DOTT. ING. GAETANO MAISANO
Consulente Tecnico del Giudice

Progettazioni Civili e Industriali - Valutazioni Aziendali e Immobiliari
Via Pigafetta, 3 - 10129 Torino - Tel. 011.5683835 - Fax 011 5683920
gaemaisa@tin.it; gaetano.maisano@ingpec.eu
Cod. Fisc. MSN GTN 50C13 H245 O - P.IVA 02531200018

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Sesta

Liquidazione giudiziale: L.G. N. 103/2023

Giudice Delegato: dott.ssa Maurizia Giusta

Curatore: dott.ssa Manuela Apolloni

*****

Il sottoscritto, dott. ing. Gaetano Maisano, Consulente Tecnico del Giudice, con studio in Torino, Via Pigafetta n. 3, nominato Perito Estimatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe con nomina del 20/06/2023, autorizzata il 21/06/2023, dopo aver effettuato i dovuti sopralluoghi e rilievi, si pregia di presentare la seguente

RELAZIONE DI PERIZIA IMMOBILIARE

*****

1) PREMESSA

La stima riguarda il diritto della piena proprietà di ½ *pro indiviso* di un alloggio e di ¼ *pro indiviso* di un'autorimessa e di un "rustico" a deposito, appartenenti al debitore xxxxx, ricompresi nel compendio immobiliare, costituito da terreno di 529 m^2 catastali, su cui insistono una casetta bifamiliare a due piani fuori terra (frazionata in due alloggi e in un'autorimessa comune) e un "rustico" a deposito, il tutto ubicato in Pianezza (TO), Via Collegno n. 18/3.

Al fine di ottemperare al mandato sono stati effettuati sopralluoghi e rilievi per l'individuazione del diritto di proprietà, la determinazione della consistenza, l'accertamento dello stato di conservazione e di manutenzione, nonché della disponibilità degli immobili. Inoltre, sono stati compiuti accertamenti presso i Pubblici

Firmato Da: GAETANO MAISANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 121fd4b78aeea61eb2c39f7c44b50a0bb

Uffici per reperirne la documentazione relativa alla situazione tecnico-urbanistica e catastale, al diritto di proprietà e alle formalità pregiudizievoli.

Nella determinazione del valore venale dei beni sono stati utilizzati criteri valutativi di ricorrente e generale applicazione che hanno tenuto conto del diritto di proprietà (relativo a quote immobiliari *pro indiviso)*, dell'ubicazione, della situazione urbanistica e catastale, della disponibilità, nonché dello stato di conservazione e di manutenzione dei beni.

* * * * *

2) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Ubicazione - Coerenze - Dati catastali

La casetta bifamiliare e il "rustico" a deposito, ubicati in Pianezza (TO), via Collegno n. 18/3, insistono su un appezzamento di terreno di 529 m^2 catastali (allegato n. 3), distinto nella mappa del Catasto Terreni al Foglio 3 mappale n. 101 (allegato n. 2), alle coerenze: stradina interna n. 18 di via Collegno, mappali nn. 144, 157, 167 e 510 del medesimo Foglio 3, via Gorisa. Si accede all'immobile con due accessi: uno pedonale da via Collegno n. 18/3 e uno carraio da via Gorisa snc.

La casetta, elevata a due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, è un edificio ad abitazione, costituita da due alloggi posti uno al piano rialzato e uno al piano primo e da un'autorimessa comune posta al piano seminterrato. Il rustico è un piccolo fabbricato distaccato dalla casetta e articolato su due piani (terreno e primo) con accessi indipendenti dal cortile.

Le quote immobiliari oggetto di stima, la cui piena proprietà appartiene al sig. **xxxxx, nato** Codice Fiscale sono le seguenti:

Firmato Da: GAETANO MAISANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 121fd4b78aea61eb2c39f7c44b50a0bb

- Quota di ½ *pro indiviso* della piena proprietà dell'alloggio posto al piano rialzato, censito al Catasto Fabbricati (allegato n. 4) al ***Foglio 31 n. 202 sub.1, Via Collegno n. 18/3, piano T, cat. A/2, classe 1, vani 5,5, Superficie catastale totale 137 m², Superficie catastale totale escluse aree esterne 128 m², rendita € 568,10;*** il restante 50% *pro indiviso* della piena proprietà dell'unità immobiliare risulta intestato alla coniuge yyyyy, nata

