

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

Sezione Fallimenti – VI Civile

Presidente dott.ssa Vittoria NOSENCO

Liquidazione Giudiziale RG 187 del 2023 di \*\*\*\*\*

**Lotto Primo**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

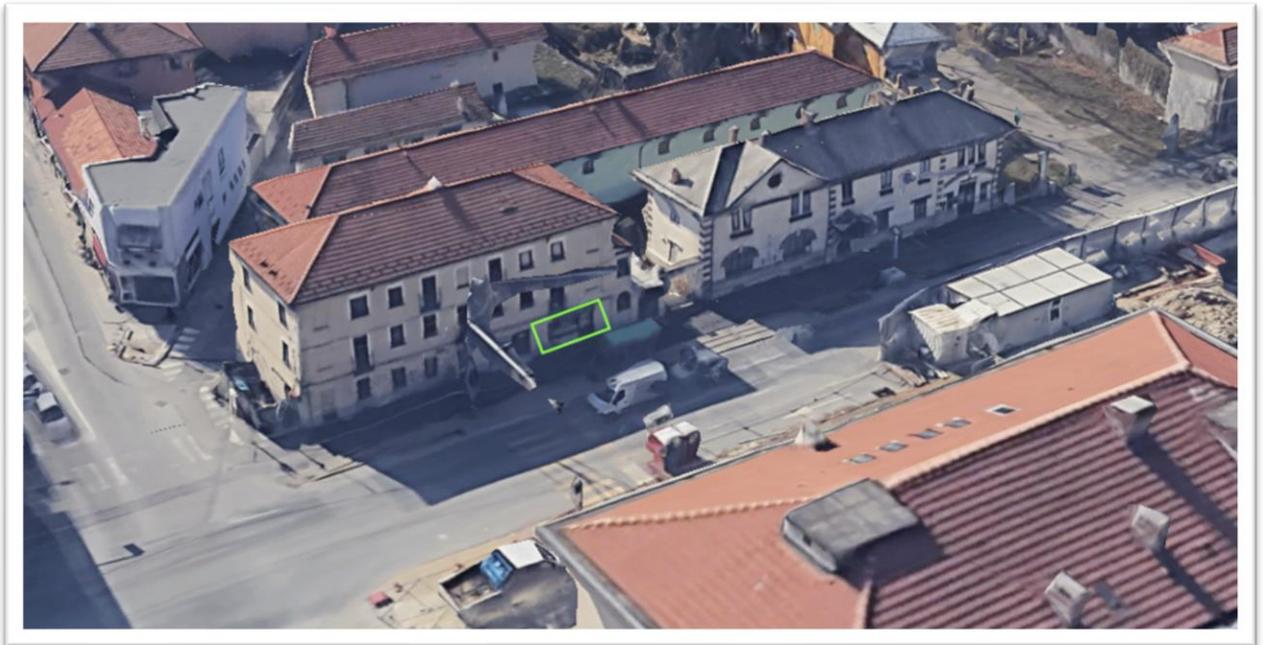
Ufficio e locale deposito al piano interrato

Corso Francia n. 267 – Collegno

Curatore: dott. Stefania GOFFI

Il sottoscritto ing. Andrea Enrico Bianchi, con studio professionale in Torino, via Stefano Clemente al civico ventidue, nell'ambito del procedimento di cui in epigrafe, è stato nominato in qualità di Esperto per la stima dei beni dall'Ill.mo Sig. Giudice ricevendo il mandato peritale in atti al fine di provvedere alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile.

### **UBICAZIONE, CONSISTENZA, COERENZE E DATI CATASTALI**



**Foto aerea dimostrativa non in scala**

Con riferimento ai seguenti allegati prelevati nei competenti uffici:

- 1) estratto catastale;
- 2) estratto conservatoria dei registri;
- 3) estratto planimetrico;
- 4) atto di compravendita;
- 5) regolamento di condominio;
- 6) documentazione fotografica;
- 7) copia contratto di locazione;
- 8) stralcio comunale.

