

INDICE

1.	<u>PREMESSE</u>	PAGINA	3
2.	<u>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</u>	PAGINA	3
3.	<u>OGGETTO DELLA STIMA</u>	PAGINA	4
4.	<u>TITOLARITÀ</u>	PAGINA	4
5.	<u>PROVENIENZA – STORIA VENTENNALE</u>	PAGINA	4
6.	<u>DATI CATASTALI</u>	PAGINA	6
7.	<u>COERENZE</u>	PAGINA	7
8.	<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	PAGINA	7
9.	<u>LOCALIZZAZIONE</u>	PAGINA	8
10.	<u>DESCRIZIONE DEGLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA STIMA</u>	PAGINA	8
11.	<u>CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE</u>	PAGINA	10
12.	<u>NOTE IN MERITO AGLI IMPIANTI ED AL RISPETTO DELLE RELATIVE NORME DI SETTORE E DI SICUREZZA</u>	PAGINA	12
13.	<u>ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE/PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	PAGINA	12
14.	<u>NOTE SPECIFICHE CIRCA LA COPERTURA IN FIBROCEMENTO</u>	PAGINA	13
15.	<u>LICENZE E CONCESSIONI EDILIZIE – ATTI AMMINISTRATIVI</u>	PAGINA	14
16.	<u>REGOLARITÀ EDILIZIA AMMINISTRATIVA - DIFFORMITÀ RISCONTRATE RELATIVE AGLI ENTI IMMOBILIARI IN ESAME - MODALITÀ DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE - COSTI CONNESSI ALLE PROCEDURE DI REGOLARIZZAZIONE</u>	PAGINA	14
17.	<u>SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA STIMA</u>	PAGINA	16
18.	<u>NOTE IN MERITO AI CRITERI DI STIMA</u>	PAGINA	17
19.	<u>VALUTAZIONE IMMOBILIARE - PREMESSE</u>	PAGINA	18
20.	<u>CRITERI GENERALI ASSUNTI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEGLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA STIMA</u>	PAGINA	19
21.	<u>DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEGLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA STIMA</u>	PAGINA	19
22.	<u>FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA STIMA</u>	PAGINA	22

1 -PREMESSE

Il sottoscritto dott. arch. Giancarlo MEZZO, con studio in Torino, Via Duino n. 128, iscritto all'Ordine degli Architetti di Torino al n. 1568 dall'anno 1980 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Torino dal 1995, nell'ambito della Procedura di Liquidazione Giudiziale Tribunale di Torino R.G. n. 26/2025, è stato nominato perito estimatore degli enti immobiliari formanti il compendio edilizio sito in BEINASCO (TO) – Strada Comunale dei Boschi n. 14 più oltre precisati.

2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto accedeva agli enti immobiliari infra specificati ed esperiva l'ispezione sommaria dei medesimi.

Successivamente, al fine di acquisire gli elementi occorrenti per la redazione della presente relazione di stima, svolgeva le operazioni e le attività appresso indicate.

- Richiesta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizi Catastali di: certificati catastali di attualità del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati; estratto di mappa del Catasto Terreni; planimetrie del Catasto Fabbricati.
- Acquisizione di copia del titolo di provenienza.
- Presentazione di accesso agli atti al competente servizio tecnico del Comune di Beinasco, per l'acquisizione delle pratiche edilizie di interesse, al fine del controllo della regolarità edilizia ed amministrativa degli immobili oggetto di stima.
- Effettuazione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 delle visure ipotecarie, al fine di accertare l'eventuale presenza di diritti di terzi e/o di formalità pregiudizievoli gravanti sugli enti immobiliari in esame.
- Trascrizione della Sentenza della Dichiarazione di Apertura della Liquidazione Giudiziale nei confronti di xx presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2.
- Successivi accessi presso gli enti immobiliari infra specificati, procedendo agli accertamenti, ai rilievi, alle misurazioni ed ai controlli del caso.
- Accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Beinasco per l'esame delle irregolarità edilizie rilevate e confronto in merito alle possibili modalità di regolarizzazione delle stesse.

b) - In data 21/12/1984, con atto di regolarizzazione di società di fatto in società in nome collettivo effettuato con rogito dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, notaio in Torino, repertorio 140812/11634, registrato a Torino in data 07/01/1985 al numero 1378, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino II in data 11/01/1985 ai numeri 865/707, pervenne, alla società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxxx con sede in Beinasco (TO) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxx, il fabbricato ad uso industriale con abitazioni in Beinasco (TO), Strada Comunale dei Boschi n. 14 entrostante a terreno di superficie catastale complessiva di mq 1.390, individuato come segue:

- al Catasto Terreni:

- Foglio 9 Particella 88, fabbricato urbano da accertare di are 13 centiare 90, senza reddito.

- al Catasto Fabbricati:

- Foglio 9 Particella 88 subalterno 1, Strada Comunale dei Boschi n. 14 interno A, piano S-T, categoria D/7, Rendita € 3.687,50.
- Foglio 9 Particella 88 subalterno 2, Strada Comunale dei Boschi n. 14 interno B, piano S-1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq 115, superficie catastale escluse aree scoperte mq 112, Rendita € 724,33.
- Foglio 9 Particella 88 subalterno 3, Strada Comunale dei Boschi n. 14 interno C, piano S-1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq 128, superficie catastale escluse aree scoperte mq 124, Rendita € 856,03.

c) - in data 26/11/2003, con Tipo di Frazionamento pratica n. 764994 in atti dal 26/11/2003 (n. 17245.1/2003), il terreno Foglio 9 particella 88 in seguito a frazionamento per scorporo di sedime stradale, assunse l'attuale identificativo catastale:

- Foglio 9 Particella 88, ente urbano di are 12 centiare 86, (mq 1.286), senza reddito.

d) - in data 18/12/2013, con atto di trasformazione di società a rogito notaio xxxxxx xxxxxxxxxxxx, notaio in Torino, repertorio numero 71345/20809, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 20/12/2013 ai numeri 44517/31398, la società xxxxxxxxxxxx con sede in Beinasco (TO) xxxxxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxx, fu variata nell'attuale società xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxx, a cui pervennero gli enti immobiliari individuati come segue:

7 COERENZE

Il terreno su cui insiste il fabbricato è posto alle seguenti coerenze: da nord, in senso orario: mappali 268, 260 al vertice, 76, 328, 269; tutti del foglio 9.