- Quota di ¼ *pro indiviso* della piena proprietà dell'autorimessa, posta al piano seminterrato della casetta, censita al Catasto Fabbricati (allegato n. 4) al ***Foglio 31 n. 202 sub.3, Via Collegno n. 3/18[1], piano S1, cat. C/6, classe 1, consistenza 78 m², Superficie catastale totale 78 m², rendita € 354,50;*** il restante ¾ *pro indiviso* della piena proprietà dell'unità immobiliare risulta intestato per ¼ alla coniuge yyyyy, nata a

zzzzz

- Quota di ¼ *pro indiviso* della piena proprietà del "rustico", costituito da un edificio a due piani fuori terra (terreno e primo), distaccato dalla casetta, censito al Catasto Fabbricati (allegato n.4) al ***Foglio 31 n. 202 sub.4, Via Collegno n.18/3, piano T-1, cat. C/2, classe U, 32 m², Superficie catastale totale 39 m², rendita € 110,73;*** il restante ¾ *pro indiviso* della piena proprietà dell'unità immobiliare risulta intestato: per ¼ alla coniuge yyyyy,

per ½ a zzzzz

Si osserva che il compendio immobiliare al Catasto Terreni è individuato dalla particella N. 101 mentre al Catasto Fabbricati le unità immobiliari sono individuate dalla

[1] Per evidente refuso è indicato 3/18 anziché quello esatto 18/3 come per le altre unità immobiliari.

Firmato Da: GAETANO MAISANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 121fd4b78aeab61eb2c39f7c44b50a0bb

particella n. 202, in considerazione dell'allineamento mappe effettuato d'ufficio in data successiva alla stipula dell'atto di provenienza del 10 maggio 1999 (allegato n. 15).

Negli allegati n.9/A, 9/B, 9/C, sono riportate le visure storiche catastali delle unità immobiliari che costituiscono il compendio immobiliare oggetto di stima. Per ragioni di completezza nell'allegato 9/D si riporta la visura storica catastale dell'alloggio di terzi posto al piano primo.

*****

Descrizione degli immobili

Il terreno, su cui insistono i fabbricati, con l'area esterna sistemata a più livelli, adibita a corte, camminamenti, e vialetto carrabile e a verde, è delimitato da recinzione perimetrale metallica su muretto in calcestruzzo.

La casetta, costruita alla fine degli anni '60 del secolo scorso è elevata a due piani fuori terra, oltre il piano seminterrato. L'edificio, ristrutturato alla fine degli anni '90, con caratteristiche ordinarie, presenta:

- Strutture verticali e orizzontali in cemento armato con copertura in tegole;
- tamponamenti e tramezzature in muratura con finiture di tipo economico;
- facciate intonacate e tinteggiate con parti in mattoni paramano;
- balconate e terrazzi aventi pavimenti piastrellati e ringhiere in ferro;
- scale esterne con strutture in ferro e/o muratura e ringhiere in ferro, pedate in pietra.

L'alloggio oggetto di stima, posto al piano rialzato, rappresentato nella planimetria catastale di cui all'allegato n. 5, è composto da ingresso living, soggiorno, due camere, cucina, due servizi igienici, disimpegno, due balconi e balconata ad angolo. Fa parte dell'unità immobiliare una cantina rappresentata nella medesima planimetria

Firmato Da: GAETANO MAISANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 121fd4b78aea61eb2c39f7c44b50a0bb

dell'alloggio cui è coerente e con accesso proprio dal pianerottolo esterno della scala. L'alloggio presenta:

- portoncino d'ingresso blindato;
- pavimenti con piastrelle di ceramica;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, con l'eccezione delle pareti del bagno e della cucina che sono parzialmente piastrellate;
- serramenti interni ed esterni in legno, avvolgibili in plastica;
- apparecchi igienici e rubinetterie di tipo corrente, il bagno grande è dotato di vasca mentre il bagno piccolo è dotato di doccia;
- impianto di riscaldamento e impianto di condizionamento autonomi;
- impianto elettrico sottotraccia con punti luce e prese in ogni vano dotato di apparecchio salvavita e impianto citofonico.

