

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione VI Fallimenti

Giudice Delegato: Dr. Stefano MIGLIETTA

Liquidatore: Dr.ssa [REDACTED]

Liquidazione Controllata N. 72/2024: PATRIMONIO di [REDACTED]

RELAZIONE DI PERIZIA Immobile in BEINASCO via Dante Di Nanni n.7

SOMMARIO

OGGETTO DELLA STIMA.....	pag. 1
PREMESSE E OPERAZIONI.....	pag. 2
TRATTAZIONE	
- UBICAZIONE DESCRIZIONE INDIVIDUAZIONE E COERENZE.....	pag. 2
- DATI CATASTALI.....	pag. 5
- DENUNCIA CATASTO FABBRICATI E CONFORMITÀ CATASTALE	pag. 5
- OCCUPAZIONE-DISPONIBILITÀ'.....	pag. 6
- TITOLARITÀ.....	pag. 6
- PROVENIENZE VENTENNALI.....	pag. 6
- DIRITTI REALI, VINCOLI, GRAVAMI (CENSO, LIVELLO, USI CIVICI) ONERI GIURIDICI E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.....	pag. 7
- CORRISPONDENZA CON I LUOGHI SOTTOPOSTI A VENDITA.....	pag. 8
- FORMALITÀ' (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DA CANCELLARE).....	pag. 8
- REGIME FISCALE DEL TRASFERIMENTO.....	pag. 9
- REGOLARITÀ' EDILIZIA ED URBANISTICA.....	pag. 9
- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	pag. 10
- VALUTAZIONE.....	pag.10
- PIANO DI VENDITA.....	pag.14
- ALLEGATI	pag.17

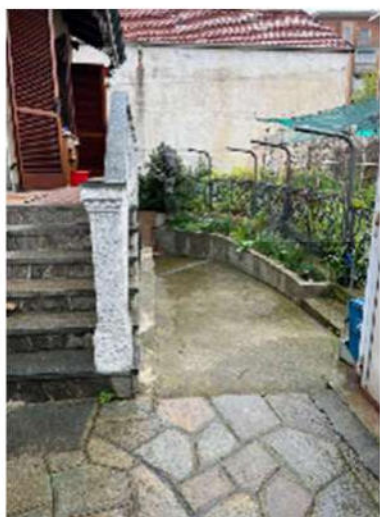
OGGETTO DELLA STIMA



Fabbricato via Dante di Nanni 7



basso fabbricato ad uso autorimessa



Rampa accesso piano seminterrato



cortile ad orto di pertinenza



Veduta interna piano terreno-rialzato

PREMESSE E OPERAZIONI

Premesso che l'Ill.mo Tribunale di Torino con sentenza del 11/07/2024 dichiarava l'apertura della liquidazione controllata del patrimonio della sig.ra [REDACTED] nominando Giudice Delegato il Dott. Stefano Miglietta e Curatore la dr.ssa [REDACTED]

Premesso che, rientra nel compendio immobiliare della procedura in oggetto una casa di civile abitazione con terreno circostante costituita da piano terreno rialzato e sottostante piano seminterrato con annesso box ad autorimessa nel cortile, sita in Beinasco via Dante di Nanni 7, la scrivente quivi procede con la redazione della perizia dopo aver esperito tutti gli accertamenti necessari consistenti in:

-Sessione presso l'Ufficio Tecnico del comune di Beinasco per l'acquisizione delle pratiche autorizzative edilizie.

-Acquisizione degli elenchi immobili in capo alla sig.ra [REDACTED] presso l'Ufficio Provinciale in ambito nazionale

-Acquisizione dell'elenco note di iscrizione e trascrizione in capo alla sig.ra [REDACTED] e danti causa per il ventennio anteriore alla sentenza di apertura della Liquidazione relativamente al bene in oggetto.

-Attenta analisi degli elenchi immobili, verificati con le note ventennali acquisite in capo alla [REDACTED] e suoi danti causa per l'individuazione e controllo della effettiva consistenza del patrimonio immobiliare da liquidare e per la ricostruzione delle provenienze ventennali del bene in oggetto.

-sessioni in Conservatoria e telematiche per ulteriori visure ipotecarie.

-sessioni in Catasto e telematiche per l'acquisizione delle visure storiche catastali ventennali e delle planimetrie del Catasto Fabbricati delle unità immobiliari in oggetto.

Pertanto, sulla scorta degli accertamenti e informative esperiti e in base ai documenti acquisiti e quivi allegati, la scrivente è in grado di riferire quanto in appresso in ordine ai seguenti quesiti.

TRATTAZIONE

INDIVIDUAZIONE UBICAZIONE DESCRIZIONE E COERENZE

In BEINASCO casa di civile abitazione oltre a terreno circostante e box auto di pertinenza con accesso dal cancello carraio del n.c.7 della via di Dante di Nanni così costituita:

- Piano terreno rialzato composto da ingresso su soggiorno, cucina, due camere e servizio igienico, accessibile dal cortile circostante tramite scala e successivo balcone antistante
- Piano seminterrato composto da 4 locali accessori.