8 - CONFORMITÀ CATASTALE AI SENSI DELL'ARTICOLO 19, COMMA 14, DEL DECRETO LEGGE 31 MAGGIO 2010, N. 78, CONVERTITO IN LEGGE 30 LUGLIO 2010, N. 122

Le planimetrie catastali depositate, ai sensi dell'articolo 19, comma 14, del Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, della Circolare n. 2/2010 prot. 36607 in data 09/07/2010 e della Circolare n. 3/2010 prot. 42436 in data 10/8/2010 dell'Agenzia delle Entrate, sono correttamente intestate, ma non risultano conformi allo stato di fatto, per quanto sotto precisato.

In riferimento alla planimetria del capannone e relativi locali accessori al piano terreno e seminterrato (Sub.1) si rilevano:

- errata rappresentazione grafica del fabbricato (dimensionalmente risulta significativamente più piccolo rispetto alla realtà) e indicazione dell'altezza massima errata;
- attuale presenza di divisioni interne non rappresentate;
- attuale diversa distribuzione delle aperture finestrate ai piani terreno e interrato.

In riferimento alle planimetrie degli alloggi al piano primo (Sub.2 e Sub.3) si rilevano:

- per entrambi gli alloggi, differenze distributive interne rispetto alla rappresentazione contenuta nelle planimetrie catastali; diversa distribuzione delle aperture finestrate dei locali cantina.

Relativamente alle unità immobiliari in esame, le differenze riscontrate sopra elencate costituiscono difformità incidenti sulla computazione dei vani (per gli alloggi – categoria A/2) e sui parametri di superficie (capannone e locali accessori – categoria D/7), in base ai quali viene determinata la rendita catastale.

Pertanto ricorre la necessità per l'acquirente di procedere alle denunce di variazione catastale, proponendo il nuovo classamento e le conseguenti nuove rendite.

Per quanto attiene agli alloggi, le denunce di variazione catastale comporteranno lo scorporo dagli stessi delle rispettive cantine, con formazione di due nuovi subalterni con destinazione deposito (categoria C/2).

I costi per la regolarizzazione catastale, (riguardanti cinque unità immobiliari), comprendenti: onorari professionali ed esposti, maggiorati di contributo Inarcassa e IVA; diritti catastali, sono quantificabili in complessivi € 3.000,00.

9 – LOCALIZZAZIONE

Ubicazione

Il complesso è sito in Beinasco, Comune della prima cintura Sud di Torino, nella porzione meridionale del territorio comunale, in un contesto edilizio prettamente industriale/artigianale, andatosi a formare a partire da fine anni '60 del secolo scorso e progressivamente sviluppatosi con edificazioni più recenti, talora in sostituzione di edifici preesistenti.

Aspetti logistici

Traffico pesante

Ubicazione vantaggiosa per la vicinanza all'uscita di corso Orbassano della tangenziale sud di Torino e all'uscita di Orbassano della A55 - Torino-Pinerolo, con percorsi agevoli, che presentano ridotta interferenza con la viabilità ordinaria comunale.

Consequente possibilità di collegamenti diretti con la rete autostradale verso: A32-Torino Bardonecchia-Traforo del Fréjus; A5-Torino Aosta- Traforo del Monte Bianco; A4-Torino Milano; A 21-Torino Piacenza (e da questa all'uscita di Alessandria Sud in direzione Genova A26); A 21-Torino Piacenza; A55-Torino Pinerolo.

Vicinanza all'interporto SITO (Società Interporto Torino) e al CAAT (Centro Agroalimentare Torino).

Trasporto veicolare privato e trasferimenti individuali

Accessibilità veicolare (con mezzi privati) agevole da Torino e dai Comuni limitrofi, tramite la articolata rete di strade provinciali.

Collegamento con il centro di Torino tramite l'arteria di Corso Orbassano; distanza circa 14 km; tempi di percorrenza dell'ordine di 30÷40 minuti, a seconda degli orari.

Accessibilità con mezzi pubblici

Sfavorita dall'assenza di una stazione ferroviaria prossima.

La zona è servita linee di trasporto su gomma (pullman) urbane, suburbane e intercomunali, con fermate a distanze da strada dei Boschi di circa 800 metri.

10 - DESCRIZIONE DEGLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA STIMA

Il compendio immobiliare oggetto della presente stima è posto lungo strada dei Boschi, con arretramento da questa di circa 5 metri. Trattasi di un fabbricato in unico corpo, che comprende parti con destinazioni differenziate, come sinteticamente sotto illustrato.

Porzione comprendente uffici e abitazioni, articolata su tre livelli:

- piano seminterrato, in cui sono collocati un locale magazzino, due cantine, la centrale termica con relativi disimpegni;
- piano rialzato con locali uffici posti ai lati della scala centrale, comunicanti con la retrostante area del capannone.
- piano primo, comprendente due alloggi dotati di balconi lato strada e terrazzo sul fronte posteriore, quest'ultimo con affaccio sulla copertura del capannone.