La cantina presenta pavimento piastrellato, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, serramenti in ferro.

L'autorimessa, rappresentata sommariamente nella planimetria catastale dell'allegato n. 6, posta al piano seminterrato, dotata da due accessi (uno carrabile e uno pedonale) presenta: pavimento piastrellato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, portone carraio in ferro e porta pedonale in legno.

Il "rustico" a deposito, distaccato dalla casetta e rappresentato nella planimetria dell'allegato n. 7, è una vecchia costruzione in muratura di mattoni pieni, con pavimenti piastrellati al piano primo e in cemento al piano terreno, soletta in laterizio a vista, pareti intonacate e tinteggiate, tetto in legno con copertura in tegole, serramenti in legno. Il locale del piano primo e quello del piano terreno (con altezza molto contenuta pari a cm 190) non sono internamente intercomunicanti ma sono accessibili direttamente dal giardino.

Firmato Da: GAETANO MAISANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 121fd4b78aeaa61eb2c39f7c44b50a0bb

Il compendio immobiliare, di cui si riportano riprese fotografiche nell'allegato n. 1, si presenta in discreto stato di conservazione e di manutenzione.

Nell'autorimessa comune, nel "rustico", nelle aree esterne non sono state individuate delimitazioni evidenti per l'uso esclusivo di porzioni da parte dei proprietari dell'alloggio sub.1 (proprietà xxxxx/yyyyy) e dell'alloggio sub.2 (proprietà zzzzz).

* * * * *

3) REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE - CERTIFICAZIONI

Nell'allegato n. 8 si riporta l'elaborato planimetrico (catastale), dove è illustrata la disposizione delle unità immobiliari che hanno trovato rispondenza in località.

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale, emerge che il compendio immobiliare nel vigente P.R.G.C. ricade in zona "**Be 1c.2.2**", riguardante ***"Aree a prevalente destinazione residenziale con capacità insediativa esaurita"***, dove di solito sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, restauro, risanamento conservativo e, in alcuni casi specifici, la demolizione e la ricostruzione, mantenendo però il volume o la sagoma preesistente.

La casetta è un fabbricato di cui presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n. 1155 del 29/08/1968 per la costruzione di casa di civile abitazione (allegato n. 10A) che ha comportato il Permesso di Abitabilità del 22/02/1971 (allegato n.10B);
- Concessione edilizia in sanatoria n. 513 del 18/03/1993 (allegato n.11);
- Concessione edilizia n. 51/99 del 05/07/1999, riguardante lavori per modifiche interne (allegato n.12).

La casetta rispetto alle precedenti pratiche edilizie e rispetto alle planimetrie catastali (allegati n.4-5-6-7) presenta le seguenti modeste difformità edilizie:

Firmato Da: GAETANO MAISANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 121fd4b78aea61eb2c39f7c44b50a0bb

Nell'alloggio (allegato 13A) è stato riscontrato la costruzione di una cabina armadio nella camera da letto posta a Nord-Est nonché l'allargamento delle aperture interne di comunicazione del soggiorno con l'ingresso e la cucina.

Nell'autorimessa (allegato 13B) è stato eliminato un pilastro e ristretto la porta perdonale d'accesso. Coerente all'autorimessa, in prossimità dell'accesso pedonale, è stato realizzato un piccolo servizio igienico, sostanzialmente ricavato nel terrapieno.

Il tutto è stato evidenziato in rosso e giallo nelle planimetrie degli allegati nn.13A e 13B.

L'alloggio ricade in Classe Energetica E come da Attestato di Prestazione Energetica n. 2022 215456 0016 del 19/09/2022 (allegato n. 14).

Del rustico, apparentemente piuttosto vetusto, rappresentato conformemente nella planimetria catastale (allegato n.7), che risulta presentata in Catasto il 30/06/2000, presso l'Ufficio Tecnico Comunale non è stato riscontrato alcun progetto. Peraltro, non citato nell'atto di provenienza del 10 maggio 1999 (allegato 15) è da ritenersi abusivo e di improbabile sanatoria atteso che non sono state reperite antiche mappe dove possa essere raffigurato. Di conseguenza, non si è ritenuto opportuno considerarlo ai fini estimativi.

