



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

165/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO VIA MEANA 2, COLLEGNO (TO)

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Sabrina GAMBINO

CUSTODE:

dott.ssa Fulvia FORMENTINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Federico Ratti

CF:RTTFR81A11L219M

con studio in TORINO (TO) VIA SAN QUINTINO, 38

telefono: 3474089245

email: federicoratti@gmail.com

PEC: federicoratti@architettitorinopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 165/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a COLLEGNO VIA MEANA 2, della superficie commerciale di **12,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

NEL CORSO DEL SOPRALLUOGO ESPERITO SI E' VISIONATA L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO COMPOSTA DA UN GARAGE SINGOLO DI DIMENSIONI MEDIE, CON ACCESSO CARRAIO DALLA PUBBLICA VIA, POSTO AL PRIMO PIANO INTERRATO DEL FABBRICATO SITO IN *** DATO OSCURATO *** A CUI SI ACCEDE DA UNA RAMPA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO INTERRATO, ha un'altezza interna di 260 CM..Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 784 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 0,09 Euro, indirizzo catastale: VIA MEANA 2, COLLEGNO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30.06.1987

Coerenze: BOX AUTO IDENTIFICATO CON LA LETTERA "F", TERRAPIENO, BOX AUTO IDENTIFICATO CON LA LETTERA "H", CORSELLO DI MANOVRA

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.385,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.385,30
Data della valutazione:	03/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Lo scrivente, dopo aver richiesto ed ottenuto il certificato di residenza dell'esecutato *** DATO OSCURATO *** , procedeva all'invio della raccomandata con avviso di ritorno al fine di informarlo della data in cui si sarebbe svolto il sopralluogo sul bene oggetto della presente procedura (all. 1).



Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare risultava libera e nel possesso dell'esecutato SIG. *** DATO OSCURATO *** , il tutto come risulta dal verbale allegato (all. 1).

Le operazioni pertanto proseguivano sull'immobile sito in *** DATO OSCURATO *** verificando la consistenza, effettuando delle riprese fotografiche (all. 2) e la misurazione dei locali (all. 6), confrontando la documentazione e gli accertamenti esperiti presso i Pubblici Uffici, il tutto al fine di poter rispondere esaurientemente al quesito in atti posto dal Giudice.

Veniva poi esperita un'indagine presso l'Agenzia delle Entrate (all.3) da cui risulta che per l'immobile in oggetto non risultano in essere nè contratti di locazione nè di comodato d'uso.

L'unità immobiliare, essendo un box auto, non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Per quanto esaminato non sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020.

Veniva richiesta copia dell'atto Notarile presso l'Archivio Notarile di Torino (all. 4).

Veniva richiesta copia della planimetria catastale all'Agenzia delle Entrate (all. 5).

Venivano richieste le pratiche edilizie d'archivio all'Ufficio Tecnico Comunale (all. 7).

Venivano richieste informazioni all'Amministratore di Condominio sulla situazione contabile dell'esecutato nonchè relativamente al bene ed al fabbricato (all. 9); inoltre gli veniva richiesta copia del Regolamento Condominiale depositato con atto rogito Notaio dot. Candido Calcagnile, del 19.06.1973, rep. n. 173910/1851, registrato a Torino il 09.07.1973 al n. 22316//1250 (all. 8).

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: Nessuno.*

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 21/02/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 3991/2024 di repertorio, trascritta il 14/03/2024 a TORINO 2 ai nn. 10711/8108, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE/VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

SI INTENDONO COMPRESSE NEL PIGNORAMENTO TUTTE LE ACCESSIONI, ACCESSORI, FRUTTI E PERTINENZE COME PER LEGGE ED USO.

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:	€. 60,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€. 161,58
Millesimi condominiali:	9/1000

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
Ulteriori avvertenze:

Lo scrivente precisa che il debito dell'esecutato nei confronti del Condominio precedente è ben superiore ma legato ad altra unità immobiliare nel medesimo fabbricato.