Porzione ad un piano fuori terra, costituita dal capannone e relativi locali accessori, comprendente:

- porzione di capannone, con altezza di m 3,90 circa, sottostante in parte agli alloggi e in parte al terrazzo del piano primo;
- ulteriore porzione di capannone (maggior corpo), con struttura di copertura centinata, (h max. m 6,55 circa), con adiacenti modesti locali spogliatoio e servizi igienici;
- porzione terminale, compresa tra il capannone ed il confine di proprietà, formata da tettoie, di modesta qualità costruttiva con differenti altezze (variabili da m 2,60 a m 2,80).

La conformazione e la distribuzione planimetrica dei locali è rappresentata nelle allegate planimetrie, **allegato 21**) della presente, redatte sulla base del rilievo eseguito.

L'area è totalmente recitata:

- fronte strada con recinzione metallica a giorno su muretto; due cancelli carrai e un cancelletto pedonale;
- lateralmente, (lungo i confini est ed ovest), con elementi prefabbricati in cls (pannelli sorretti da pilastri - altezza m 2 circa);
- posteriormente (lungo il confine sud): in parte con elementi prefabbricati in cls; in parte con muro in blocchi di cemento vibrocompresso - altezza m 1,80 circa.

Dispone di due accessi carrai (ai contrapposti margini del fronte su strada) e di un accesso pedonale centrale.

Aree esterne laterali di transito veicolare: pavimentate in conglomerato bituminoso; zona centrale fronte strada sistemata a verde con camminamento in lastricato opus incertum; marciapiedi a ridosso del fabbricato in battuto cementizio.

Lateralmente, lungo i fronti ovest ed est, il fabbricato è distanziato dalle recinzioni con le confinanti proprietà di circa 6 metri. Le tettoie presenti sul fronte sud sono poste a confine, ad eccezione di un modesto arretramento per un tratto di circa 14 metri.

Non è pertanto possibile la circolazione veicolare lungo l'intero perimetro. La conformazione delle aree esterne e la loro dimensione non consentono l'effettuazione manovre di svolta di mezzi pesanti.

11 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Porzione definibile come palazzina, comprendente uffici al piano terra e alloggi al piano primo:

Struttura portante

- strutture verticali: muri controterra e pilastri in calcestruzzo armato normale eseguito in opera;
- strutture orizzontali: travi in calcestruzzo armato normale e solai in latero-cemento;
- copertura: a falde inclinate; struttura portante in legno; manto in tegole laterizie tipo marsigliesi;
- cornicione piano, formante gronda di raccolta acqua piovana;
- pluviali esterni defluenti direttamente sull'area cortiliva.

Tamponamenti - rivestimenti esterni - finiture

- tamponamento in muratura a cassavuota, con paramento esterno in mattoni paramano e parti intonacate. Zoccolatura in pietra.
- davanzali esterni e soglie in pietra naturale.

Parapetti balconi

- parte in muratura rivestita con intonaco tinteggiato con copertina superiore in pietra naturale; parti con ringhiera in ferro.

Portoncino di ingresso da strada: a due ante, in alluminio e vetri.

Vano scala

- pedate rampe scala e pianerottoli in granito; zoccolino in granito;
- pareti scala e sotto rampa intonacate e tinteggiate;
- mancorrente in ferro verniciato.

Dotazioni impiantistiche

- Impianto elettrico antenna TV: sottotraccia.
- Impianto termico e acqua calda sanitaria: centralizzato per uffici piano terra e alloggi piano primo alimentato a gas metano; radiatori in ghisa.

- Impianto fognario: fabbricato non allacciato alla fognatura comunale; scarico acque nere in fosse settiche (non visionate); verosimilmente da sostituire con sistema di depurazione biologica primaria (cd. fosse Imhoff).

Alloggi piano primo

Serramenti esterni

- Alloggio est: in PVC con vetrocamera. Alloggio ovest: in AL anodizzato vetri semplici.

Porte interne: ad anta in legno e vetri

Pavimenti e rivestimenti

- Legno – piastrelle ceramiche – marmo (zocolini coordinati).
- Rivestimenti: piastrelle ceramiche h cm 280.

Impianti igienico sanitari: dotazione dei bagni complete di lavabo, bidet, vasca o doccia, w.c.

Uffici piano rialzato

Pavimenti

- Linoleum – granito – marmo - piastrelle ceramiche.
- Rivestimenti: piastrelle ceramiche h cm 180.

Serramenti esterni: in AL anodizzato vetri semplici.

Finiture interne

- pareti e soffitti di tutti i locali intonacati e tinteggiati;
- davanzali interni in marmo.

Livello qualitativo - Stato di manutenzione e conservazione

Caratteristiche qualitative e tipologiche: di livello medio; grado di finitura: buono.

Stato di manutenzione: discreto.

Stato di conservazione: buono.

Capannone

Struttura portante

- strutture verticali: pilastri in calcestruzzo armato normale eseguito in opera;
- copertura: struttura principale formata da semitravi reticolari prefabbricate in cls centinate, unite al colmo con vincolo "a cerniera" e tirante inferiore in acciaio;

struttura secondaria formata da coppelle prefabbricate in cls con sezione a “omega”, montate superiormente alle travi centinate; manto in lastre ondulate in fibrocemento.

Tamponamento: in muratura intonacata.

Serramenti e portoni: in ferro con vetri semplici.

Caratteristiche qualitative e tipologiche: di livello modesto; tipologia strutturale desueta.