Comune di Collegno, corso Francia civico 267

### **LOTTO UNICO**

In comune di Collegno, locali facenti parte della casa elevata a tre piani f.t. oltre a piano interrato e sottotetto con ingresso dal civico n. 267 di corso Francia, e precisamente:

- al piano terreno: unità immobiliare ad uso ufficio avente accesso da corso Francia e da cortile privato, composto di un vano, disimpegno e bagno salvo se altre; coerente con corso Francia, altro locale, area condominiale, vano scala ed altra proprietà salvo se altre;
- al piano sotterraneo: vano ad uso cantina salvo se altre; coerente con corridoio comune, muro perimetrale, terrapieno ed altro vano uso cantina salvo se altre;

L'unità immobiliare risulta censita al catasto Fabbricati in Collegno al:

- ⊆ Foglio 7, Particella 238, subalterno 42, corso Francia n. 267, piano T, cat. A/10, zona censuaria -, classe 2, consistenza 1,5vani, Superficie Catastale 44mq, r.c. 534,53 euro, correttamente intestata a \*\*\*\*\* per la piena proprietà.
- ⊆ Foglio 7, Particella 238, subalterno 24, corso Franca n. 267, piano S1, cat. C/2, zona censuaria -, classe 1, consistenza 4mq, Superficie Catastale 4mq, r.c. 14,67 euro, correttamente intestata a \*\*\*\*\* per la piena proprietà.

---

### **TITOLARITÀ E PROVENIENZA**

Alla data dell'apertura della procedura l'immobile risultava per l'intero della piena proprietà in capo al signor \*\*\*\*\* per la piena proprietà in forza di atto di compravendita a rogito notaio Valentina GAMMONE del 02 luglio 2009, rep. 1964, racc. 995 debitamente registrato a Rivoli il 09 luglio 2009 al nr. 4138 serie 1T e trascritto in data 10.07.2009 ai nn. 31418/20286.

---

Provenienza all'atto notaio GAMMONE (dante causa \*\*\*\*\*):

- ⊆ Per il locale ufficio con atto di compravendita a rogito notaio Gianluca ELEUTERI del 17 ottobre 2006, rep. 60403, racc. 8534 debitamente registrato a Torino il 24 ottobre 2006 al nr. 8649 e trascritto in data 25.10.2006 ai nn. 53982/33062.
- ⊆ Per il locale deposito con atto di compravendita a rogito notaio Emidio CARUSI del 06 ottobre 2008, rep. 353084, racc. 17860 debitamente registrato a Rivoli il 10 ottobre 2008 al nr. 5520 e trascritto in data 10.10.2008 ai nn. 46936/30060.

Alla stessa pervenne dal signor xxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxx portante il cf xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- dai signori, pro quota, \*\*\*\*\* , per atto di denunciata successione trascritto in data 14.08.1981 ai nn 23407/18312; atto di denunciata successione trascritto in data 05.04.1981 ai nn 9026/6442; atto di cessione di diritti a titolo oneroso a rogito notaio Carlo Alberto MIGLIARDI trascritto in data 26.05.1981 ai nn 15402/11953; atto di denunciata successione del 04 settembre 1980, nr. 16 vol. 5092 trascritto in data 14.04.1982 ai nn 8987/7167, atto di denunciata successione presentata a Roma del 25 marzo 1993, nr. 21 vol. 759 trascritto in data 05.04.1994 ai nn 9026/6442, successivamente rettificata in data 16 maggio 2005 al nr. 28, vol. 996;

Osservazione: si precisa che per i soggetti \*\*\*\*\* dalle visure effettuate nel periodo meccanizzato non risultano atti a favore. Tuttavia compaiono regolarmente nella nota di trascrizione dell'atto di vendita rogito notaio Eleuteri sopra emarginato.