Il terreno circostante risulta tenuto: sul retro in parte ad orto e in parte a discesa di accesso pavimentata in battuto di cemento al piano seminterrato; lateralmente, in adiacenza al cancello carraio, è rivestito in

lastre di pietra e consente dapprima l'accesso alla casa tramite balcone e sul fondo l'accesso al box auto; nella porzione antistante verso la via tenuto a verde e nell'ulteriore tratto laterale, a solo ristretto camminamento, in parte coperto da tettoia

Il tutto individuato catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati

-Foglio 11 part. 160 sub. 1 piano T, Categoria C/6

-Foglio 11 part. 160 sub. 2 piano S1-T, Categoria A/3

Catasto Terreni

-Foglio 11 part. 160 ente urbano di are 3,50

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

La casa ha pianta rettangolare e si distribuisce, per quanto riguarda la porzione abitativa al piano terreno rialzato, per quanto riguarda la porzione accessoria al piano seminterrato.

L'accesso alla porzione abitativa avviene attraverso i due balconi prospicienti la facciata su via di Nanni e quella retrostante, preceduti da scalinate che collegano con il piano di calpestio del cortile circostante.

L'accesso alla porzione accessoria del piano seminterrato avviene tramite discesa di accesso pavimentata in battuto di cemento, sempre dal cortile circostante.

● Il piano terreno rialzato presenta l'accesso principale tramite portoncino a due battenti in legno dal balcone su via, dal quale ci s'immette in un'ampia zona a soggiorno con camino, da cui a sua volta si pratica una camera e tramite apertura ad arco senza serramento, un disimpegno da cui si accede ad un'ulteriore camera, un bagno e alla cucina; queste ultime prospicienti il terreno ad orto retrostante.

La cucina e l'ulteriore camera, con possibilità di accesso diretta tramite porte finestre dal cortile circostante, tramite il balcone su cui prospettano.

Completano il piano i due balconi accessibili dal cortile.

Per quanto riguarda le caratteristiche interne:

-la pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato disposte di traverso nel soggiorno, nella cucina e nella camera prospiciente il cortile retrostante, in palchetto di legno testa avanti nell'altra camera prospiciente la via di Nanni, in piastrelle nel servizio igienico, che è provvisto di tutti gli apparecchi idraulico sanitari con doccia e box.

-le pareti interne sono tinteggiate e nel bagno sono rivestite in piastrelle fino a due terzi della loro altezza.

-i balconi sono pavimentati in piastrelle di gres rosso con interposti dadini e presentano parapetto in colonnine di cls e gradini di collegamento con il piano di calpestio del cortile, rivestiti in lastre di pietra.

-i serramenti sono in legno con vetrocamera e gelosie esterne sempre in legno

-la porzione abitativa del piano terreno rialzato è provvista di riscaldamento autonomo con caldaia a gas posta in uno dei locali del piano seminterrato, che alimenta sia il riscaldamento erogato tramite radiatori (presenti solo al piano terreno-rialzato) che l'acqua calda sanitaria, che viene erogata invece anche al piano seminterrato di cui in appresso.

● Il piano seminterrato presenta accesso dal terreno circostante la casa tramite discesa pavimentata in battuto di cemento e porta carraia a due battenti in vetro e materiale metallico.

Dalla porta carraia ci si immette in un primo locale pavimentato in piastrelle di gres, da cui si pratica sulla sinistra un locale più grezzo pavimentato in battuto di cemento, ed un altro locale di medie dimensioni pavimentato in piastrelle di gres e provvisto di lavandino fisso a due scomparti con scolapiatti, da cui a sua volta si pratica anche un vano doccia piastrellato con porta a soffietto; completa il piano un ultimo più piccolo locale pavimentato in battuto di cemento.

-la pavimentazione è quindi in piastrelle di gres nel locale di accesso e in quello provvisto di lavabo, ospitante la caldaia; in battuto di cemento negli altri due più piccoli locali.

-le pareti sono intonacate nei locali pavimentati in battuto di cemento, tinteggiate nel locale di accesso e rivestite in perline di materiale plastico simil legno nel restante locale ospitante la caldaia.

-vi è un finestrotto in vetro e ferro sopra il lavandino fisso del locale

-il piano in oggetto è sprovvisto di radiatori e munito solo di acqua calda sanitaria alimentata dalla caldaia a gas ivi posizionata.

● Il box consiste in struttura rettangolare di circa 14 mq con copertura piana ad unica falda, il tutto in lastre di pvc coibentate, pavimentato in battuto di cemento

● Completa la proprietà un'area a cortile circostante:

-nella porzione retrostante la casa tenuta in parte ad orto delimitato da parapetto in ringhiera di ferro in adiacenza al box e in parte a discesa di accesso al piano seminterrato pavimentata in battuto di cemento.

-nella parte laterale di accesso che segue il cancello carraio fino al box in pvc, pavimentata in lastre di pietra.