Stato di manutenzione e di conservazione: modesti; si evidenzia la necessità di interventi manutentivi.

12 - NOTE IN MERITO AGLI IMPIANTI ED AL RISPETTO DELLE RELATIVE NORME DI SETTORE E DI SICUREZZA

Non sono stati reperiti i progetti esecutivi degli impianti (idrotermofluidici, elettrici e affini, rete gas) presenti negli immobili facenti parte del compendio edilizio oggetto della stima.

Parimenti, non sono state reperite le Dichiarazioni di Conformità (DI.CO.) relative agli impianti, di cui al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22/01/2008, n. 37 e ss.mm.ii. (ex Legge 5/3/1990, n. 46, e successivo Regolamento di Attuazione di cui al D.P.R. 6/12/1991, n. 447).

Non si è pertanto in grado di esprimere alcun giudizio circa la regolarità, l'esecuzione a regola d'arte ed il funzionamento di tutti gli impianti esistenti.

Si segnala comunque che, per gli impianti eseguiti prima del 27/3/2008, è possibile redigere da parte di professionista abilitato una dichiarazione di rispondenza ai sensi dell'articolo 7, comma 6, del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22/01/2008, n. 37.

13 - ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE/PRESTAZIONE ENERGETICA

Non sono state reperite Attestazioni/Certificazioni di Prestazione Energetica, la cui redazione è prescritta dal Decreto Legislativo 19/8/2005, n.192, come modificato dal Decreto Legislativo 29/12/2006, n.311 e dal Decreto Legge 25/6/2008, n. 112 convertito in Legge 6/8/2008, n. 133.

Ai sensi dei sopra citati disposti normativi dovranno essere redatti gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) relativamente agli alloggi e al capannone con relativi uffici, in conformità con le disposizioni del D.M. 26 giugno 2015, che prossimamente sarà sostituito dal Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (MASE)

28 ottobre 2025, (entrata in vigore 3 giugno 2026), a cura di tecnico abilitato in possesso dei requisiti professionali di cui al D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75 (anch'esso di prossima parziale modifica in base al DM 28/10/2025 sopra citato).

Inoltre dovranno essere rispettati i disposti normativi in materia emananti dalla Regione Piemonte (riferimenti D.G.R. 2 novembre 2015, n. 24-2360 e D.G.R. 14 dicembre 2018, n. 43-8097). Gli APE redatti andranno caricati sul portale della Regione Piemonte SIPEE (Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici) per la validazione con il relativo codice identificativo.

14 - NOTE SPECIFICHE CIRCA LA COPERTURA IN FIBROCEMENTO

Si segnala che non sono state eseguite verifiche e controlli relativamente alla porzione di copertura in lastre ondulate in fibrocemento della porzione di officina di maggiore altezza.

Considerata la loro vetusta è possibile che siano necessari interventi di bonifica (mediante incapsulamento con specifiche vernici) o di integrale sostituzione, da eseguire a cura di ditta in possesso di regolare abilitazione, previo espletamento delle incombenze amministrative normativamente previste nei confronti degli Enti competenti.

Tenuto conto della diretta prossimità della copertura e dell'affaccio su di essa dei terrazzi dei due alloggi al primo piano, ai fini della stima è stato considerato in via presuntiva il costo per la sostituzione integrale con un nuovo manto in pannelli precoibentati in lamiera nervata preverniciata. La sostituzione è stata considerata anche per le due tettoie con copertura in fibrocemento. Ne è stato determinato il costo orientativo, considerando le lavorazioni sotto indicate.

- Predisposizione piano di lavoro da presentare all'ASL competente;
- allestimento di cantiere;
- montaggio e smontaggio di ponteggio e oneri accessori;
- incapsulamento e rimozione delle lastre in fibrocemento;
- rimozione delle lattonerie;
- rimozione di eventuali pannelli in lana di roccia (solo per il capannone);
- rimozione dei listelli in legno di ancoraggio;
- pulizia con aspirazione della superficie;
- fornitura e posa di nuovi listelli in legno;

- fornitura e posa di nuove lastre in acciaio preverniciato;
- fornitura e posa lattonerie in acciaio preverniciato;
- installazione linea vita e oneri accessori;
- oneri della sicurezza;
- onorari professionali per pratiche edilizie e D.L.

Sulla base del computo metrico estimativo redatto, tenendo conto dei costi medi di mercato, il costo complessivo arrotondato risulta di € 51.000,00.

15 - LICENZE E CONCESSIONI EDILIZIE – ATTI AMMINISTRATIVI

Relativamente agli enti immobiliari oggetto di stima si elencano nel prosieguo i provvedimenti amministrativi preordinati agli interventi di costruzione ed ai successivi interventi modificativi rilasciati dal Comune di Beinasco.

- Nulla Osta numero 122/67 del 12/09/1967, per la nuova costruzione di fabbricato industriale con abitazione e uffici, rilasciata ai signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
- 1° Rinnovo del 28/03/1968 del Nulla Osta numero 122/67 del 12/09/1967, per la nuova costruzione fabbricato industriale con abitazione e uffici, rilasciato ai signori xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
- Concessione Edilizia n. 122/67-Variante del 26/07/1978, per le varianti in sanatoria al fabbricato industriale in Strada Comunale dei Boschi n. 14, rilasciata ai signori xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 642/S del 25/11/2003 (domanda n. 642 – protocollo n. 6.084 del 28/03/1986), per la realizzazione di tettoia di mq 155,98 e mc 435,05 realizzata nel 1973, rilasciata ai signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Dalla documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Beinasco a seguito all'accesso agli atti, non risulta rilasciata e neppure richiesta la Agibilità relativa agli immobili oggetto della stima.

