

dott. GIANCARLO MEZZO
architetto

10127 TORINO - Via Duino, 128 - Telefono (+39) 011.30.35.832 Cellulare 348.44.00.312
E-MAIL: giancarlomezzo53@gmail.com - PEC: g.mezzo@architettitorinopec.it

TRIBUNALE DI TORINO – Sezione Sesta Civile

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

R.G. n. 9-2023 di XXXXXXXX XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXX

R.G. n. 10-2023 di XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXX

Magistrati:

Presidente: **dott.ssa Vittoria NOSENGO**

Giudice: **dott.ssa Maurizia GIUSTA**

Giudice relatore: **dott. Stefano MIGLIETTA**

Liquidatore:

Dott. Massimo BARBERIS

**GIUDIZIO DI STIMA
DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO IN TORINO - VIA PEYRON N. 34**



Perito incaricato:

arch. Giancarlo MEZZO

Via Duino n. 128 - 10127 TORINO

PEC: g.mezzo@architettitorinopec.it

E-mail: giancarlomezzo53@gmail.com

Telefono: 011.30.35.832

cellulare: 348.44.00.312

Torino, li 16/09/2024

INDICE

1.	<u>PREMESSE</u>	PAGINA	3
2.	<u>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</u>	PAGINA	3
3.	<u>OGGETTO DELLA STIMA</u>	PAGINA	3
4.	<u>TITOLARITÀ</u>	PAGINA	3
5.	<u>DATI CATASTALI</u>	PAGINA	3
6.	<u>COERENZE</u>	PAGINA	4
7.	<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	PAGINA	4
8.	<u>LOCALIZZAZIONE</u>	PAGINA	4
9.	<u>CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO</u>	PAGINA	4
10.	<u>CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA</u>	PAGINA	5
11.	<u>DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ IMPIANTI - APE</u>	PAGINA	5
12.	<u>SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA</u>	PAGINA	6
13.	<u>STATO LOCATIVO</u>	PAGINA	6
14.	<u>DATI AMMINISTRATIVI – SITUAZIONE EDILIZIA-AMMINISTRATIVA</u>	PAGINA	6
15.	<u>VALUTAZIONE ESTIMATIVA</u>	PAGINA	7

1 - PREMESSE GENERALI

Il sottoscritto dott. arch. Giancarlo MEZZO, con studio in Torino, Via Duino n. 128, tel. 011.303.58.32, iscritto all'Ordine degli Architetti di Torino al n. 1568 dall'anno 1980 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Torino dal 1995, in qualità di perito estimatore nella procedura di Liquidazione Controllata Tribunale di Torino R.G. n. 09/2023, espone la relazione di stima che segue, relativa all'immobile a destinazione abitativa sito in Torino, via Amedeo Peyron n. 34.

2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, al fine di acquisire gli elementi occorrenti per la redazione della presente perizia estimativa, relativamente all'immobile in esame, svolgeva le sotto indicate attività.

- Richiesta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizi Catastali di: certificato catastale di attualità (visura storica) e planimetria del Catasto Fabbricati.
- Acquisizione di copia del titolo di provenienza.
- Acquisizione presso l'archivio edilizio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Torino delle pratiche edilizie di interesse, al fine del controllo della regolarità edilizia - amministrativa dell'immobile oggetto di stima.
- Effettuazione di sopralluogo in Torino, via Peyron n. 34, presso il fabbricato in cui è posto l'immobile oggetto di stima; misurazione dei locali; effettuazione di riprese fotografiche all'interno e all'esterno.
- Accertamento dello stato locativo dell'immobile.

3 - OGGETTO DELLA STIMA

Forma oggetto di valutazione l'unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano terreno, interno cortile, del fabbricato sito in Torino Via Peyron n. 34, composto di tinello-cucina, camera da letto, bagno.

4 – TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di stima risulta intestato come segue:

- XXXXXXXXX XXXXXXXX nato a TORINO (TO) il 01/09/1977 codice fiscale XXXXXXXXXXXXX – proprietà per la quota di 1/2;
- XXXXXXXXX XXXXXXXX nato a Torino (TO) il 14/07/1972 codice fiscale XXXXXXXXXXXXX - proprietà per la quota di 1/2.

5 - DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di stima è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Torino come segue:

- Foglio 1176 Particella 455 Sub. 4 Zona Censuaria 1 Categoria A/3 Classe 2 Consistenza vani 3,5 Rendita 442,86 - superficie catastale mq 53, via Peyron Amedeo 34 Piano T.

Il predetto immobile è catastalmente intestato a:

- XXXXXXXXX XXXXXXXX nato a TORINO (TO) il 01/09/1977 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – proprietà per la quota di 1/2;
- XXXXXXXXX XXXXXXXX nato a Torino (TO) il 14/07/1972 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà per la quota di 1/2.

6 – COERENZE

L'alloggio oggetto di stima è posto alle seguenti coerenze: altra unità immobiliare a est, altra unità immobiliare e vano scala condominiale a sud; cortile comune a ovest; altra unità immobiliare a nord.

L'immobile non dispone di cantina pertinenziale.