-pavimentata in battuto di cemento e in parte coperta da tettoia in tavolato di legno e soprastanti lastre in materiale metallico, ancorata a parete, nella opposta minor porzione laterale

-nella piccola porzione antistante alla casa su via, tenuta a giardino

La casa risale come epoca di costruzione a periodo tra il 1960 e il 1967 ed è stata oggetto di condono del 1986 per quanto riguarda l'ampliamento del balcone a tutta la facciata retrostante e la realizzazione del box nel cortile, con dichiarazione di abuso avvenuto in fase di costruzione.

L'edificio presenta struttura orizzontale e verticale in c.a. e laterizio, copertura a doppia falda in struttura di legno con manto in coppi e facciate miste in parte rivestite in lastre di pietra, in parte intonacate e in parte rivestite in piastrellatura opaca.

Il Box è realizzato con pannelli prefabbricati in pvc coibentato con finestra con apertura a vasistas.

Il tutto come meglio individuato nella documentazione catastale, nel disegno dello stato di fatto e nella documentazione fotografica allegata.

COERENZE

Le medesime verranno indicate nel piano di vendita per non farne doppione.

DATI CATASTALI

L'immobile ricaduto nella procedura di Liquidazione del Patrimonio in oggetto risulta individuato al CATASTO FABBRICATI del comune di Beinasco in capo alle sig.re [REDACTED]

[REDACTED] nelle quote di 1/2 per ciascuna come segue:

- Foglio 11 particella 160 subalterno 2, via Dante di Nanni n.7 piano S1-T, Cat. A/3, Cl.3, vani 6, superficie catastale totale 114mq, totale escluse aree scoperte 109mq, Rendita € 666,23. Derivante da Variazione del 18/05/1994 n.7701.1/1994 Pratica n.TO0358880 per fusione F.O. TO/275842/06 dei protocolli 927/72 e 928/72.
- Foglio 11 particella 160 subalterno 1, via Dante di Nanni n.7 piano T, Cat. C/6, Cl.4, cons. mq.13, superficie catastale totale 13mq, Rendita € 73,18. Derivante da Variazione n. 158900.1/2006 del 31/08/2006 Pratica n. TO358819 per rettifica d'ufficio e originario impianto meccanografico del 30/06/1987.

DENUNCIA CATASTO FABBRICATI E CONFORMITA' CATASTALE

La scrivente è in grado di riferire, a seguito degli accertamenti effettuati, che gli enti immobiliari ricaduti nella procedura di Liquidazione Controllata in oggetto risultano **denunciati al Catasto Fabbricati**.

Dal raffronto della situazione riscontrata in sito con la rappresentazione planimetrica catastale NON RISULTA ESSERCI PIENA corrispondenza per quanto riguarda la casa di cui al sub 2 e come in appresso:

- Il piano terreno-rialzato raffigurato sulla planimetria catastale presenta delle divergenze di tramezzature interne rispetto alla situazione riscontrata in sito e precisamente in sito risultano essere state eliminate delle tramezzature e in particolare il tramezzo che catastalmente delimitava il disimpegno di accesso al bagno camera e cucina, con la conseguente eliminazione dello spazio chiuso di almeno 1m x 1m fungente da antibagno, previsto dal Regolamento igienico-edilizio.

- Il piano seminterrato raffigurato sulla planimetria catastale presenta, egualmente al piano terreno rialzato di cui sopra, delle divergenze di tramezzature interne rispetto alla situazione riscontrata nel sito.

Sarà ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario la predisposizione e presentazione presso l'Agenzia del Territorio, Sezione Catasto Fabbricati della pratica di aggiornamento catastale che si renderà necessaria per la regolarizzazione di quanto sopra riscontrato, i cui costi e tipologia di presentazione dipenderanno dall'orientamento della competente Amministrazione al momento della presentazione e che indicativamente si possono supporre come segue:

- Presentazione da parte di tecnico abilitato di pratica di variazione per l'aggiornamento catastale che dovrà corrispondere con la rappresentazione della sanatoria edilizia che verrà rilasciata dalla Pubblica Amministrazione, per il costo approssimativo di € 800,00 per l'onorario di professionista abilitato incaricato della presentazione della pratica catastale, oltre ai diritti che si renderanno necessari.

OCCUPAZIONE - DISPONIBILITA'

Gli enti immobiliari costituenti il lotto di vendita in oggetto sono nella disponibilità della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] comproprietaria, non occupati da terzi, né dalle medesime.

TITOLARITA'

La sentenza di Apertura della Liquidazione Controllata del patrimonio in oggetto risulta trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 31/03/2025

Dalle visure ipotecarie eseguite e quivi prodotte, la scrivente è in grado di riferire che successivamente a tale trascrizione risulta solo la trascrizione del certificato di denunciata successione devolutasi ex lege in morte di [REDACTED] madre della debitrice, deceduta il 26 febbraio 2025, del 07/08/2025 ai nn.28075/37713.

