

**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](mailto:gaemaisa@tin.it) - [gaetano.maisano@pct.pecopen.it](mailto:gaetano.maisano@pct.pecopen.it)  
Cod. Fisc. MSN GTN 50C13 H245 O - P.IVA 02531200018

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**



**Sezione Sesta**

**Liquidazione Giudiziale: L.G. N. 241/2024**

**Giudice Delegato: dott.ssa Carlotta Pittaluga**

**Curatore: dott. Dario Dellacroce**



\*\*\*\*\*

Il sottoscritto, dott. ing. Gaetano Maisano, Consulente Tecnico del Giudice, con studio in Torino, Via Pigafetta n. 3, nominato perito estimatore nella Procedura in epigrafe, dopo aver effettuato i dovuti sopralluoghi e rilievi si pregia di presentare la seguente



**PERIZIA ESTIMATIVA DI IMMOBILI  
IN SAN FRANCESCO AL CAMPO (TO)**



\*\*\*\*\*

**1) PREMESSA**

La stima riguarda la piena proprietà di n. 3 unità immobiliari, ubicate in San Francesco al Campo (TO), Via Megliassoni n. 1 (ex 3), appartenenti al Debitore.

Al fine di ottemperare al mandato sono stati effettuati gli opportuni sopralluoghi e rilievi per l'individuazione della 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 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 della piena proprietà sono stati utilizzati criteri valutativi di ricorrente e generale applicazione che hanno tenuto conto,



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

Le unità immobiliari sono ricomprese in un vetusto caseggiato, di origine rurale, costituito da edifici a uno e/o a due piani, ampio cortile, tettoie e aree urbane, ubicato in San Francesco Al Campo (TO), Via Megliassoni n. 1 (ex 3), insistente su un appezzamento di terreno di 2.722 m<sup>2</sup> catastali (allegato n. 2) e distinto nella mappa del Catasto Terreni (allegato n. 3) al Foglio 22 mappale n. 467.

Con riferimento all'elaborato planimetrico (allegato n.4) e alla visura catastale (allegato n. 5) le tre unità immobiliari sono state così individuate:

- a) Alloggio posto su due piani (terreno e primo), senza ascensore, con antistante cortile ad uso esclusivo, censito al *Foglio 22 Mappale 467 Sub. 5, Cat. A/3, Classe 2, Vani 3,5, Superficie catastale totale 93 m<sup>2</sup>, Superficie catastale escluse aree esterne 89 m<sup>2</sup>, Via Megliassoni n.3, Piano T-1, Rendita € 189,80*; alle coerenze: cortile comune, unità immobiliare sub. 6, mappale 92 del Foglio 22, vano scala comune (indicato con sub.2 nell'elaborato planimetrico) da cui si raggiunge il sottotetto;
- b) Locale ad uso deposito posto al piano terreno con antistante cortile ad uso esclusivo, censito al *Foglio 22 Mappale 467 Sub. 8, Cat. C/2, Classe U, Consistenza 23 m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale 25 m<sup>2</sup>, Via Megliassoni n.3, Piano T, Rendita € 42,76*; alle coerenze: cortile comune, androne carraio del complesso immobiliare (sub. 7), mappale n. 74 del Foglio 22, unità immobiliare sub. 9.

- c) Area urbana di 538 m<sup>2</sup>, posta al piano terreno, censita al *Foglio 22 mappale 467 Sub. 14, Cat. F/1, Consistenza 538 m<sup>2</sup>, Via Megliassoni n.3, Piano T*; alle coerenze: giardino censito al Foglio 22 n. 467 sub. 15, mappale n. 447 del Foglio 22, mappale n. 65 del Foglio 22, mappale n. 423 del Foglio 22, mappale n. 89 del Foglio 22.

I beni catastalmente (allegato n.5) sono esattamente intestati a AAAAA, nato a *San Maurizio Canavese (TO) il 28/01/1961, CF: BLLCLD61A28I024E - Proprietà 1/1*. Si osserva inoltre che il numero civico aggiornato è 1 anziché 3.

\*\*\*\*\*

### **Descrizione degli immobili**

Il complesso immobiliare compendiate le unità immobiliari in oggetto, ripreso in parte nelle fotografie dell'allegato n.1, è costituito da un vetusto caseggiato realizzato a diverse altezze a uno e/o a due piani fuori terra dotato di ampio cortile interno, tettoie e da aree urbane, cui si accede mediante cancello in ferro, carrabile a due ante. Il caseggiato presenta prevalentemente strutture in muratura, tetti in legno con coperture in coppi, tamponamenti e tramezzature in muratura, facciate intonacate e tinteggiate, balconate d'epoca con ringhiere in ferro e finiture di tipo economico.