### **ESISTENZA DI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Alla data della verifica dei repertori in data 14.03.2024 presso la Competente Agenzia delle Entrate non risultano formalità pregiudizievoli oltre a quelle sotto indicate:

- ≡ Apertura della liquidazione giudiziale trascritta in data 22.02.2024 ai numeri 7360/5604 a favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale di \*\*\*\*\* infra identificato per la piena proprietà;

- ≡ Ipoteca legale derivante da accertamento ruolo esecutivo iscritta in data 21.10.2019 ai numeri 42599/7772 (€ 1.047.096,84) a favore di Agenzia delle \*\*\*\*\* infra identificato per la piena proprietà;
- ≡ Ipoteca legale derivante da accertamento ruolo esecutivo iscritta in data 28.10.2016 ai numeri 43131/7781 (€ 45.356,84) a favore di \*\*\*\*\* infra identificato per la piena proprietà;
- ≡ Ipoteca legale derivante da accertamento ruolo esecutivo iscritta in data 24.05.2016 ai numeri 19465/3164 (€ 747.148,20) a favore di \*\*\*\*\* infra identificato per la piena proprietà;
- ≡ Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo in data 05.07.2005 ai numeri 31866/6784 (€ 270.000,00, in parte ristretta) a favore di \*\*\*\*\* che colpisce il sub 42 nella precedente definizione (sub. 5, già 34 ora 42).

---

### **DIRITTI REALI, VINCOLI E SERVITÙ**

Oltre a quanto statuito dall'atto di provenienza non gravano sull'immobile formali vincoli, oneri, pesi, privilegi di qualsiasi genere, ipoteche e comunque, iscrizioni o trascrizioni, e trascrizioni di preliminari di contratti di cui ai numeri 1), 2), 3) et 4) dell'art. 2643 Codice Civile, che possano pregiudicare la libera disponibilità salvo le disposizioni contenute negli atti:

- ⊆ atto a rogito notaio Gianluca ELEUTERI del 17 giugno 2005, rep. 48133, racc. 6309 debitamente registrato a Torino il 04 luglio 2005 al nr. 5169;
- ⊆ atto a rogito notaio Gianluca ELEUTERI del 05 agosto 2005, rep. 49579, racc. 6563 debitamente registrato a Torino il 08 agosto 2005 al nr. 6749;
- ⊆ atto a rogito notaio Gianluca ELEUTERI del 17 ottobre 2006, rep. 60403, racc. 8534 di *ut supra*;
- ⊆ atto a rogito notaio Emidio CARUSI del 06 ottobre 2008, rep. 353084, racc. 17860 *ut supra*;

---

### **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Dalla lettura dell'atto di provenienza si evince che il compendio sia regolato da specifico regolamento di condominio depositato con atto a rogito notaio Gianluca ELEUTERI in data 10 novembre 2008,

repertorio 67625, racc. 12577, registrato a Torino il 17 novembre 2008 al nr. 20466 e trascritto in data 18 novembre 2008 ai nn. 53680/34366 che si allega. In ogni caso si intendono validi tutti gli obblighi e le limitazioni derivanti dalla prassi, consuetudine e codice civile a cui si fa espresso riferimento per tutte le regolamentazioni contenute.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato con titolo opponibile alla procedura in forza di contratto di locazione debitamente registrato in data 10.12.2015 al protocollo nr. TTM15T013525000gg presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 3 (TO).

Dati salienti:

- **Tipologia:** contratto di locazione ad uso diverso;
- **Periodo:** anni sei dal 01 gennaio 2015, tacitamente rinnovato per eguale periodo salvo disdetta ai sensi dell'art. 29 L. 329/78;
- **Canone annuo:** euro 5.400,00 per il periodo 01.01.2015 al 31.12.2021 e euro 6.000,00 per il periodo 01.01.2022 al 31.12.2022 (evidente refuso di scrittura). Canone da rivalutare con variazione ISTAT di anno in anno;
- **Beneficiario:** \*\*\*\*\*;

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

L'Esperto, eseguito il sopralluogo, riferisce che lo stabile compendiate l'unità immobiliare è elevato a tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto e interrato.