Nessuna vendita è risultata, onde per cui si può ritenere che già alla data della trascrizione della sentenza gli enti immobiliari di cui al lotto di vendita in oggetto fossero di proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] per la quota di META'; né sono stati rintracciati pignoramenti o ipoteche o altri pregiudizi trascritti o iscritti successivamente.

PROVENIENZE VENTENNALI

La scrivente ha esperito ispezioni telematiche presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2, in capo alla signora [REDACTED]

[REDACTED] e suoi danti causa, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione della sentenza di Apertura della Liquidazione Controllata del patrimonio e acquisito copia del titolo di acquisto originario intercorso.

Gli enti immobiliari di cui al lotto di vendita ricaduti nella procedura in oggetto sono pervenuti come in appresso:

- Originariamente i genitori della debitrice [REDACTED] acquistano l'immobile in oggetto nelle quote di metà per ciascuno in regime di comunione dei beni, con atto a rogito notaio Massimo De Santis del 2/07/1987 rep. 2075/361, registrato a Torino il 19/06/1987 al n.3786 dai signori [REDACTED] e [REDACTED]
- a seguito del decesso del signor [REDACTED] avvenuto in data 26/07/1999 la quota metà del medesimo si è devoluta in forza di denuncia di successione registrata all'Ufficio del Registro di Rivoli il 22/02/2000 al n.67 vol.1095 nelle eguali quote di 1/6 per ciascuna alla moglie e alle due figlie [REDACTED] che quindi diventavano comproprietarie delle seguenti quote: 4/6 [REDACTED] 1/6 [REDACTED] e 1/6 [REDACTED]
[REDACTED]
- A seguito del decesso della signora [REDACTED] avvenuto in data 26/02/2025 la sua quota di 4/6 si è devoluta per legge in forza di denuncia di successione registrata il 07/07/2025 al n.290904 vol.88888 e trascritta all'ufficio provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 7/08/2025 ai numeri 28075/37713, in favore delle due figlie [REDACTED]
[REDACTED] che essendo già proprietarie di 1/6 per ciascuna sono diventate proprietarie della quota di 1/2 per ciascuna.

DIRITTI REALI, VINCOLI, GRAVAMI (CENSO, LIVELLO, USI CIVICI) ONERI GIURIDICI E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Dalle indagini esperite presso la competente Amministrazione, nonché dal rogito di provenienza originario ai genitori della debitrice, non risultano particolari vincoli idrogeologici, salvo la classificazione del comune di Beinasco in classe di rischio idrogeologico 2 del PAI (Piano per l'Assetto Idrogeologico), che prevede un livello di pericolosità moderata.

Né sul lotto di terreno su cui è stato edificato il fabbricato risultano vincoli paesaggistici o ambientali, né gravami quali censo, livello o usi civici.

Quanto ai pregiudizi, dalle visure ipotecarie eseguite dalla scrivente, sussistono **un'ipoteca legale e la sentenza di apertura della Liquidazione controllata del patrimonio**, che meglio si andranno a elencare nelle formalità pregiudizievoli da cancellare per non farne un doppione.

Trattandosi di fabbricato unifamiliare con box e cortile di pertinenza non risulta la dotazione del Regolamento di Condominio

CORRISPONDENZA CON I LUOGHI SOTTOPOSTI A VENDITA

A seguito di raffronto di tutti i dati e i documenti ritraibili dall'atto di provenienza originario ai genitori della debitrice, degli enti immobiliari in oggetto con la situazione riscontrata in sito, risulta esserci corrispondenza con i luoghi apparenti sottoposti a vendita, salvo per le difformità catastali sopra rilevate a cui si rimanda.

FORMALITA' (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DA CANCELLARE DOPO LA VENDITA PER CIASCUN LOTTO

ISCRIZIONI

2)Ipoteca giudiziale iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 05/09/2016 ai nn. 6133/35366 derivante da emissione Amministrativa con atto in data 01/09/2016 rep.1184/3716 a favore Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a. con sede in Roma CF: 13756881002 e contro [REDACTED] nata a Torino il 12/06/1992 CF: [REDACTED] per l'importo capitale di €36.940,83 e a garanzia della somma totale di €73.881,66 che colpisce la quota di comproprietà della [REDACTED] dell'immobile in oggetto individuato catastalmente al Foglio 1 particella 160 sub. 1-2, da cancellare totalmente

TRASCRIZIONI

2)Sentenza di Apertura della Liquidazione Controllata del Patrimonio trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 31/03/2025 ai nn. 9696/12970 a favore della Massa dei creditori di [REDACTED] e contro [REDACTED] nata a Torino il 12/06/1962 CF: [REDACTED] che colpisce la quota di comproprietà della sig.ra Rossi Corinaldesi Catia dell'immobile in oggetto individuato catastalmente al Foglio 11 particella 160 sub. 1-2, da cancellare totalmente.