### **Alloggio**

L'alloggio sub. 5 della superficie catastale totale di 93 m<sup>2</sup>, facente parte della porzione del vetusto caseggiato elevato a due piani fuori terra con affaccio sul cortile, è costituito da due entità immobiliari ubicate una al piano terreno (composta da cucina, soggiorno con camino e antistante piccolo cortile ad uso esclusivo) e una al piano primo (composta da camera, disimpegno, bagno e

balconata) collegate da scala interna comune (indicata come sub.2 nell'elaborato planimetrico). L'alloggio presenta:

- pareti intonacate e tinteggiate, eccetto le pareti del bagno e della cucina parzialmente piastrellate;
- soffitti intonacati e tinteggiati;
- serramenti interni ed esterni in legno e/o metallici; i serramenti esterni del piano terreno sono protetti da grate metalliche;
- pavimenti di vario tipo (ceramica, graniglia, battuto di cemento);
- bagno dotato di lavabo, vaso wc, bidet e doccia al piano primo; l'acqua calda sanitaria è fornita da boiler elettrico; attacco lavatrice al piano primo;
- riscaldamento mediante stufe a legna e camino (nel soggiorno);
- scala condominiale in marmo con ringhiera in ferro e legno che collega le due porzioni dell'unità abitativa dei due piani e che conduce al sottotetto allo stato rustico;
- scala propria interna metallica con gradini in legno, di costruzione relativamente recente, che collega il soggiorno (piano terreno) con la camera (piano primo).

L'alloggio si presenta in discreto stato di conservazione e di manutenzione al piano primo, in mediocre stato d'uso al piano terreno.

#### **Locale deposito**

Il subalterno n. 8, posto al piano terreno con accesso dal cortile, riguarda un locale a deposito della superficie totale catastale di 25 m<sup>2</sup> facente parte di una vetusta costruzione in muratura di mattoni ad un piano fuori terra e rappresentato nell'allegato n. 8. Presenta pareti e soffitto in tavelloni e putrelle allo stato grezzo, pavimento in battuto di cemento, serramenti metallici. Il portoncino d'ingresso a



due ante permette l'accesso carrabile e quindi la possibilità di essere adibito ad autorimessa. L'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di conservazione e di manutenzione.



#### Area urbana

Il **subalterno n. 14** riguarda un'area urbana della superficie di 538 m<sup>2</sup>, destinata a giardino, recintato da rete metallica e da vetusto muretto protetto da coppi, intervallato da cancello in ferro (foto n. 7 dell'allegato 1). L'area urbana è oggetto di servitù di passaggio su di una striscia di terreno della larghezza di m 4,5 corrente lungo tutto il confine con il mappale 447 come indicato nell'elaborato planimetrico (allegato 4).



\* \* \* \* \*



### 3) REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE - CERTIFICAZIONI

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale, emerge che l'immobile nel vigente P.R.G.C. ricade in "*Aree residenziali di riordino*".

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono porzioni di un vetusto fabbricato la cui costruzione è antecedente al 1° settembre 1967, di cui presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono state reperite pratiche edilizie attribuibili ai beni in argomento. L'unica pratica intestata ad un proprietario (BBBBB) che nel tempo è stato proprietario degli immobili in oggetto è la *Costruzione di stalla provvisoria giusta il Nulla Osta del 10 marzo 1966* (allegato n. 9) che non sembra riguardare i beni in oggetto.



Conseguentemente, per l'accertamento della regolarità edilizia e catastale si fa riferimento alle planimetrie catastali risalenti al 2001 e che verosimilmente costituiscono le uniche planimetrie ufficiali.



Per quanto attiene l'alloggio (sub. 5) è stato accertato che la scala interna di recente costruzione che collega la camera del piano primo con il soggiorno del piano terreno è abusiva. Nell'allegato n. 6 è stata sommariamente indicata, in rosso e giallo la posizione della scaletta interna abusiva, ripresa nelle fotografie nn. 12-13.

Per quanto attiene il deposito (sub. 8) è stato accertato che il portone d'ingresso è stato ampliato abusivamente sino ad una larghezza di cm 212 circa, trasformando di fatto l'unità immobiliare da deposito in autorimessa, come indicato sommariamente nella planimetria dell'allegato 7.

Le difformità edilizie e catastali riscontrate dell'alloggio e del deposito, fatto salvo il parere del Comune di San Francesco al Campo, si ritengono sanabili. Esse sono state sommariamente indicate in rosso e in giallo nelle planimetrie catastali di cui agli allegati nn. 6 – 7.

L'area urbana (sub. 14), sostanzialmente a giardino, rappresentata nella planimetria di cui all'allegato n.8, non presenta difformità edilizie e catastali.

Per i beni periziati non è stata reperita alcuna autorizzazione all'abitabilità/agibilità. Non sono stati reperiti l'Attestato di Prestazione Energetica e le dichiarazioni di conformità degli impianti.