Il fabbricato presenta l'accesso da passaggio pedonale (su cortile comune e su via pubblica) mediante portone in metallo dotato di impianto citofonico. Il compendio non è provvisto di impianto ascensore. Il bene è dotato di impianto di riscaldamento con corpi scaldanti in metallo e produzione acqua sanitaria autonomo, i locali si presentano con pavimenti in piastrelle. L'impianto elettrico è intubato con frutti ad incasso; le porte interne sono in tamburato. I serramenti sono in metallo con vetri senza taglio termico. Stato manutentivo medio. La facciata è in mattoni intonacati e tinteggiati; le strutture verticali sono in cemento armato, gli orizzontamenti sono in latero cemento. Il tetto è a doppia falda con coppi.

### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Dalla documentazione il bene è dotato di certificato Ape nr 2015 200149 0044 presentato il 02.11.2015 in classe G. In ogni caso il costo di rilascio è di non meno di euro 350,00 oltre accessori di legge e spese vive.

### **CONFORMITÀ CATASTALE**

A seguito degli accertamenti esperiti sulla località nonché dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Torino - Territorio - Servizi Catastali, sezione Catasto Fabbricati, vi è conformità dei dati catastali ai sensi del comma 14, dell'art. 19 del D.L. n. 78/2010.

### **DIVISIBILITA'**

Configurazione, distribuzione interna delle superfici, tipologia costruttiva e caratteristiche intrinseche non consentono la comoda divisibilità dell'immobile senza arrecare evidente pregiudizio al valore dell'intero compendio, e pertanto si ritiene imprescindibile la vendita in lotto unico.

### **ACCERTAMENTI EDILIZI**

Dagli accertamenti compiuti presso l'Archivio Edilizio della Città di Collegno non è stato possibile rinvenire i riferimenti della prima costruzione, chiaramente anteriore al settembre 1967.

In particolare, il cartellino abbinato al civico 267 rappresenta le seguenti pratiche edilizie:

- DIA del 10 gennaio 2006 prot. 864 per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso;
- DIA del 31 marzo 2008 prot. 18926 per cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione interna;

In merito alla regolarità edilizia il sottoscritto non rileva abusi edilizi particolari che ne pregiudicano la vendita.

### **SPESE CONDOMINIALI**

Il bene è soggetto a regime condominiale e, pertanto, anche al versamento delle spese derivanti dall'utilizzo della cosa comune.

Lo scrivente ha prelevato il bilancio preventivo 2023-2024 con scadenza nel giugno 2024 da cui si evince un arretrato di circa 1.064,00 euro ed una gestione annuale di circa 350,00 euro per un totale di 1.369,00. Il tutto da verificare in sede di vendita con l'amministratore pro tempore.

### **STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

Nel caso in esame lo scrivente ritiene, pertanto, premesso quanto sopra, stante le peculiarità evidenziate in relazione di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico - comparativo, indicando il valore degli immobili a corpo e non già su base unitaria a superficie.

Alla luce di quanto su esposto in narrativa ne discende il seguente conteggio:

- ≡ Superficie locale ufficio e deposito 45mq;
  - ≡  $45,00\text{mq} \times 1.200,00\text{€}/\text{mq} = 54.000,00 \times 0,95^1 \times 1^2 \times 0,95^3$  **euro 48.735,00 arrotondato a euro 49.000,00 – immobile libero – valore, detratto i costi condominiali 47.000,00;**
  - ≡ **euro 39.000,00 – immobile occupato - valore, detratto i costi condominiali 37.000,00;**
- 

Il valore sopraindicato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti. Resta altresì inteso che l'acquirente, una volta immesso nel possesso del bene, dovrà a propria cura e spese, se necessario, provvedere alla rimozione, smaltimento e/o bonifica a norma di legge di qualsivoglia manufatto, rifiuto anche speciale, sostanze nocive eventualmente presenti, anche nel sottosuolo, dichiarando fin d'ora che partecipando alla vendita è edotto di tanto e che qualsivoglia futuro adempimento resta a suo esclusivo carico, manlevando la procedura e i suoi professionisti da qualsivoglia responsabilità.

Torino, 10 aprile 2024

Andrea Enrico BIANCHI *ingegnere*

---

<sup>1</sup> *Coefficiente per vizi occulti;*

<sup>2</sup> *Coefficiente di piano;*

<sup>3</sup> *Coefficiente di stato/età;*