REGIME FISCALE DEL TRASFERIMENTO

Trattandosi di bene personale il regime fiscale di trasferimento non è soggetto a Iva ma ad Imposta di registro in percentuali del valore di aggiudicazione, imposte ipotecaria e catastale fisse e come in appresso:

imposta registro	9% oppure 2%(se prima casa)
imposta ipotecaria	50 €
imposta catastale	50 €

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito delle ricerche e indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Beinasco la scrivente ha rintracciato quanto in appresso:

- 1) Nulla Osta di demolizione di casetta di civile abitazione di due vani e servizi
- 2) Domanda di Condono Edilizio n.501644 prot. 22899 del 16/12/1986 non definita, riguardante l'ampliamento del balcone retrostante per mq.6,05 realizzato all'epoca di costruzione e la realizzazione di box ad uso dell'abitazione, ubicato nel cortile per una superficie coperta di mq.12,48 e un volume di mc 28,08, con ricevuta di pagamento delle oblazioni.

- Il condono non risulta definito per la mancata emissione della Concessione in Sanatoria da parte della amministrazione di competenza.
- Dal raffronto dei disegni progettuali allegati alla domanda di condono con la situazione riscontrata in sito non risulta esserci piena conformità per delle divergenze di tramezzatura interna.
- Al piano terreno rialzato risulta l'eliminazione di alcune tramezzature con la conseguente eliminazione dello spazio chiuso di almeno 1 m x 1 m fungente da antibagno.
- Al piano seminterrato risulta la creazione di un'ulteriore locale cantina e di un vano doccia.
- Nei disegni progettuali della pratica di condono non risulta la rappresentazione della piccola tettoia di circa 0,7m x4m ancorata al muro di confine della porzione laterale opposta a quella dell'accesso carraio.

Trattasi di situazione non conforme ma REGOLARIZZABILE come in appresso:

- Per quanto riguarda la definizione del Condono, occorre presentare presso la competente amministrazione del Comune di Beinasco richiesta di definizione del condono, a seguito della quale verrà rilasciata la concessione edilizia in sanatoria.
 - L'assenza del permesso di costruire non costituisce irregolarità in quanto il 1° piano regolatore generale della città di Beinasco risale al 1963, ed essendo il progetto di demolizione del 1960, la costruzione della casa risale con ogni probabilità a tale epoca, periodo in cui non vi era né obbligo di presentazione dei permessi di costruire, né obbligo di conservazione dei medesimi se esistenti.
- Viene quindi assunta dalla Amministrazione competente come stato legittimo, la situazione rappresentata nei disegni progettuali della pratica di Condono a suo tempo regolarmente presentata con i dovuti pagamenti richiesti.
- Le divergenze di tramezzature interne sono conservabili mediante presentazione di pratica di Cila in Sanatoria con l'esborso della sanzione di € 1.000, oltre all'onorario del professionista incaricato della redazione e presentazione della pratica.

L'eliminazione dello spazio chiuso di almeno 1m x 1m con la funzione di antibagno non è conservabile in quanto non rispetta le prescrizioni del regolamento igienico edilizio, occorrerà quindi ripristinare tale spazio mediante erezione di tramezzo e porta di accesso rappresentandolo nel disegno progettuale della pratica di Cila in Sanatoria.

► Quanto alla tettoia, la medesima non costituisce volumetria ma determina superficie coperta.

Dagli approssimativi calcoli eseguiti sulla base degli indici edilizi del vigente PRGC del comune di Beinasco, la superficie coperta consentita risulterebbe già al limite dello sfruttamento, trattasi quindi di tettoia da rimuovere.

In sintesi, la situazione è regolarizzabile mediante:

- domanda di definizione del condono presso la competente Amministrazione, comportante l'esborso di €50,00 per diritti e €16,00 per la marca da bollo, a cui farà seguito il rilascio della relativa concessione edilizia in sanatoria.
- effettuazione dei necessari ripristini per la situazione non conservabile dell'assenza dell'antibagno
- presentazione di pratica edilizia di CILA in Sanatoria, rappresentante la situazione in sito, unitamente al ripristino dell'antibagno, che prevede l'esborso della sanzione di €1.000,00 oltre all'onorario del professionista abilitato, incaricato della redazione e presentazione della pratica, per la conservazione delle divergenze di tramezzature interne
- rimozione della tettoia ancorata al muro di confine di circa mq 2,4, che prevede la sola rimozione e smaltimento senza la presentazione di una pratica edilizia di demolizione

In relazione poi al disposto dell'art.46 comma 1 del DPR 380/2001 e dell'art.40 comma 2 della L.47/85, trattandosi di irregolarità non essenziali, l'aggiudicatario avrà tempo 120 gg dal decreto di trasferimento per la regolarizzazione, che è stata indicata in via di verosimiglianza e con riserva poiché solo in sede di richiesta di regolarizzazione presso la competente Amministrazione si potrà avere specifica contezza e ammissibilità del costo della procedura e del relativo esito

Nel complesso non si evidenziano delle irregolarità ostative alla vendita

ESISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche effettuate non è stato rintracciato l'Attestato di Prestazione Energetica.