* * * * *

4) DIRITTO DI PROPRIETÀ – DISPONIBILITÀ

Al Debitore la piena proprietà delle quote immobiliari in argomento pervenne il 10 maggio 1999, in forza di atto di acquisto (allegato n. 15) effettuato congiuntamente alla coniuge yyyyy. forza di rogito del Notaio Alberto Morano di Torino, repertorio n. 18667/6342, registrato il 28/05/1999 al n. 16695 a Torino, trascritto a Torino 2 il 27/05/1999 ai 18876/12264.

Firmato Da: GAETANO MAISANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 121fd4b78aeaa61eb2c39f7c44b50a0bb

Le quote di comproprietà *pro indiviso*, oggetto di stima, sono, in teoria, commercialmente "libere". Di fatto, tali quote *pro indiviso* sono occupate dai coniugi, xxxxx e yyyyy in quanto comproprietari in parti uguali.

Si segnala che gli immobili in argomento sono sottoposti all'osservanza di tutte le condizioni, clausole e servitù indicate nel titolo precedentemente indicato, nonché di quelle indicate in ogni altro atto ivi richiamato, titoli tutti da intendersi come integralmente riportati e trascritti.

****

5) VALUTAZIONE

Dalle indagini svolte sulla località in merito al mercato immobiliare, è emersa una domanda piuttosto contenuta sia per la vendita che per la locazione.

Sulla base delle informazioni assunte in merito ai prezzi di compravendita praticati per immobili con caratteristiche similari a quelli oggetto di stima, tenuto conto delle quotazioni dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), dell'apparente stato d'uso, della presenza degli accessori pertinenziali (area scoperta, rustico) sono stati determinati, per la piena proprietà i seguenti più probabili valori unitari di mercato per metro quadrato: € 1.250,00/m^2 per l'alloggio ed € 500,00/m^2 per l'autorimessa. Ai fini estimativi sono state considerate le superfici catastali totali e cioè 137 m^2 per l'alloggio, 78 m^2 per l'autorimessa, considerando pertinenziali le aree scoperte e il rustico. Tenuto conto della consistenza delle quote immobiliari *pro indiviso* e considerando un unico lotto di vendita si ha:

Valore lotto = ½ € 1.250,00/m^2 X 137 m^2 + ¼ € 450,00/m^2 X 78 m^2 = € 94.400,00

Atteso che la vendita degli immobili avverrà con la condizione "visti e piaciuti" giusta l'assenza di garanzia per eventuali vizi e/o difetti, in considerazione degli oneri da

Firmato Da: GAETANO MAISANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 121fd4b78aeab61eb2c39f7c44b50a0bb

sostenere per ottenere la sanatoria per la regolarizzazione amministrativa, edilizia e catastale, a cura e a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto della scarsa commerciabilità delle quote immobiliari *pro indiviso*, all'importo sopra stimato si pone una riduzione di valore del 20% circa. Pertanto, si assume in **€ 75.000,00** (Euro settantacinquemila/00), il più probabile valore di mercato del lotto costituito dalle quote immobiliari *pro indiviso* dei beni in argomento e precisamente la quota del 50% dell'alloggio (F. 31 n.202 sub.1), la quota del 25% dell'autorimessa (F.31 n. 202 sub.3) e del rustico (F. 31 sub. 202 sub.4), giusta la vendita a corpo e non a misura, nello *statu quo*, con usi, diritti, servitù, in base ai titoli di provenienza ed alle risultanze catastali.

*****

6) GRAVAMI - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per gli immobili alla data del 03/06/2026 (allegato n.16) non sono stati rilevati gravami (usi civici, livello, censo, ecc.) mentre è stata rilevata la seguente formalità pregiudizievole:

- In data 03/06/2026 ai nn. 25623/18867, Trascrizione della Sentenza di Apertura di Liquidazione Giudiziale contro xxxxx, nato

*****

In esecuzione dell'incarico ricevuto.

Con osservanza.

Torino, 16 luglio 2026

L. G. N. 103/2023

Il Perito Estimatore

(dott. ing. Gaetano Maisano)

Firmato Da: GAETANO MAISANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 121fd4b78aeab61eb2c39f7c44b50a0bb