E' opportuno precisare che ai sensi dell'art. 63 comma IV delle disposizioni di attuazione del codice civile "*chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*". Per anno in corso è da intendersi l'anno di gestione condominiale in cui viene trascritto il decreto di trasferimento. L'importo indicato qui indicato, riferito allo scrivente da parte dell'amministratore (all. 9) è pertanto da intendersi indicativo. Si invita il futuro acquirente ad informarsi in prossimità dell'asta sulle eventuali spese a proprio carico in caso di aggiudicazione ed al momento del trasferimento.

Il bene comprende una quota di comproprietà delle parti comuni dello stabile compendiate la porzione immobiliare di cui sopra, indivisibili e separatamente inalienabili, quali risultano dal Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio dott. Candido Calcagnile del 19.06.1973 rep. n. 173910/1851, registrato a Torino il 09.07.1973 al n. 22316/1250 (all. 4).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 12/01/1984 a firma di NOTAIO DOTT. CANDIDO CALCAGNILE ai nn. 5335366/7287 di repertorio, trascritto il 24/01/1984 a AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2 ai nn. 3334/2910.

IL LOCALE VENIVA VENDUTO A CORPO NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVAVA ALLA DATA DEL ROGITO, CON TUTTI GLI INERENTI DIRITTI, RAGIONI ED AZIONI, ACCESSIONI E PERTINENZE, ONERI E SERVITU' ATTIVE E PASSIVE IN ATTO ESISTENTI, NONCHE' SOTTO L'OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 176/1971 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di EDIFICAZIONE DI CASA DI CIVILE ABITAZIONE, presentata il 27/08/1971 con il n. 168 di protocollo, rilasciata il 27/12/1971 con il n. 176/1971 di protocollo

PERMESSO IN SANATORIA N. 5PC/2014, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di



AMPLIAMENTO BOX AUTO CON MODIFICHE INTERNE AL PIANO INTERRATO DEL FABBRICATO, presentata il 31/03/2004 con il n. 16482/2004 - 2004/6076 di protocollo, rilasciata il 13/01/2014 con il n. 5PC/2014 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a AL BOX OGGETTO DELLA PROCEDURA.

CONDONO

PERMESSO IN SANATORIA N. **38PC/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DIFFORMITA' INETERNE ALLE UNITA' IMMOBILIARI DELLO STABILE RISPETTO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 176/1971, presentata il 09/12/2004 con il n. 58676/2004 - 2004/6259 di protocollo, rilasciata il 13/05/2013 con il n. 38PC/2013 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a TUTTI I PIANI FUORI TERRA DEL FABBRICATO.

CONDONO

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona CS - Case su strada

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/01, PRG COMUNE DI COLLEGNO, REGOLAMENTO EDILIZIO DI COLLEGNO)

L'immobile risulta **conforme**.

UNITA' IMMOBILIARE GIA' OGGETTO DI CONDONO NEL 2014

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN COLLEGNO VIA MEANA 2

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a COLLEGNO VIA MEANA 2, della superficie commerciale di **12,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

NEL CORSO DEL SOPRALLUOGO ESPERITO SI E' VISIONATA L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO COMPOSTA DA UN GARAGE SINGOLO DI DIMENSIONI MEDIE, CON ACCESSO CARRAIO DALLA PUBBLICA VIA, POSTO AL PRIMO PIANO INTERRATO DEL FABBRICATO SITO IN *** DATO OSCURATO *** A CUI SI ACCEDE DA UNA RAMP.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO INTERRATO, ha un'altezza



interna di 260 CM..Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 784 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 0,09 Euro, indirizzo catastale: VIA MEANA 2, COLLEGNO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30.06.1987

Coerenze: BOX AUTO IDENTIFICATO CON LA LETTERA "F", TERRAPIENO, BOX AUTO IDENTIFICATO CON LA LETTERA "H", CORSELLO DI MANOVRA

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.



INGRESSO CARRAIO SU VIA MEANA



GARAGE OGGETTO DELLA PERIZIA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



FOTO AEREA

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 1 KM

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media



luminosità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

NEL CORSO DEL SOPRALLUOGO ESPERITO SI E' VISIONATA L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO COMPOSTA DA UN GARAGE SINGOLO DI DIMENSIONI MEDIE.