16 - REGOLARITÀ EDILIZIA AMMINISTRATIVA

- DIFFORMITÀ RICONTRATE RELATIVE AGLI ENTI IMMOBILIARI IN ESAME

- MODALITÀ DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ RICONTRATE

- COSTI CONNESSI ALLE PROCEDURE DI REGOLARIZZAZIONE

Dall'esame delle pratiche edilizie d'anzì elencate pervenute dal Comune di Beinasco, relative al fabbricato in oggetto e alle sue pertinenze, emergono situazioni di non conformità edilizia dello stato di fatto rispetto ai progetti approvati.

Per quanto attiene alla palazzina (uffici e alloggi) si rileva quanto segue.

- Le porzioni del fronte su strada poste ai lati della scala di ingresso hanno dimensioni diverse. In pratica la scala di ingresso è disassata.
- Su tutti i fronti sono presenti difformità dal progetto delle aperture finestrate. Si trascura l'elencazione puntuale, dal momento che non modifica il tipo di procedura di regolarizzazione da svolgere.
- Sul fronte sud è presente una tettoia di copertura del terrazzo, realizzata con profilati metallici e lastre traslucide, per la cui realizzazione non risulta rilasciato alcun titolo abilitativo. Rispetto alle indicazioni che seguono in merito alle modalità di regolarizzazione, è incerta la possibilità di conservare la tettoia di cui sopra.
- Le partizioni interne, a tutti i piani (seminterrato, rialzato, primo) sono difformi dagli elaborati di progetto.

Per quanto attiene al capannone si rileva quanto segue.

- Nella porzione di capannone con solaio piano, sottostante a parte degli alloggi e al terrazzo del piano primo, sono presenti partizioni interne non autorizzate.
- Sui fronti est ed ovest sono presenti difformità dal progetto delle aperture finestrate. Peraltro sono rilevabili incongruenze di rappresentazione anche nella stessa tavola del progetto di variante in sanatoria, oltre all'errata indicazione dell'orientamento di un prospetto. Si trascura l'elencazione puntuale dal momento che non modifica il tipo di procedura di regolarizzazione da svolgere.

Ne derivano difformità planimetriche, di sagoma, dei prospetti.

La situazione in essere, a fronte degli atti autorizzativi e delle pratiche di sanatoria esaminate, necessita di regolarizzazione edilizia amministrativa mediante la predisposizione di apposita pratica di conservazione delle opere difformi.

La definizione delle esatte modalità con cui procedere alla regolarizzazione edilizia e amministrativa richiede in primo luogo il rilievo puntuale e la restituzione grafica dell'intero compendio edilizio e successivi approfondimenti in merito agli aspetti regolamentari (N.U.E.A. del P.R.G. e regolamenti edilizi) vigenti attualmente e all'epoca di realizzazione.

Verosimilmente, per quanto valutabile, la procedura di sanatoria potrà essere intrapresa ai sensi dell'art. 36 bis, comma 1 del D.P.R. n.380/2001, mediante la presentazione di SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria, in quanto non si ravvisano significative variazioni della consistenza complessiva del manufatto edilizio autorizzato.

In merito ai costi della regolarizzazione non è possibile fornire un dato certo, dal momento che la definizione della sanzione da corrispondere sarà determinata dal competente Ufficio Tecnico comunale in esito all'esame della pratica presentata.

Ai sensi dell'art. 36 bis, comma 5 punto b) del D.P.R. n.380/2001 per gli interventi conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda e alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione, il perfezionamento della Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro. Considerata la natura e la consistenza delle difformità presenti, è preventivabile l'applicazione della sanzione in misura intermedia, che, in via del tutto presuntiva, viene indicata in € 3.000,00.

In base alla relativa tabella del Comune di Beinasco, i diritti di segreteria per la SCIA in sanatoria sono pari a € 150,00.

Nei costi complessivi per le pratiche di regolarizzazioni edilizie da svolgere vanno altresì considerati anche gli onorari professionali per le attività anzidette.

In linea presuntiva per rilievi e pratica edilizia, si può presumere un importo complessivo di onorari ed esposti di € 7.000,00 +10% per spese generali di studio, da maggiorare di contributo Inarcassa (4%) e IVA (22%) per complessivi € 9.769,76, arrotondabili a € 9.800,00.

Nel probabile caso di non sanabilità della citata tettoia, il costo per lo smantellamento e per il trasporto ed il conferimento a discarica dei materiali di risulta è valutabile in circa € 1.000,00. Si tenga conto che le lastre traslucide potrebbero essere reimpiegate.

Il costo presuntivo complessivamente da affrontare per la regolarizzazione delle difformità presenti risulta pertanto di € 13.919,76, arrotondabile a € 14.000,00.

17 - SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA 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 le superfici commerciali delle diverse consistenze edilizie, comprensive per intero delle murature interne ed esterne.

Esse sono state suddivise a seconda delle differenti destinazioni e "qualità" delle varie componenti del compendio edilizio; vedasi **allegato 21)** della presente.

La superficie del vano scala non è stata considerata.

Per la determinazione delle superfici commerciali sotto riportate, considerate le

imprecisioni degli elaborati grafici tratti dai progetti edilizi e delle planimetrie catastali, si è proceduto al rilievo in loco e alla successiva restituzione grafica, quale risulta dalle planimetrie in scala 1:100, **allegato 21)** della presente.

Le superfici indicate sono pertanto da ritenersi attendibili, fatte salve le modeste tolleranze derivanti da possibili imperfezioni di rappresentazione.