7- CONFORMITÀ CATASTALE

La planimetria catastale depositata non è conforme allo stato di fatto in quanto è stata demolita la muratura tra la cucina e una camera (con formazione di unico ambiente tinello-cucina) e parte della divisione tra il disimpegno e i due locali anzidetti.

Ai sensi delle vigenti disposizioni normative in materia, ricorre la necessità di aggiornamento al Catasto Fabbricati mediante presentazione di Denuncia di Variazione Catastale DOCFA.

8 - LOCALIZZAZIONE

L'alloggio oggetto di stima è ubicato in Torino, in zona semicentrale, nel quartiere San Donato, ora facente parte della Circostrizione 4 (San Donato, Campidoglio, Parella), in zona a prevalente destinazione residenziale, nella porzione nord-occidentale del territorio cittadino, nell'isolato delimitato da: Via Amedeo Peyron, Via Luigi Galvani, via Luigi Cibrario, via Carlo Tenivelli.

La zona è completamente urbanizzata, dotata dei servizi pubblici e commerciali.

La destinazione d'uso prevalente dei fabbricati vicini è residenziale, con presenza di esercizi commerciali di vicinato e di saltuarie attività artigianali.

La qualità costruttiva e tipologica è definibile buona.

La maggior parte degli edifici limitrofi risale alla prima metà del 1900. Sono presenti in misura minore anche edifici di edificazione più recente, sorti per lo più in sostituzione di preesistenti bassi fabbricati artigianali.

Dal punto di vista viario la zona gode di agevoli collegamenti con il centro cittadino ed è servita da linee di trasporto pubblico.

Le più prossime, lungo via Cibrario, corso Francio, via Principi d'Acaja. La fermata della Metropolitana Principi d'Acaja dista circa 450 metri.

9 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO

Il fabbricato abitativo su via è posto su cortina edilizia, a filo marciapiede.

Ha accesso dal numero civico 34 di via Amedeo Peyron, da portone in legno, fungente da ingresso pedonale e carraio verso il retrostante cortile.

Ha pianta rettangolare. Si eleva a quattro piani fuori terra, oltre al piano sottotetto mansardato e ad un piano interrato.

Nel cortile è presente un basso fabbricato ad un piano fuori terra, destinato ad autorimesse.

Struttura portante: in muratura.

Facciate: fronte verso strada: in intonaco bugnato a fasce e zoccolatura in pietra naturale; fronte verso cortile: in intonaco tinteggiato.

Tetto: a falde inclinate con manto in tegole laterizie curve (coppi).

Balconi: in lastre di Pietra di Luserna sorrette da modiglioni; con ringhiere in ferro.

Area cortiliva: pavimentata con battuto cementizio (in cattive condizioni).

Portone di accesso carraio e pedonale da strada: in legno, colore naturale.

Il fabbricato presenta caratteristiche costruttive ricorrenti per i fabbricati della zona, di apparente buona qualità realizzativa (riferita all'epoca della edificazione).

Lo stato manutentivo è buono.

Dotazione impiantistiche: impianto di riscaldamento centralizzato; impianto elettrico; impianto citofonico; impianto idrico; allacciamento alla fognatura comunale; impianto gas. Il fabbricato è dotato di ascensore.

10 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Trattasi di alloggio con accesso da cortile, previo attraversamento dell'androne condominiale.

Portoncino di ingresso da cortile e serramenti esterni: in PVC con vetri camera.

Finestre: dotate di inferriata metallica.

Porte interne: in legno.

Pavimenti: in piastrelle di grés ceramico.

Pareti interne: in muratura di mattoni intonacate e tinteggiate.

Rivestimento pareti bagno e zona cottura: in piastrelle ceramiche; altezza \approx cm 200.

Dotazione impiantistica: impianto elettrico sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato; impianto gas per cucina; produzione acqua calda sanitaria con boiler elettrico; impianto TV, impianto idrico-sanitario e di scarico con allacciamento alla fognatura comunale.

STATO MANUTENTIVO – L'alloggio si presenta in condizioni manutentive buone.

11 - DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ IMPIANTI – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Nell'ambito della valutazione non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti di cui al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22/01/2008, n. 37 e s.m.i. (ex Legge 5/3/1990, n. 46, e successivo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 6/12/1991, n. 447).

Parimenti non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

In caso di eventuale vendita, la Procedura dovrà valutare la necessità o meno, (a seconda delle disposizioni applicabili alla fattispecie di cessione dell'immobile in esame), di predisporre le dichiarazioni di rispondenza degli impianti (DI.RI.) e l'APE di cui sopra.

12 - SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Per la determinazione del proprio giudizio di stima, lo scrivente, secondo gli usi e le consuetudini normalmente adottate sul mercato immobiliare locale ed accertate dalla locale Camera di Commercio, Industria Artigianato ed Agricoltura, ha assunto quale parametro di riferimento la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, determinata considerando la superficie lorda dell'alloggio, comprensiva per intero delle murature interne ed esterne e per il 50% delle murature poste a confine con altra proprietà.

La superficie commerciale, tratta dalla planimetria catastale, risulta di mq 53.