VALUTAZIONE

Ai fini della valutazione occorre considerare che trattasi di immobile posto in zona periferica del comune di Beinasco, tuttavia quasi al Confine con il quartiere Mirafiori Sud della città di Torino, verso la via Plava e lo stabilimento Stellantis.

METODO DI STIMA

La scrivente ha adottato il criterio di stima sintetico-comparativo in base alla superficie commerciale, cercando di stabilire un equo prezzo medio unitario sulla base delle recenti transazioni per immobili simili in zona e/o sulla base delle richieste di mercato ricavate dalle indagini svolte presso mediatori professionali e consultando in rete il canale immobiliare più noto (Immobiliare.it), il tutto verificato con le quotazioni delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare quivi allegati).

Dalle indagini in rete sono emersi nella zona in oggetto e per la tipologia immobiliare in questione, diversi annunci immobiliari, dei quali la scrivente ha ritenuto di porre in evidenza quelli quivi riportati e come da documentazione allegata.

Al prezzo unitario medio ricavato, che si intende comprensivo di tutto quanto in accessorio possa in evenienza sussistere, ha provveduto ad applicare i coefficienti di correzione della stima in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile in oggetto (piano, vetustà, esposizione, ubicazione etc.).

SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

a) Osservatori Immobiliari

1. OMI-2 sem. 2024 – Beinasco-periferica/residenziale via Mirafiori

-Abitazioni Civili stato conservativo normale

valore minimo € 1.000,00

valore massimo € 1.500,00

-Abitazioni Civili stato conservativo ottimo

valore minimo € 1.400,00

valore massimo € 2.100,00

-Abitazioni di tipo economico

valore minimo € 800,00

valore massimo € 1.200,00

-Box stato conservativo normale

valore minimo € 660,00

valore massimo € 990,00

2. Borsinoimmobiliare.it-novembre 2025- residenziale via Mirafiori

-Abitazioni Civili in stabili di 1° fascia

valore minimo € 1.110,00

valore massimo € 1.794,00

-Abitazioni Civili in stabili di fascia media

valore minimo € 971,00

valore massimo € 1.572,00

-Abitazioni civili di qualità inferiore alla media

valore minimo € 858,00

valore massimo € 903,00

b) Comparativi

1. Tipo di fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 20/10/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale, posto al pian 7° di fabbricato a 7 piani f.t. provvisto di ascensore, ampio e luminoso costituito da disimpegno, zona giorno con balcone angolare, due camere con altro balcone con vista sulla collina di Torino e bagno, quest'ultimo ristrutturato con doccia, con riscaldamento centralizzato a radiatori e cantina di pertinenza.

Indirizzo: via Torino 58-centro, Beinasco

Superficie: 80 mq

Prezzo richiesto: €105.000,00 pari ad arr. €/mq 1.313,00

Sconto trattativa:10%

Prezzo: €94.500,00 pari a circa €/mq 1.180,00

2. Tipo di fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 24/10/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Terratetto unifamiliare posto in zona tranquilla, costituente porzione di casale, costituito da due appartamenti indipendenti, (5+ locali e 3 bagni) parzialmente ristrutturato, con ambienti che necessitano ancora di interventi, con ampio giardino privato di circa 300 mq.

Indirizzo: via San Felice- Beinasco

Superficie: 250 mq

Prezzo richiesto: €240.000,00 pari ad arr. €/mq 960,00.

Sconto trattativa:5%

Prezzo: €228.000,00 pari a circa €/mq 912,00

3. Tipo di fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 03/11/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Quadrilocale a doppia esposizione, posto al piano rialzato di edificio a 5 piani f.t. con ascensore, costruito nel 1960, composto da ingresso spazioso, tinello con cucinino e affaccio su balcone verandato, due camere, un ampio soggiorno e un bagno finestrato, con infissi in pvc a doppio vetro e riscaldamento centralizzato a radiatori

Indirizzo: via Torino 68-centro-Beinasco

Superficie: 90 mq

Prezzo richiesto: €135.000,00 pari ad arr. €/mq 1.500,00

Sconto trattativa:10%

Prezzo: €121.500,00 pari a circa €/mq 1.350,00

4. Tipo di fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 02/05/2025

casa indipendente a villa unifamiliare recentemente ristrutturata in posizione centrale ben servita, che si sviluppa su due livelli, ove il piano principale è composto da ingresso living su soggiorno con cucina a vista, due camere e un bagno, il piano seminterrato è costituito da un locale adibito a lavanderia, un bagno e due locali ad uso deposito; con riscaldamento autonomo a pavimento alimentato a fotovoltaico con batterie di accumulo e colonnine di ricarica per auto elettriche