Pertanto nessuna eccezione potrà essere sollevata qualora, in sede di misurazione, si riscontrassero differenze di superficie, in eccesso o in difetto, anche se superiori alle tolleranze di legge.

Le superfici commerciali e le consistenze assunte a base della stima degli enti immobiliari in esame, scaturite dalle assunzioni che precedono, sono riportate partitamente nella tabella della determinazione del valore commerciale del compendio edilizio, contenuta nel successivo Capitolo 21.

18 - NOTE IN MERITO AI CRITERI DI STIMA

CONDIZIONI CHE DETERMINANO LA STIMA

In linea generale gli aspetti che intervengono nel determinare il giudizio di stima sono costituiti da elementi estrinseci ed intrinseci al bene da stimare.

Per quanto attiene al compendio in esame, in particolare in riferimento al fabbricato industriale/artigianale principale, i più significativi elementi estrinseci sono i seguenti.

- Localizzazione - Ubicazione – Accessibilità - Servizi di trasporto pubblico: in merito si richiamano le considerazioni espresse al *Capitolo 9 – Localizzazione-* della presente.
- Salubrità della zona: media.
- Tasso di inquinamento acustico: limitato, durante l'orario di attività di alcune aziende circostanti.
- Livello qualitativo dell'intorno urbano ed edilizio: omogeneo, di livello medio.
- Urbanizzazioni e dotazioni infrastrutturali della zona: assenza di fognature.
- Dotazione di esercizi commerciali: aspetto di limitata rilevanza; assenti nelle immediate vicinanze.

I più significativi elementi intrinseci sono i seguenti.

- Taglio dimensionale e composizione: dimensioni complessivamente appetibili per una molteplicità di potenziali fruitori, compatibile con di diversa attività diversificata. In particolare attività artigianali o di logistica leggera. Presenza di uffici

di dimensioni proporzionate a quella dei locali produttivi e confacenti ad una ampia varietà di attività insediabili. Presenza di due alloggi in cui è configurabile la eventuale residenza del titolare dell'attività e/o di eventuale addetto con compiti di sorveglianza. Da valutare la possibilità di convertire ad uffici, in tutto o in parte, gli odierni locali residenziali.

- Distribuzione planimetrica: regolare e all'occorrenza modificabile senza particolari difficoltà.
- Affacci: fronti liberi su tre lati della porzione a uffici ed abitazione.
- Area libera esterna: di dimensioni contenute; non adatta alla agevole manovra di mezzi pesanti. Favorevole l'esistenza di due accessi carrai.
- Orientamento – Esposizione - Panoramicità: discreti: affacci liberi su tre i lati con affaccio principale a nord; panoramicità assente, ma di modesto rilievo, data la destinazione.
- Luminosità: buona, anche per le convenienti dimensioni delle aperture.
- Grado di finitura: normale rapportate all'epoca di costruzione.
- Dotazioni impiantistiche: ordinarie; necessitanti di integrazione (fognatura) e rinnovamento.
- Epoca di costruzione: risalente a circa 60 anni or sono.
- Stato locativo: libero.
- Stato di conservazione: buono per i locali uffici e abitazione; mediocre per i locali produttivi e per quelli accessori (spogliatoio – servizi igienici – tettoie).
- Condizioni manutentive: buone per i locali uffici e abitazione; mediocri per i locali produttivi e per quelli accessori (spogliatoio – servizi igienici – tettoie). Necessità di diffusi interventi di manutenzione e innovamento.
- Aspetti di rilievo: capannone: presenza di copertura in Eternit; presenza di serramenti in ferro: elementi di cui va considerata la probabile necessità di sostituzione. Impiantistica da rinnovare e da adeguare alla normativa vigente.

19 - VALUTAZIONE IMMOBILIARE - PREMESSE

La valutazione estimativa che segue viene condotta tenendo conto della situazione del mercato immobiliare locale, prendendo in esame gli aspetti specifici che intervengono nella determinazione del valore di mercato dei beni in esame, rappresentati dai fattori estrinseci ed intrinseci dianzi analizzati.

La valutazione espressa tiene conto del periodo economico, non particolarmente florido, caratterizzato da quotazioni immobiliari contenute.

L'andamento delle contrattazioni nel periodo odierno in ambito locale è indicatore di un mercato sostanzialmente rigido, nel quale i tempi di trattativa si sono allungati, con frequente sensibile divario tra il prezzo richiesto ed il prezzo effettivo concretizzato.

Nell'espressione del proprio giudizio di stima lo scrivente si è attenuto a criteri di prudenzialità.

20 - CRITERI GENERALI ASSUNTI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEGLI ENTI IMMOBILIARI IN OGGETTO

Per valore di mercato si intende l'ammontare di moneta o mezzo equivalente che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare se la proprietà fosse messa in vendita per un adeguato periodo di tempo, e alla condizione che sia il compratore che il venditore abbiano pari conoscenza di ogni fatto pertinente il bene e pari volontà di vendere e acquistare.

Il valore unitario attribuibile al bene oggetto di stima rappresenta l'elemento di valutazione più delicato da affrontare, in quanto occorre tenere conto di tutti gli aspetti precedentemente esaminati.

Il metodo di stima adottato dallo scrivente è rappresentato dal procedimento sintetico, con il quale si giunge alla valutazione del bene raffrontandolo ad altri beni simili, con specifico riferimento ai prezzi di mercato, in modo da soddisfare al principio della ordinarietà.

Tale confronto avviene in base alla conoscenza tecnica del bene da stimare ed economica del mercato, costituenti i presupposti fondamentali per l'espressione di un giudizio di stima.

