



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

634/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

New Levante SPV S.r.l.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

D.ssa Chiara Cucchi

CUSTODE:

Avv. Alessandra Carroni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/02/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Marco Colombo

CF:CLMMRC74P02C627R

con studio in CHIARI (TO) via Eugenia Burzio n. 9

telefono: 0119413637

email: colombo.studiochieri@libero.it

PEC: marco.colombo1@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 634/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a RIVOLI via Pasubio 72, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 151 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 167,33 Euro, indirizzo catastale: via Eusebio 72, piano: T
Coerenze: da nord: box auto, locale ascensore, box auto, cortile

Immobile costruito nel 1978.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	20,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.700,00
Data della valutazione:	22/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Con ispezione presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate competente per territorio è stato comunque accertato che non sono operanti contratti di locazione o comodato aventi ad oggetto l'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*



4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

* tutela funzionale e preventiva.

Nessuna

* tutela ecologica.

Nessuna

* tutela storico ambientale.

Nessuna

tutela P.R.G.C..

Nessuna

divieto di vendere il box se non ai condomini e di affittarlo disgiuntamente all'alloggio se non dopo approvazione da parte dell'assemblea con maggioranza dei 2/3 dei condomini, stipulata il 21/12/1982 a firma di notaio Alessio Santoro ai nn. 231122 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Regolamento di Condominio art. 17 comma d).

In occasione dell'ultimo passaggio di proprietà la prescrizione pare non essere stata rispettata in quanto all'epoca, come oggi, l'odierno esecutato risultava residente nel condominio ma in qualità di conduttore e non di proprietario.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 25/08/2023 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 17769 di repertorio, trascritta il 29/09/2023 a Torino 2 ai nn. 39653/30186, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 85,00
Millesimi condominiali:	50,8

Ulteriori avvertenze:

1. Per quanto riguarda l'art. 173 bis disp. att. c.p.c. punto 8, lo scrivente conferma che il diritto del debitore esecutato sui beni immobiliari è l'intera piena proprietà. Al fine di accertare l'esistenza di diritti di censo, livello o uso civico gravanti sugli immobili è stata esperita un'indagine presso il Commissariato per il riordinamento degli usi civici per il Piemonte, la Liguria e la Valle d'Aosta. L'esito era negativo.



2. in merito ai presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020, ancorchè la procedura riguardi immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, non sussistono più prescrizioni inerenti la vendita, Infatti, con atto ricevuto dal Segretario Generale del Comune di Rivoli, dott. Franco Balbo, in data 29/9/2000 repertorio 5977, registrato a Rivoli il 17/10/2000 al n. 1251/A1 e trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Torino 2 il 18/10/2000 ai n. 38539/23845 (**all. 08**), si trasformava il diritto di superficie in piena proprietà ai sensi dell'art. 31 commi 45 e segg della L. 448/1998 e si dichiarava decaduta e sostituita la Convenzione Edilizia stipulata tra il Comune di Rivoli e la società cooperativa edilizia Andromeda S.r.l. con atto ricevuto dal Notaio Antonio Maria Marocco del 26/7/1968 rep. 47087/26922 (**all. 07**), relativamente e limitatamente all'unità immobiliare in oggetto.

3. Si sottolinea che la cancellazione delle predette formalità sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, il quale sarà tenuto al pagamento di: **3.1** per il pignoramento Imposta ipotecaria: € 200,00, Imposta di bollo: € 59,00, Tassa ipotecaria: € 35,00**3.2.** quota compenso e spese al delegato per fase di trasferimento come da DM 227 del 15/10/2015. Il totale è pari a € 1.300 circa s.e. & o.

4. Con provvedimento del 25.10.2023 il sottoscritto Geom. Marco Colombo, nato a Chieri (TO) il 2.9.1974 (CF: CLMMRC74P02C627R), iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Torino al n. 3424, veniva nominato Esperto per le operazioni di descrizione e stima dei beni immobili oggetto del presente procedimento.

Il quesito affidato è il seguente: "L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., svolte ulteriori ricerche nel caso in cui gli elementi da essi forniti appaiano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo: 1) identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti; 2) indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio; 3) descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg; 4) accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante; 5) indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione; 6) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.; 7) indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso; 8) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati di Attestato di Prestazione Energetica; 9) determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.; 10) dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 Legge 178/2020 (Legge di Bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.)".

