
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 15/2023

GIUDICE DELEGATO: dott. Stefano Miglietta

LIQUIDATORE: dott.ssa Giulia Bisanti

PERIZIA BENI IMMOBILI

Torino (TO)

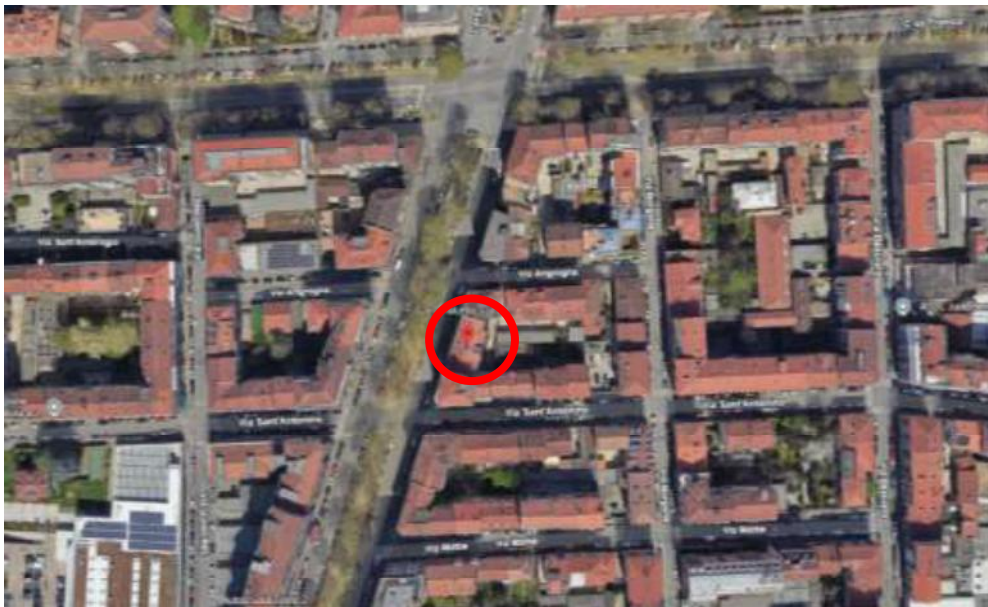
Corso Monte Cucco n. 9

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Geom. Antonello Corbo, libero professionista, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Torino al n. 9534, iscritto all'Albo Periti del Tribunale di Torino al n.534 dal 16/10/2025 e all'Albo CTU del Tribunale di Torino al n.1229 dal 16/10/2025, in seguito alla nomina ricevuta in data 10/12/2025 dal Tribunale di Torino e al sopralluogo effettuato in data 09/01/2026, rassegna la presente relazione di stima al fine di un'equa valutazione immobiliare.

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI:

L'immobile oggetto di perizia è sito in Torino (TO), Corso Monte Cucco n. 9.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità oggetto della presente risulta contraddistinta al Catasto Edilizio Urbano, con i seguenti riferimenti (Allegato 2 e 3):

Foglio 1266, Particella 102, sub. 7;

categoria A/2, classe 2, Vani 7;

piano 3;

R.Euro:1.500,31.

TITOLARITA'

La titolarità degli immobili è attualmente in capo a:

- Sig.ra xxxxx xxxxx
C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx
Diritto di Proprietà per 4/6
- Sig. xxxxx xxxxx
C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx
Diritto di Proprietà per 1/6
- Sig. xxxxx xxxxx
C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx
Diritto di Proprietà per 1/6

Pervenuta in forza dei seguenti titoli:

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/06/2013
Registrazione Volume 9990 n. 2393 registrato in data 01/08/2013
SUCC. DI xxxxx xxxxx Voltura n. 43122.1/2013
Pratica n. TO0293622 in atti dal 02/08/2013

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Ipotecche e pignoramenti (Allegato 4):

Dall'analisi dei documenti reperiti presso gli uffici della Pubblicità Immobiliare di Torino 1, tramite ispezione ipotecaria del 16/01/2026, sono state reperite le seguenti trascrizioni:

Registro generale n. 29938 Registro particolare n. 23238

Presentazione n. 117 del 07/07/2023.