Dalle considerazioni generali sopra esposte è scaturita la valutazione che segue, come detto, ispirata a criteri di prudenzialità, in cui assume una certa rilevanza il fatto di poter concretizzare l'attivo in tempi quanto più possibile brevi.

21 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEGLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA STIMA

A seguito delle considerazioni e delle assunzioni precedentemente svolte, formulate in base alla personale conoscenza tecnica del bene da stimare ed economica del mercato immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche sopra citate, lo scrivente ritiene attribuibile agli enti immobiliari oggetto di stima i valori appresso indicati.

Lo scrivente per l'espressione del proprio giudizio di stima ha preso visione anche delle valutazioni contenute in pubblicazioni specialistiche di settore, delle valutazioni indicate dall'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, ed ha svolto ricerche dirette in loco, presso operatori del settore.

Per i fabbricati che comprendono porzioni con differenti destinazioni occorre soppesare con molta attenzione i valori unitari da attribuire alle varie porzioni dal compendio immobiliare, tenendo conto del valore complessivo che scaturisce dalla somma dei vari addendi, da rapportare alle caratteristiche dei potenziali acquirenti che con maggiore probabilità potranno manifestare l'interesse all'acquisto.

Per la zona periferica del Comune di Beinasco le tabelle consultate, riferibili al secondo semestre del 2025, per gli immobili industriali (capannoni) forniscono valori con ampi margini di variabilità, oscillanti da 240 €/mq a 480 €/mq e per le abitazioni valori oscillanti da 970 €/mq a 1.450 €/mq.

Per quanto attiene agli immobili abitativi va tenuto in debita considerazione il fatto che sono collocati in ambito prettamente industriale / artigianale; aspetto che ne condiziona fortemente la valutazione.

La quantificazione del valore tiene conto del livello qualitativo complessivo.

Lo scrivente ha messo in conto gli elementi di riduzione del valore scaturenti dalle condizioni accertate presso il compendio in esame, di cui si è dato ampiamente atto nei capitoli che precedono.

Sono altresì considerati i costi ragionevolmente preventivabili per la regolarizzazione edilizia - amministrativa - catastale. Per quanto esposto, si ribadisce che la quantificazione dei costi di regolarizzazione, pur essendo stata svolta a seguito della attenta analisi dei disposti normativi, non deve essere assunta come dato certo.

I soggetti interessati ad acquisire il fabbricato dovranno pertanto effettuare la preventiva verifica della correttezza e della congruità dei medesimi, nonché della vigenza delle norme da cui le indicazioni sono scaturite.

Si ritiene, con le assunzioni di cui sopra, di aver formulato una quantificazione in grado di rappresentare correttamente il valore medio di mercato degli enti immobiliari oggetto di stima.

La valutazione è svolta determinando in primis il valore di mercato complessivo del compendio edilizio, ponendosi in un contesto di ordinarietà, assumendo che non esistano elementi pregiudizievoli alla compravendita o situazioni di natura idrogeologica o ambientale, che possano costituire pregiudizio o vizio occulto.

Ad esso sono stati dedotti i costi riferibili agli interventi manutentivi e di adeguamento di cui è ravvisabile la necessità ed i costi ragionevolmente preventivabili per la regolarizzazione edilizia – amministrativa - catastale.

Il dettaglio del calcolo del valore è esemplificato nella tabella che segue.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE TRIBUNALE DI TORINO R.G. N.26-2025									
COMUNE DI BEINASCO - STRADA COMUNALE DI BOSCHI N. 14									
COMPENDIO EDILIZIO A DESTINAZIONE INDUSTRIALE COMPREDENTE CAPANNONE - UFFICI - ALLOGGI - TETTOIE									
DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DI MERCATO									
DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DI MERCATO IN CONDIZIONI DI ORDINARIETÀ									
PIANO	DESTINAZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUB	SUPERFICI mq	VALORI UNITARI		VALORI PARZIALI	VALORI TOTALI
TERRENO	OFFICINA	9	88	1	210	€ 360,00	=	€ 75.600,00	
TERRENO	LABORATORI	9	88	1	185	€ 250,00	=	€ 46.250,00	
TERRENO	UFFICI EST e OVEST	9	88	1	112	€ 700,00	=	€ 78.400,00	
TERRENO	SPOGLIATOIO-MENSA	9	88	1	28	€ 140,00	=	€ 3.920,00	
TERRENO	TETTOIA EST	9	88	1	27	€ 60,00	=	€ 1.620,00	
TERRENO	TETTOIA CENTRALE	9	88	1	75	€ 50,00	=	€ 3.750,00	
TERRENO	TETTOIA APERTA OVEST	9	88	1	52	€ 50,00	=	€ 2.600,00	
									€ 212.140,00
SEMINTERRATO	MAGAZZINO	9	88	1	67	€ 110,00	=	€ 7.370,00	
SEMINTERRATO	C.T.E DISIMPEGNI	9	88	1	30	€ 50,00	=	€ 1.500,00	
									€ 8.870,00
PRIMO	ALLOGGIO EST	9	88	3	124	€ 900,00	=	€ 111.600,00	
PRIMO	BALCONE	9	88	3	11	€ 270,00	=	€ 2.970,00	
PRIMO	TERRAZZO	9	88	3	36	€ 270,00	=	€ 9.720,00	
SEMINTERRATO	CANTINA	9	88	3	13	€ 70,00	=	€ 910,00	
									€ 125.200,00
PRIMO	ALLOGGIO OVEST	9	88	2	108	€ 900,00	=	€ 97.200,00	
PRIMO	BALCONE	9	88	2	11	€ 270,00	=	€ 2.970,00	
PRIMO	TERRAZZO	9	88	2	33	€ 270,00	=	€ 8.910,00	
SEMINTERRATO	CANTINA	9	88	2	13	€ 70,00	=	€ 910,00	
									€ 109.990,00
TERRENO	AREE ESTERNE LATERALI				360	€ 20,00	=	€ 7.200,00	
									€ 7.200,00
VALORE MEDIO DI MERCATO IN CONDIZIONI DI ORDINARIETÀ									€ 463.400,00
DEDUZIONI PER I COSTI DI ADEGUAMENTO IPOTIZZABILI E DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE									
CAPANNONE	sostituzione coperture in eternit							€ 51.000,00	
CAPANNONE	sostituzione serramenti officina							€ 34.000,00	
CAPANNONE	sostituzione portoni officina							€ 11.000,00	
CAPANNONE	ripristini pavimentazione officina							€ 16.000,00	
CAPANNONE	interventi di riqualificazione spogliatoto e wc							€ 8.000,00	
COMPLESSIVI	interventi di integrazione e rinnovamento impianti							€ 36.000,00	
COMPLESSIVI	regolarizzazione edilizia-onorari professionali-rimessa in pristino							€ 14.000,00	
COMPLESSIVI	costi di regolarizzazione catastale							€ 3.000,00	
TOTALE DEDUZIONI DEI COSTI DI ADEGUAMENTO IPOTIZZABILI E DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA									-€ 173.000,00
VALORE MEDIO DI MERCATO - DEDOTTI I COSTI DI ADEGUAMENTO IPOTIZZABILI									€ 290.400,00
VALORE MEDIO DI MERCATO ARROTONDATO - DEDOTTI I COSTI DI ADEGUAMENTO IPOTIZZABILI									€ 290.000,00