\* \* \* \* \*

#### **4) DIRITTO DI PROPRIETÀ – DISPONIBILITÀ**

Dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (allegato n.11) e presso il Catasto è emerso che gli immobili pervennero al Sig. AAAAA, nato a San Maurizio Canavese (TO) il 28 gennaio 1961, in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Mario Enrico Rossi di Torino, repertorio n. 23726/2465 del 28/12/2004, registrato a Torino III il 30/12/2004 al n. 18768 e



trascritto a Torino 2 il 31/12/2004 ai nn. 41743/63584 dalla Signora CCCCC, nata a Valperga (TO) il 07 luglio 1931 (allegato 10).

Alla Signora CCCCC i beni pervennero a titolo di legato in forza di successione testamentaria al padre BBBB, nato a San Francesco Al Campo il 23 /10/1905, deceduto a Chivasso il 16 gennaio 2001, previo testamento olografo pubblicato con atto ricevuto dal notaio Fiorenzo Richiardi di Ciriè in data 04/07/2001, repertorio n. 122565/8626, trascritto l'11/07/2001 ai nn. 16994/25931. Si dà atto che l'area urbana (Foglio 22 n. 467 sub.14) è gravata da "*servitù di passaggio su di una striscia di terreno della larghezza di m 4,5 corrente lungo tutto il confine con la proprietà Ballesio*", costituita con il sopra citato testamento olografo del signor BBBB e indicata tratteggiata nell'elaborato planimetrico (allegato 4).

Si segnala che il compendio dei beni è sottoposto all'osservanza di tutte le condizioni, clausole e servitù indicate nei titoli precedentemente indicati, 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 molto scarsa 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'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dell'apparente stato d'uso, della servitù di passaggio che colpisce l'area urbana, sono stati determinati i seguenti più probabili valori unitari di mercato per metro quadrato catastale:



Alloggio: € 600,00/m<sup>2</sup>, Deposito: € 350,00/ m<sup>2</sup>, Area urbana: € 20,00/ m<sup>2</sup>

Si considerano ai fini estimativi le superficie catastali totali, e precisamente:

Alloggio: 93 m<sup>2</sup>, Deposito: 25 m<sup>2</sup>, Area urbana: 538 m<sup>2</sup>

Considerando un unico lotto di vendita si ha:

Valore=€ 600,00/m<sup>2</sup> x 93 m<sup>2</sup> + € 350,00/ m<sup>2</sup> x 25 m<sup>2</sup> +€ 20,00/ m<sup>2</sup> x 538 m<sup>2</sup>= € 75.310,00

Tenuto conto che la vendita degli immobili avverrà con la condizione “visti e piaciuti” giusta l’assenza di garanzia per eventuali vizi e/o difetti, e in considerazione degli oneri da sostenere per ottenere la sanatoria per la regolarizzazione amministrativa, edilizia e catastale, a cura e a carico dell’aggiudicatario, al valore sopra stimato si pone una riduzione di valore del 15% circa. Pertanto, si assume in **€ 64.000,00 (Euro sessantaquattromila/00)**, il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare (Foglio 22 n. 467 subalterni 5, 8, 14) per 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 non sono stati rilevati gravami (usi civici, livello, censo, ecc.) ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli ricomprese nelle ispezioni ipotecarie dell’allegato n. 11:

- **In data 07/10/2024 ai nn. 40591/30609**, *Trascrizione della Sentenza di Apertura della liquidazione giudiziale contro AAAAA nato a San Maurizio Canavese (TO) il 28/01/1961, Cod. Fiscale: BLLCLD61A281024E;*
- **In data 03/11/2011 ai nn. 44230/8615** *Iscrizione di Ipoteca giudiziale di € 15.000,00 a favore XXXXX con sede in Rivoli, Cod. Fiscale: 00481320018,*





contro AAAAA nato a San Maurizio Canavese (TO) il 28/01/1961, Cod.

Fiscale: BLLCLD61A28I024E;

- **In data 25/01/2013 ai nn. 3059/391** Iscrizione di Ipoteca Legale di € 153,202,52 a favore Equitalia Nord Spa con sede in Torino, Cod. Fiscale: 07244730961, contro AAAAA nato a San Maurizio Canavese (TO) il 28/01/1961, Cod. Fiscale: BLLCLD61A28I024.



In esecuzione dell'incarico ricevuto.

Con osservanza.

Torino, 14 Aprile 2025



Il perito estimatore

(dott. ing. Gaetano Maisano)

**ALLEGATI:**

- 1) Fotografie;
- 2) Visura Catasto Terreni;
- 3) Estratto di mappa catastale;
- 4) Elaborato planimetrico;
- 5) Visura catastale Fabbricati;
- 6) Planimetria catastale alloggio;
- 7) Planimetria catastale deposito;
- 8) Planimetria catastale area urbana;
- 9) Pratica edilizia;
- 10) Atto di provenienza;
- 11) Documentazione ipotecaria.

