile è riconducibile a una **tipologia civile-economica**.

Va infine segnalato che **l'appartamento è stato oggetto di una ristrutturazione nel 2007**, circa **18 anni fa**, e da allora **non sono state apportate ulteriori modifiche**.

Sulla base delle attuali quotazioni immobiliari nella zona **Madonna di Campagna** (Torino), per unità abitative **ristrutturate** e in **buono stato di conservazione**, ubicate in edifici di **fascia media**, il prezzo medio di mercato è stimato in circa **€ 1.150,00 al metro quadrato**.

Calcolo della stima:

Superficie commerciale: **64 mq**

Valore unitario: **€ 1.150,00/mq**

Totale: **64 mq x € 1.150,00/mq = € 73.600,00**

Valore di mercato stimato (arrotondato): € 74.000,00

In fede,

Venaria Reale, lì, 23. luglio 2025

il tecnico incaricato

Geom Pasqualotto Gianluca



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Verbale di asseverazione di perizia

In data 23/7/2025 il/la signor PASQUALOTTO GIANLUCA il quale dichiara di essere iscritto all'Albo dei CTU e/o all'Albo dei Periti del Tribunale di TORINO al n° _____ ovvero all'ordine professionale Collegio Geometri di TORINO al n°7809, trasmette per controfirma del presente la perizia da lui/lei effettuata in data 22/7/2025 e chiede di poterla giurare ai sensi di legge.

Il comparente presta il giuramento ripetendo le parole: “giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità”.

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Si allega copia documento di identità’.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO

Firma digitale

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Firma digitale

Nota Bene:

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.