Indirizzo: via Torino 43- centro- Beinasco

Superficie: 127 mq

Prezzo richiesto: €420.000,00 pari ad arr. €/mq 3.307,00

Sconto trattativa:20%

Prezzo: €336.000,00 pari a circa €/mq 2.640,00

Sulla base di tutte le indagini intercorse, la scrivente ritiene congruo il valore medio unitario di €1.300,00

c) Dati di Calcolo

•Superficie commerciale

Sulla base dei rilievi effettuati in loco e della documentazione catastale e progettuale acquisita la scrivente procede a calcolare la consistenza commerciale ai sensi del *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*, considerando l'intera superficie calpestabile + le murature interne, le murature perimetrali, il 50% delle murature comuni, nelle percentuali del 100% per l'abitazione, del 30% per i balconi e terrazzi, del 20% per le cantine, locali di sgombero, del 50% per il box auto nel cortile e del 2% per il cortile circostante, come di seguito:

Descrizione	mq	% assunta	Sup Commerciale
Immobile F.11 part.160 sub.2 (Catasto Fabbricati)			
Abitazione piano Terreno-rialzato	87,37	100%	87,37
Cantine e locali piano Seminterrato	87,37	20%	17,47
Balconi	22,52	30%	7,50
Immobile F.11 part.160 sub.1 (Catasto Fabbricati)			
Box auto nel cortile	13,00	50%	6,50

Ente urbano F.11 part.160 (Catasto Terreni)			
Cortile circostante	207,00	2%	4,14
TOTALE COMPLESIVO			122,98

Si applicano ora i seguenti COEFFICIENTI DI CORREZIONE DELLA STIMA, in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile in oggetto:

in base allo stato di conservazione dell'edificio (casa indipendente del 1970 circa in buono stato)	coeff. 1,00
in base allo stato di conservazione interno della casa (originario, risalente intorno alla fine degli anni Sessanta)	coeff 0,85
in base ai servizi (in posizione ben fornita di mezzi pubblici- infrastrutture, mercati, supermercati)	coeff.1,00

Si propone il seguente:

d) Conteggio Estimativo

• **casa di civile abitazione ad un piano f.t. e piano seminterrato con cortile e box auto**

€1.300,00 x (1,00x0,85x1,00) in arr. = €1.105,00

mq.123 x €/mq 1.100,00 = € 135.300,00

- Deprezzamento del 4% per spese di regolarizzazione delle difformità catastali ed edilizie riscontrate
€ 135.300,00 - €5.412,00= € 129.888

VALORE DI MERCATO in arr.....**€ 130.000,00**

- Deprezzamento per la minor appetibilità della quota di META' indivisa

€130.000,00 x 0,80= €104.000,00

VALORE DI MERCATO quota di META' indivisa**€ 52.000,00**

A conclusione della perizia emarginata la scrivente procede a prospettare il seguente piano di vendita in unico lotto.

PIANO DI VENDITA IN UNICO LOTTO

Alla luce del fatto che trattasi di casetta unifamiliare con univoci servizio igienico e cucina al piano terreno rialzato, soggiorno e due camere e di un piano seminterrato con altezza interna di m.2,20 con locali accessori, la scrivente ritiene che l'immobile non sia comodamente divisibile e procede quindi a prospettare il seguente piano di vendita in UNICO LOTTO:

In BEINASCO casa di civile abitazione oltre a terreno circostante e box auto di pertinenza con accesso dal cancello carraio del n.c.7 della via di Dante di Nanni così costituita:

- Piano terreno rialzato composto da soggiorno, cucina, due camere e servizio igienico, accessibile dal cortile circostante tramite scala e successivo balcone antistante
- Piano seminterrato composto da 4 locali accessori

Il terreno circostante risulta tenuto: sul retro in parte ad orto e in parte a discesa di accesso pavimentata in battuto di cemento al piano seminterrato; lateralmente, in adiacenza al cancello carraio, è rivestito in lastre di pietra e consente dapprima l'accesso alla casa tramite balcone e sul fondo l'accesso al box auto; nella porzione antistante verso la via tenuto a verde e nell'ulteriore tratto laterale, a solo ristretto camminamento, in parte coperto da tettoia

Il tutto, con riferimento all'estratto di mappa del catasto terreni quivi allegato, posto alle complessive generali coerenze di: via Dante di Nanni, proprietà individuate alle particelle 233, 8 e 118 del foglio 11.

Il tutto risulta individuato al CATASTO FABBRICATI del comune di Beinasco in capo alle sig.re [REDACTED]

[REDACTED] nelle quote di 1/2 per ciascuna come segue:

- Foglio 11 particella 160 subalterno 2, via Dante di Nanni n.7 piano S1-T, Cat. A/3, Cl.3, vani 6, superficie catastale totale 114mq, totale escluse aree scoperte 109mq, Rendita € 666,23. Derivante da Variazione del 18/05/1994 n.7701.1/1994 Pratica n.TO0358880 per fusione F.O. TO/275842/06 dei protocolli 927/72 e 928/72.
- Foglio 11 particella 160 subalterno 1, via Dante di Nanni n.7 piano T, Cat. C/6, Cl.4, cons. mq.13, superficie catastale totale 13mq, Rendita € 73,18. Derivante da Variazione n. 158900.1/2006 del 31/08/2006 Pratica n. TO358819 per rettifica d'ufficio e originario impianto meccanografico del 30/06/1987.