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 07/04/2023 Numero di repertorio 88/2023

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Codice fiscale 801 008 30019

Sede TORINO (TO)

Specie ATTO GIUDIZIARIO

Descrizione 648 DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO:

Capitale € xxxxxxxx - Totale € xxxxxxxx

Richiedente DOTT xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxx

Indirizzo xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L219 - TORINO (TO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 1226 Particella 102 Subalterno 7

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO

CIVILE

Consistenza 7 vani

Indirizzo CORSO MONTE CUCCO N. civico 9

A favore

MASSA DEI CREDITORI DI

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/6

Contro:

xxxxx xxxxxx

Nato il 11/08/1961 a TORINO (TO)

Sesso M Codice fiscale xxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/6

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere affittato con contratto di locazione di tipo abitativo con decorrenza dal 1/01/2026 e durata di anni 3 con rinnovo automatico di ulteriori 2 (3+2).

ASPETTI EDILIZI E REGOLARITÀ

A seguito di ricerche effettuate presso l'archivio edilizio del Comune di Torino (TO), sono state reperite le seguenti pratiche edilizie (Allegato 5):

- Condono prot. 1986_11_05326 del 03-02-1986;
- DIA protocollo 1986-9-20045 del 24-07-1986 per modifiche interne.

Della Dia prot. 1986-9-20045 del 24-07-1986 non è stato possibile reperire la documentazione presso l'Archivio Edilizio Comunale in quanto pur essendo stata depositata presso il Comune risulta irreperibile (come da attestazione del Comune di Torino in allegato).

5) e pertanto non è possibile verificare quali opere siano state autorizzate e la loro legittimità.

Si è quindi proceduto ad effettuare il sopralluogo con la documentazione che è stato possibile reperire e si segnalano le seguenti difformità:

- È stata abbattuta parte della parete divisoria tra due camere andando a creare un arco per unire gli ambienti e formare un ampio soggiorno.
- Una delle due porte di accesso al soggiorno è stata spostata per ricavare un armadio a muro tra le riseghe murarie create dai pilastri.
- È stato ricavato un bagno nel locale cucina.

Come già descritto sopra, non essendo stato possibile reperire integralmente la documentazione presso l'archivio edilizio, sarà opportuno procedere con una sanatoria edilizia e con la successiva variazione catastale relativa alla demolizione del muro divisorio tra i due locali che formano il soggiorno e lo spostamento della porta.

Il servizio igienico, parzialmente ricavato all'interno del locale cucina/tinello, risulta privo del prescritto antibagno ai sensi della vigente normativa igienico-sanitaria, pertanto l'intervento non risulta suscettibile di sanatoria.

Sarà quindi necessaria la rimozione dei sanitari e la conseguente riconversione del vano da servizio igienico a locale accessorio (lavanderia o ripostiglio).

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile risulta provvisto di Attestato di Prestazione Energetica codice identificativo 2022 210948 0134 valido fino al 06/10/2032.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO E DEGLI IMMOBILI:

L'immobile è situato nella zona periferica del comune di Torino (TO), denominata zona "Pozzo Strada" e precisamente in Corso Monte Cucco n. 9, al piano terzo (quarto f.t.) di un fabbricato di totale 6 piani. L'epoca di costruzione è metà degli anni '50.

L'immobile fa parte di un condominio.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE:

L'alloggio è raggiungibile attraverso vano scala condominiale dotato di ascensore.

La superficie commerciale è di circa 150 mq.

L'alloggio risulta così composto:

Ingresso di circa 13 mq sul quale affaccia un'ampia zona giorno, ottenuta dall'unione di due ambienti, di superficie calpestabile di circa 38 mq, n. 3 camera da letto rispettivamente di superficie calpestabile di circa 12 mq, 20,50 mq e 13 mq, una cucina/tinello di superficie calpestabile di circa 10 mq, un servizio igienico di superficie calpestabile di circa 5 mq. fornito di tazza wc, lavandino, bidè e vasca da bagno.

L'immobile è inoltre dotato di ripostiglio e nell'ingresso è stato realizzato un armadio a muro. Tramite il locale cucina è raggiungibile un secondo bagno, fornito di tazza wc e doccia di circa 2 mq.

I serramenti sono in alluminio con doppio vetro.

L'altezza dei locali è di 3,00 mt.

I pavimenti dei bagni, della cucina e dell'ingresso sono in piastrelle, mentre nelle camere e nel soggiorno sono in parquet.

Tutte le partiture interne delimitanti i singoli vani risultano realizzate in laterizio intonacate a civile e tinteggiate.