L'ACCESSO CARRAIO AVVIENE DA *** DATO OSCURATO *** ; ATTRAVERSO UNA RAMPA SI ACCEDE AL PRIMO PIANO INTERRATO DOVE E' POSTO IL GARAGE OGGETTO DELAL PRESENTE PERIZIA.

IL FABBRICATO E' STATO REALIZZATO NEL 1971 CON STRUTTURA PORTANTE IN CEMENTO ARMATO, MURI DI CONTENIMENTO CONTRO TERRA IN CEMENTO ARMATO, TAMPONATURE IN LATERIZIO INTONACATO A CIVILE. LA RAMPA AD "L" E' IN CEMENTO. IL CANCELLO SU VIA E' AUTOMATIZZATO. LA PAVIMENTAZIONE DEL CORSELLO DI MANOVRA COSI' COME QUELLA DEL GARAGE E' IN BATTUTO DI CEMENTO LISCIATO.

IL GARAGE E' DOTATO DI IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE; LE PARETI INTERNE SONO INTONACATE A CIVILE E TINTEGGIATE. IL BOX AUTO PRESENTE ALCUNE MINIME RISEGHE LEGATE ALLA PRESENZA DELLE PILASTRATURE. LE DIMENSIONI SONO MEDIE E ADATTE AU UNA UTILITARIA. IL PORTONE DEL GARAGE E' BASCULANTE CON APERTURA MANUALE. LA POSIZIONE DEL BOX AUTO RENDE TUTTO SOMMATO AGEVOLE LA MANOVRA DI ACCESSO.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: SU STRADA AD UN SOLO BATTENTE realizzato in METALLO con apertura AUTOMATICA

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: BASCULANTE realizzato in METALLO , gli accessori presenti sono: APERTURA MANUALE

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆



RAMPA CARRAIA VERSO LA VIA PUBBLICA



RAMPA CARRAIA VERSO IL CORSELLO DI MANOVRA





INTERNO DEL GARAGE



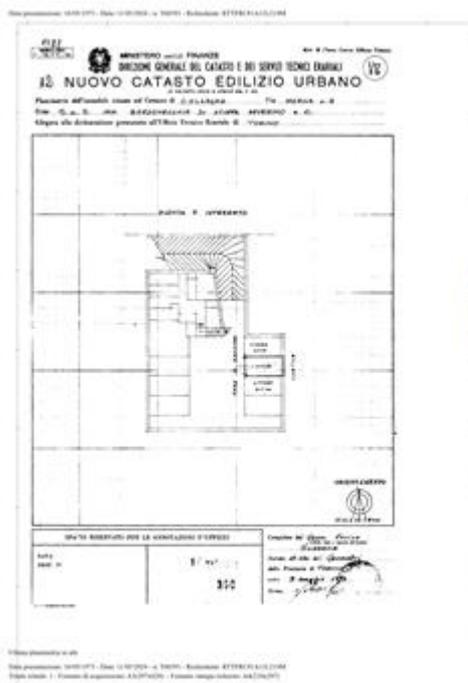
PORTONE BASCULANTE DEL GARAGE

CONSISTENZA:

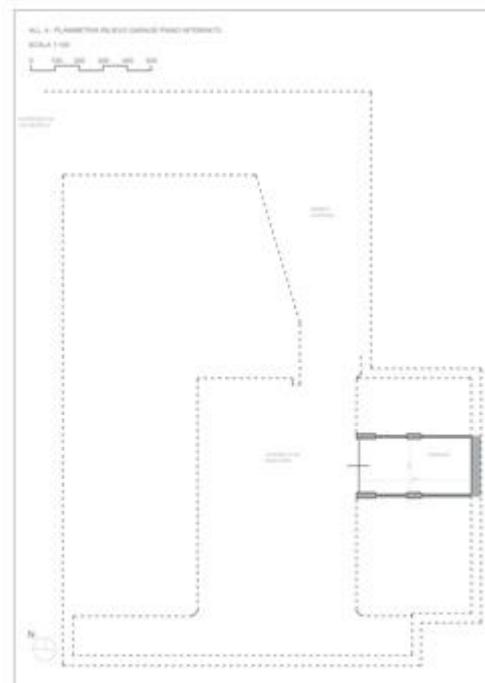
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box auto	12,70	x	100 %	=	12,70
Totale:	12,70				12,70