La suddetta misurazione è passibile di modesta imprecisione, non significativa ai fini della determinazione del valore.

13 - STATO LOCATIVO

L'immobile oggetto di stima è da considerarsi libero.

14 - DATI AMMINISTRATIVI - SITUAZIONE EDILIZIA - AMMINISTRATIVA

Il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1967.

Alla luce dei titoli edilizi abilitativi esaminati, si può asserire che il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima risulta legittimo sotto l'aspetto urbanistico – edilizio – amministrativo.

Per quanto attiene all'alloggio in esame, sono presenti difformità rispetto all'ultima pratica edilizia depositata.

Per conformare lo stato in essere agli atti abilitativi e alle norme edilizie e igienico sanitarie vigenti occorre ricostruire le murature interne demolite, in precedenza indicate.

In alternativa, per il mantenimento dell'odierna conformazione planimetrica, occorre:

- realizzare la divisione a formazione di antibagno (oggi assente), dotando i due ambienti (bagno e antibagno) di idoneo sistema di aerazione forzata;
- presentare pratica edilizia CILA in sanatoria, ai sensi dell' art. 6 bis del DPR 380/2001, con pagamento della relativa sanzione;
- depositare la Denuncia di Variazione Catastale DOCFA.

Nella seconda ipotesi, i costi da sostenere comprendono (in via indicativa per quanto attiene agli onorari professionali ed ai lavori edili):

- sanzione amministrativa a favore del Comune di Torino (€ 1.000,00);

- diritti di segreteria a favore del Comune di Torino (€ 57,75);
- onorari professionali per pratica edilizia (€ 1.800 circa + contributo Cassa Previdenziale e IVA);
- opere murarie e oneri accessori per creazione dell'antibagno (€ 2.500,00 +IVA).
- onorari professionali per la pratica catastale (€ 400,00 circa + contributo Cassa Previdenziale e IVA);
- diritti catastali (€ 70,00).

Complessivamente, sono quantificabili nell'importo arrotondato di € 7.000,00.

15 - VALUTAZIONI ESTIMATIVA

Ai fine della valutazione, a titolo di riferimento meramente indicativo, è stato esaminato il listino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Per le abitazioni di tipo economico, in stato conservativo normale, situate in Torino, nella zona semicentrale San Donato, con riferimento al secondo semestre 2024, viene indicato un valore di mercato compreso tra il minimo di €/mq 1.700,00 ed il massimo di €/mq 2.500,00.

Nella fattispecie in esame si ritiene che il parametro di riferimento, da assumersi in via orientativa e prudenziale, è il valore unitario minimo di €/mq 1.700,00 e che il valore complessivo conseguente debba essere ridotto del 30%, in considerazione delle caratteristiche intrinseche (con valenza negativa rispetto alle valutazioni medie), che caratterizzano l'immobile oggetto di stima; in particolare, la posizione al piano terreno con accesso da cortile e la conseguente ridotta luminosità.

Dalle assunzioni di cui sopra, risulta il valore (determinato in forma sintetica comparativa) quale riportato nella tabella esplicativa che segue.

DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DI MERCATO			
elementi	parametri di riferimento	valori di riferimento	valori
superficie - valore unitario base	53,00	€ 1.700,00	€ 90.100,00
riduzione % per caratteristiche	30%	€ 90.100,00	-€ 27.030,00
valore ridotto			€ 63.070,00
deduzione costi di regolarizzazione edilizia e catastale			€ 7.000,00
valore finale			€ 56.070,00
VALORE ARROTONDATO			€ 56.000,00

Per mero confronto si riporta la determinazione del valore scaturente dalla capitalizzazione del reddito lordo ritraibile dalla locazione dell'immobile.

A tale proposito occorre considerare che la locazione a titolo non prettamente di abitazione permanente, bensì destinata ad usi anche saltuari, trova favorevole riscontro di mercato per immobili della fattispecie in esame.

Per tale tipologia di alloggi è ragionevolmente ipotizzabile un canone locativo mensile di circa € 400,00, corrispondente a 4.800,00/anno.

Capitalizzando detto canone annuo al tasso dell'8% deriva il valore di € 60.000,00, (al lordo dei costi di regolarizzazione anzidetti), comparabile con quello di cui sopra.

In conclusione, lo scrivente, alla luce delle risultanze di cui sopra, in via definitiva ritiene di poter indicare per l'immobile a destinazione abitativa in esame il valore medio di mercato di € 55.000,00, (euro cinquantacinquemila/00).

Torino, li 16/09/2025

Il perito incaricato

(arch. Giancarlo Mezzo)



ELENCO ALLEGATI

ALL. 01 - Viste aeree di localizzazione

ALL. 02 - Visura storica Catasto Fabbricati Torino F. 1176 n. 455 sub 4

ALL. 03 - Planimetria Catasto Fabbricati Torino F. 1176 n. 455 sub 4

ALL. 04 – Planimetria schematica dello stato attuale dell'alloggio

ALL. 05 – Documentazione fotografica

Torino, li 16/09/2025

Il perito incaricato

(arch. Giancarlo Mezzo)