Al CATASTO TERRENI

- Foglio 11 part. 160 ente urbano di are 3,50

Per quanto riguarda la situazione edilizia risultano le seguenti pratiche amministrative:

- 1) Nulla Osta di demolizione di casetta di civile abitazione di due vani e servizi
- 2) Domanda di Condonò Edilizio n.501644 prot. 22899 del 16/12/1986 non definito per mancata emissione della Concessione in Sanatoria da parte della amministrazione di competenza, riguardante l'ampliamento del balcone retrostante di mq.6,05 realizzato all'epoca di costruzione e la realizzazione di box ad uso dell'abitazione, ubicato nel cortile con una superficie coperta di mq.12,48 e un volume di mc 28,08, con ricevuta di pagamento dell'oblazione.

Non sono state rintracciate la Licenza Edilizia di costruzione e Licenza di Abitabilità

Per quanto riguarda la conformità catastale risultano delle differenze di tramezzature interne.

Sarà ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario la predisposizione e presentazione presso l'Agenzia del Territorio, sezione Catasto Fabbricati, della pratica di aggiornamento catastale che si renderà necessaria per la regolarizzazione, i cui costi e tipologia di presentazione dipenderanno dall'orientamento della competente Amministrazione al momento della presentazione e che indicativamente si possono supporre come segue:

- Presentazione da parte di tecnico abilitato di pratica di variazione per l'aggiornamento catastale che dovrà corrispondere con la rappresentazione della sanatoria edilizia che verrà rilasciata dalla Pubblica Amministrazione, per il costo approssimativo di € 800,00 per l'onorario del professionista abilitato incaricato della presentazione della pratica catastale, oltre i diritti che si renderanno necessari.

Per quanto riguarda la conformità edilizia il lotto di vendita risulta non conforme ma REGOLARIZZABILE mediante:

- domanda di definizione del condono presso la competente Amministrazione, comportante l'esborso di €50,00 per diritti e €16,00 per la marca da bollo, a cui farà seguito il rilascio della relativa concessione edilizia in sanatoria.
- effettuazione dei necessari ripristini per la situazione non conservabile dell'assenza dell'antibagno
- presentazione di pratica edilizia di CILA in Sanatoria, rappresentante la situazione in sito, unitamente al ripristino dell'antibagno, che prevede l'esborso della sanzione di €1.000,00 oltre all'onorario del professionista abilitato, incaricato della redazione e presentazione della pratica, per la conservazione delle divergenze di tramezzature interne
- rimozione della tettoia ancorata al muro di confine di circa mq 2,4, che prevede la sola rimozione e smaltimento senza la presentazione di una pratica edilizia di demolizione

In relazione poi al disposto dell'art.46 comma 1 del DPR 380/2001 e dell'art.40 comma 2 della L.47/85, trattandosi di irregolarità non essenziali, l'aggiudicatario avrà tempo 120 gg dal decreto di trasferimento per la regolarizzazione, che è stata indicata in via di verosimiglianza e con riserva poiché solo in sede di richiesta di regolarizzazione presso la competente Amministrazione si potrà avere specifica contezza e ammissibilità del costo della procedura e del relativo esito

Il tutto viene indicato in via di verosimiglianza e con riserva poiché solo in sede di richiesta di regolarizzazione presso la competente Amministrazione si potrà avere specifica contezza e ammissibilità del costo della procedura e del relativo esito

Nel complesso non si evidenziano delle irregolarità ostative alla vendita.

Il tutto è da intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non, fissi ed infissi, annessi e connessi, come visto e piaciuto, sotto la stretta

osservanza dell'atto di provenienza originario ai genitori della debitrice a rogito notaio Massimo De Santis del 2/07/1987 rep. 2075/361 registrato a Torino il 19/06/1987 al n.3786 e come più ampiamente e particolareggiatamente descritto nella relazione di perizia dell'Arch. [REDACTED] depositata telematicamente.

VALORE LOTTO =€ 130.000,00

VALORE QUOTA META' INDIVISA.....€52.000,00

La scrivente ha provveduto a depositare la relazione, anche in versione secretata, a mezzo PCT, con allegati e fotografie.

Tanto si è esposto in esaurimento dell'incarico ricevuto.

Torino, 25 novembre 2025

IL PERITO DELLA PROCEDURA

[REDACTED]

Allegati:

- 1) fotografie illustrative
- 2) Elenco ufficio provinciale di Torino Territorio e visure storiche catastali
- 3) planimetria Catasto Fabbricati
- 4) estratto mappa Catasto Terreni
- 5) Disegno della situazione rilevata in sito.
- 6) atto di provenienza
- 7) Documentazione Autorizzativa Edilizia
- 8) Elenco sintetico e relative ispezioni ipotecarie ventennali
- 9) Trascrizione Sentenza apertura Liquidazione Controllata
- 10) Quotazioni Immobiliari (OMI- Borsino Immobiliare)
- 11) Annunci Immobiliari
- 12) Perizia senza nominativi