L'immobile ha doppio affaccio su strada e su cortile interno condominiale.

Sono presenti due balconi rispettivamente di circa 7,00 mq sul lato cortile e di circa 8,00 mq sul lato strada.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato mentre la produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo con boiler elettrico.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia con salvavita.

L'immobile è dotato al piano interrato di una cantina con superficie calpestabile di circa mq 8,00 mq con altezza interna di 2,80 mt. e nel sottotetto di un locale deposito con superficie calpestabile di circa mq 19,00 mq con altezza media interna di 2,50 mt.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE:

Lo scrivente sulla base delle considerazioni sopra citate, a seguito di opportuni rilievi ed accertamenti, tenuto presente anche dei prezzi praticati in mercati di recente compravendita di fabbricati che si possono ritenere simili per ubicazione e caratteristiche, fatte le dovute proporzioni, analizzate le caratteristiche degli immobili in oggetto, realizzando apposite ricerche di mercato, oltre alla consultazione dei dati risultanti da listini e quotazioni immobiliari normalmente pubblicati dagli organismi competenti (Agenzia delle Entrate), ha identificato dei valori di riferimento, come qui di seguito indicato:

A titolo esemplificativo si riportano alcuni valori indicati in Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate:

- O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per abitazioni di tipo civili in stato normale, nella zona periferica/Pozzo Strada del comune di Torino:

minimo = €/mq. 1.550,00 e massimo = €/mq. 2.350,00.

Altri parametri ricavati tramite le indagini compiute e il Borsino Immobiliare, hanno prodotto i seguenti valori sotto indicati per immobili di fascia media:

minimo = €/mq. 1.840,00 e massimo = €/mq. 2.897,00.

Per quantificare il valore occorre definire la superficie commerciale lorda e nello specifico si è considerato la relativa percentuale specifica per ogni destinazione d'uso, come qui di seguito indicato:

-per l'abitazione: 100% della S.L.P. (Superficie Lorda Pavimento);

-per il balcone: 50% della S.L.P. (Superficie Lorda Pavimento);

-per la cantina e soffitta: 30% della S.L.P. (Superficie Lorda Pavimento);

Per cui si ottiene:

- abitazione: 135,00 mq.

- balconi: (mq. 15 x 50%) = 7,50 mq.

- cantina: (mq. 8,00 x 30%) = 2,40 mq.

- sottotetto: (mq. 19,00 x 30%) = 5,70 mq.

Superficie commerciale lorda Totale 150,60 mq.

In base ai valori correnti di mercato nella zona, dell'ubicazione, dello stato di manutenzione e finitura, è possibile considerare un valore unitario di stima, per l'unità in oggetto, pari a €/mq. 2.150,00.

Essendo attualmente un periodo di totale "crisi economica mondiale" in cui il settore immobiliare ha avuto il peggior picco negativo della storia degli ultimi 20 anni, pertanto si registrano volumi di domanda molto ridotti, mentre l'offerta sul mercato immobiliare, soprattutto degli immobili con queste caratteristiche, ormai raggiunto la saturazione, è inevitabile che anche le valutazioni come quella in oggetto della presente ne possano risentire ed esserne condizionate.

Tutto ciò premesso si ritiene equo attribuire:

totali mq. 150,60 x €/mq. 2.150,00 = € 323.790,00

Si considera un deprezzamento del 15% derivante dal contratto di locazione di tipo abitativo con decorrenza dal 1/01/2026 e durata di anni 3 con rinnovo automatico di ulteriori 2 (3+2):

Valore di stimato € 323.790,00 – 15%= € 275.221,50

Si considera un ulteriore deprezzamento del 3% per le spese di regolarizzazione delle difformità rilevate:

Valore di stimato € 275.221,50 – 3% = € 266.964,85

arrotondato :

VALORE STIMATO:... € 267.000,00 (duecentosessantasettemila/00)

Quota di proprietà 1/6:

valore €267.000,00*1/6 = € 44.500,00

A tal fine si allega:

1. Documentazione fotografica;
2. Visure catastali;
3. Planimetrie catastali immobili;
4. Ispezione ipotecaria;
5. Pratiche edilizie.

Torino, 05/02/2026

In fede

Geom. Antonello Corbo

Firmato digitalmente da: ANTONELLO
CORBO

Ruolo: Geometra

Data: 23/02/2026 11:54:24