5. Lo scrivente riceveva l'incarico e prestava il giuramento in data 26.10.2023 con modalità telematica. In ossequio al mandato conferito si provvedeva al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567, Il comma c.p.c. e più precisamente: certificato notarile sostitutivo del 10/10/2023 a firma dott. Carmelo Candore, Notaio in Arcisate (VA). Dal controllo non emergevano carenze e inesattezze.

Si reperiva, nel contempo, la copia dell'atto di provenienza del 29.7.2008, repertorio n. 66954/12163 rogito Notaio Gianluca Eleuteri e, in data 24.11.2023, si esperiva il sopralluogo alla presenza del



proprietario e del professionista delegato alla vendita.

6. Completano ed integrano la presente relazione i seguenti allegati: 01. planimetria dello stato di fatto; 02. fotografie formato.jpeg; 03. titolo di provenienza; 04. regolamento di condominio; 05. ultima planimetria agli atti del Catasto Fabbricati; 06. ultima planimetria autorizzata dal Comune risalente al 12/1/1978; 07. convenzione edilizia del 26/7/1968 rogito Antonio Maria Marocco; 08. convenzione edilizia del 29.9.2000 rogito segretario comunale;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di intero, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/2008), con atto stipulato il 29/07/2008 a firma di Notaio Eleuteri ai nn. 66954/12163 di repertorio, trascritto il 05/08/2008 a Torino 2 ai nn. 39675/25568

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1982 fino al 12/10/2005), con atto stipulato il 21/12/1982 a firma di notaio Santoro ai nn. 231125 di repertorio, trascritto il 10/01/1983 a Torino 2 ai nn. 603/520

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1982 fino al 12/10/2005), con atto stipulato il 21/12/1982 a firma di notaio Santoro ai nn. 231125 di repertorio, trascritto il 10/01/1983 a Torino 2 ai nn. 603/520

*** DATO OSCURATO *** per la quota di intero, in forza di atto di compravendita (dal 12/10/2005 fino al 29/07/2008), con atto stipulato il 12/10/2005 a firma di notaio Sindona ai nn. 65721/18858 di repertorio, trascritto il 27/10/2005 a Torino 2 ai nn. 51022/32174

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 12, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio economico popolare a 3 p.f.t. su seminterrato, presentata il 04/01/1978, rilasciata il 26/07/1978, agibilità del 29/11/1989

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n°25-4848 del 11/12/2006, l'immobile ricade in zona Rc - residenziale consolidata. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 6.2 delle Norme Tecniche di Attuazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN RIVOLI VIA PASUBIO 72

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a RIVOLI via Pasubio 72, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 151 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 167,33 Euro, indirizzo catastale: via Eusebio 72, piano: T
Coerenze: da nord: box auto, locale ascensore, box auto, cortile

Immobile costruito nel 1978.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.

COLLEGAMENTI

autostrada

buono 

tangenziale

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box auto oggetto del procedimento fa parte del condominio di via Pasubio n. 72.

L'immobile, ubicato al piano terreno di uno stabile di 4 piani fuori terra, è raggiungibile con transito su cortile asfaltato, attraverso ingresso carraio protetto da infisso basculante in metallo (larghezza netta del passaggio mt. 2,20 circa). Il cancello su via Pasubio, anch'esso in metallo, è movimentato elettricamente.

Il locale ha una superficie netta di 18 mq circa (e altezza di mt. 2,40). Pareti e soffitto sono intonacati;



la pavimentazione è in battuto di cemento. E' presente un lavandino con adduzione e scarico acqua e punto luce centro volta (e una presa elettrica 10A). Sul tramezzo di separazione con il box auto a nord è stato ricavato un varco di forma quadrata cm. 40 x 40.

Per una più puntuale identificazione e comprensione delle caratteristiche interne ed esterne si rimanda alla planimetria dello stato di fatto ed alle fotografie.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il prezzo medio delle autorimesse nella zona si aggira attualmente tra gli 8.000 e i 12.000 euro. L'indagine, sviluppata in prevalenza interpellando operatori professionali nel settore della mediazione immobiliare, si riferisce a compravendite di immobili residenziali abbinati a box auto di pertinenza posto che il mercato dei soli box auto, data l'ampia disponibilità di parcheggi pubblici, risulta poco attivo. Lo scrivente ritiene congrua una valutazione media a corpo di € 10.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	20,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				10.000,00 €	10.000,00 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 10.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 1.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 1.300,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 7.700,00

data 22/02/2024

il tecnico incaricato
Marco Colombo