In base alle assunzioni sopra espone e alle valorizzazioni esplicitate nella tabella che precede, **il più probabile valore medio di mercato attribuito dallo scrivente al compendio immobiliare a destinazione industriale / artigianale sito in Beinasco (TO), strada dei Boschi n.14, in precedenza descritto, comprensivo dell'area di insidenza e delle aree libere circostanti, risulta pertanto determinato in € 290.000,00 (euro duecentonovantamila/00).**

ELENCO ALLEGATI

- ALL. 1 Mappe e viste di inquadramento territoriale.
- ALL. 2 Visura storica Catasto Terreni Beinasco (TO) Foglio 9 mappale 88.
- ALL. 3 Estratto di mappa Catasto Terreni Beinasco (TO) Foglio 9 mappale 88.
- ALL. 4 Elaborato planimetrico Catasto Fabbricati Beinasco (TO) Foglio 9 mappale 88.
- ALL. 5 Elenco subalterni Catasto Fabbricati Beinasco (TO) Foglio 9 mappale 88.
- ALL. 6 Visura storica Catasto Fabbricati Beinasco (TO) Foglio 9 mappale 88 subalterno 1.
- ALL. 7 Planimetria Catasto Fabbricati Beinasco (TO) Foglio 9 mappale 88 subalterno 1.
- ALL. 8 Visura storica Catasto Fabbricati Beinasco (TO) Foglio 9 mappale 88 subalterno 2.
- ALL. 9 Planimetria Catasto Fabbricati Beinasco (TO) Foglio 9 mappale 88 subalterno 2.
- ALL. 10 Visura storica Catasto Fabbricati Beinasco (TO) Foglio 9 mappale 88 subalterno 3.
- ALL. 11 Planimetria Catasto Fabbricati Beinasco (TO) Foglio 9 mappale 88 subalterno 3.
- ALL. 12 Nota di Trascrizione 2013/31398 - Atto di trasformazione società e provenienza.
- ALL. 13 Nota di Trascrizione 1968/9775 - Acquisto terreno Gualchi Mario e Giuseppe.
- ALL. 14 Atto di regolarizzazione società – Titolo (Rif. ALL. 15 - Nota di Trascrizione 1985/707
- ALL. 15 Nota di Trascrizione 1985/707 – Atto regolarizzazione società.
- ALL. 16 ALL. 16.1 - Nulla Osta n.122/67 del 12/09/1967, per la nuova costruzione di fabbricato industriale con abitazione e uffici – ALL. 16.2 Tavola di progetto.
- ALL. 17 1° Rinnovo in data 28/03/1968 del Nulla Osta n.122/67 del 12/09/1967, per la nuova costruzione fabbricato industriale con abitazione e uffici.
- ALL. 18 ALL. 18.1 - Concessione Edilizia n.122/67-Variante del 26/07/1978, per le varianti in sanatoria al fabbricato industriale in Strada Comunale dei Boschi n. 14 – ALL. 18.2 Tavola di progetto.
- ALL. 19 Concessione Edilizia in Sanatoria n. 642/S del 25/11/2003 (domanda n. 642 – protocollo n. 6.084 del 28/03/1986), per la realizzazione di tettoia con stralcio tavola
- ALL. 20 Nota di Trascrizione di Sentenza Dichiarativa di Apertura di Liquidazione Giudiziale.
- ALL. 21 Planimetrie illustrative dello stato di fatto.
- ALL. 22 Documentazione fotografica.

Torino, li 22/04/2026 – Prima redazione

Torino, li 08/05/2026 – Errata corrige

Il perito incaricato

(arch. Giancarlo Mezzo)



PROVINCIA di TORINO
dott. arch.
Giancarlo MEZZO
N° 1568
ORDINE DEGLI ARCHITETTI