PLANIMETRIA CATASTALE



PLANIMETRIA RILIEVO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura si è basata sull'adozione di un metodo di stima sintetico-comparativo. Lo scrivente ha proceduto ad acquisire i dati relativi alle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori O.M.I.), dal Borsino Immobiliare del 2024 e dalla comparazione del bene con altri immobili con caratteristiche confrontabili presenti sul mercato immobiliare. All'immobile viene attribuito un valore "a corpo" rapportato al valore entità di superficie [mq.] così come determinata in precedenza. Infine sono stati applicati dei correttivi al valore indicato dai borsini immobiliari, mediante l'applicazione di coefficienti correttivi che permettono di adattare la quotazione in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile in esame.

Pertanto risulta che l'immobile sia situato nella:

comune: COLLEGNO;

fascia/zona: SEMICENTRALE - CORSO FRANZIA/VIA DE AMICIS/VIA LEOPARDI;

codice zona: C1;

microzona: 1;

tipologia prevalente "abitazioni civili"

destinazione "residenziale"

La banca dati O.M.I. aggiornata al 2° semestre 2023, indica in quella zona per garage in normali condizioni, un intervallo di valore di €/mq. 700,00 – 1.050,00, con un valore medio pari ad €/mq. 875,00.

La banca dati del Borsino Immobiliare ultimo aggiornamento, indica per garage in condizione come quello in oggetto un valore medio pari ad €/mq. 761,00.

Le quotazioni attuali del mercato immobiliare, per garage nella stessa zona e con caratteristiche simili a quello oggetto della presente perizia, indicano un valore medio di richiesta pari ad €/mq. 980,00, con un mercato in stallo a causa della perdurante crisi del settore immobiliare e la scarsa richiesta in zona.

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi acquisiti non sono rappresentativi di veri immobili comparabili ma sono un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, ovvero la superficie commerciale. Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente, purtroppo, non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede quindi che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, e per esprimere un unico prezzo medio ponderato.

fonte e valore unitario medio €/mq.

valori O.M.I.: 875,00

valori Borsino Imm.: 761,00

valori di mercato: 980,00

valore unitario medio ponderato €/mq.

$(875,00 + 761,00 + 980,00)/3 = 872,00$

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato quello da valutare. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito, relativamente ai seguenti aspetti:

stato di manutenzione del fabbricato: il fabbricato si presenta in ordinarie condizioni di manutenzione generale;

stato di manutenzione dell'unità immobiliare: il garage si presenta in ordinarie condizioni;

dimensioni dell'unità immobiliare: il garage si presenta con dimensioni medie adatto ad una utilitaria;



Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito, avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato. Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Tutto ciò premesso:

caratteristiche - valutazione - punteggio

stato di manutenzione del fabbricato = scarse = 0,97

stato di manutenzione dell'unità immobiliare = scarse = 0,97

dimensioni dell'unità immobiliare = medio = 0,90

punteggio medio totale = 0,847

valore unitario medio ponderato = €/mq 872,00

valore unitario medio ponderato corretto in arrotondamento = €/mq 739 = (€/mq 872,00 * 0,847)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,70 x 739,00 = **9.385,30**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.385,30**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.385,30**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Collegno, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Collegno, agenzie: Collegno, osservatori del mercato immobiliare della provincia di Torino

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



A	box singolo	12,70	0,00	9.385,30	9.385,30
				9.385,30 €	9.385,30 €

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: **€. 9.385,30**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 9.385,30**

data 03/09/2024

il tecnico incaricato
Federico Ratti

