



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 481/2024



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Anna Castellino



CUSTODE:

Avv. Alberto Frascà



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 05/02/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Giovanni Rosotto

CF:RSTGNN80B22E3790

con studio in TORINO (TO) VIA SASSARI 8

telefono: 0115835113

email: giovanni@rosotto.com

PEC: g.rosotto@architettitorinopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 481/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

box singolo a RIVA PRESSO CHIERI via Palmieri snc (catastalmente indicata come via Moncalvo), della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è ubicata in zona ovest del Comune di Riva Presso Chieri che l'OMI (osservatorio del mercato immobiliare) individua come zona B1 -"Centrale/STRADA COMUNALE VECCHIA E PESSIONE". Più precisamente si colloca al piano interrato di complesso immobiliare con ingresso dai civici nn. 16-18-20-22-24-26-28, realizzato a partire dal 2007 con struttura portante in c.a..

Al box si accede da portone elettrico privo di numero civico di strada individuata in loco come via Palmieri, ma catastalmente ancora indicata come via Moncalvo, e quindi da una rampa che conduce al piano autorimesse.

Allo stato attuale il box risulta privo del tramezzo di separazione con il lotto adiacente, di proprietà della stessa società, per cui di fatto appare come un unico ampio locale della larghezza di circa 623 cm, con pilastro centrale in acciaio ed altezza interna di 2,5 m. Il portone di ingresso è in metallo basculante, la pavimentazione in battuto di calcestruzzo.

Formerà oggetto di trasferimento unicamente quanto raffigurato nella scheda catastale del presente lotto (allegato n. 2). Dovrà essere ripristinato il muro divisorio, a cura e spese, da ripartirsi in parti uguali tra gli aggiudicatari di ciascun lotto.

Si da atto che il trasferimento dovrà intendersi a corpo e non a superficie e che la superficie indicata in 19 mq è da ritenersi quella catastale, come desunta dalla visura del catasto fabbricati (allegato n. 2).

Trattandosi di locali facenti parte di edificio condominiale, sono da comprendersi nella vendita le quote proporzionali e relative comproprietà delle parti comuni del complesso immobiliare, quali per legge uso e destinazione siano da ritenersi comuni ed indivisibili tra tutti i condomini.

La vendita avverrà con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui l'immobile, formante il presente lotto, attualmente si trova.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 375 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 88,31 Euro, indirizzo catastale: VIA MONCALVO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Cronistoria catastale:

- 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- 04/09/2009 - variazione del classamento Pratica n. TO0616930 - (n. 152478.1/2009);
- 04/09/2008: COSTITUZIONE (n. 9795.1/2008) Pratica n. TO0560203.®

L'immobile fa parte di fabbricato insistente sul mappale n. 375, in precedenza identificato al catasto terreni come mappale n. 342 (già mappale n. 5 del fg. 38).

**Coerenze U.I. oggetto di stima:**

Con riferimento all'elaborato planimetrico catasto fabbricati, l'immobile risulta posto alle seguenti coerenze:

- terrapieno, altra U.I. (sub. 4), corsia di manovra comune, altra U.I. (sub.2).

Si allega al n. 10 elaborato planimetrico, dove l'U.I. è evidenziata in colore arancione.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	19,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.500,00
Data della valutazione:	05/02/2025

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

In base al sopralluogo effettuato in data 02/12/2024 è stato possibile verificare che l'unità immobiliare è libera da persone ed occupata da beni mobili di proprietà dell'esecutata, così come rilevato dallo stesso Custode nella relazione depositata in atti.

L'accesso all'interno del locale è stato effettuato alla presenza di Ausiliario del Custode e del sig. *** DATO OSCURATO ***

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

In base alle risultanze delle Certificazioni notarili sostitutive del certificato ipo-catastale, sottoscritte dal Notaio Niccolò TIECCO di Perugia (agg. 07/11/2024) ed alle verifiche condotte dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2, con aggiornamento al 05/12/2025, si è in grado di affermare che l'immobile pignorato è gravato dalle formalità più oltre elencate.

Precisazioni circa gli oneri per la cancellazione delle formalità

Le cancellazioni delle formalità riscontrate saranno effettuate a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Le formalità colpiscono altri immobili oltre a quelli oggetto del presente lotto, per cui potranno essere cancellate solo parzialmente dopo la vendita.

Lo scrivente ritiene che l'ammontare delle spese di cancellazione delle formalità iscritte possa essere così quantificato:

- IPOTECA VOLONTARIA (Cancellazione Mutui): importo fisso pari a € 35,00

- TRASCRIZIONE: importo pari a € 200,00, oltre a € 59,00 per Bolli e € 35,00 per Tassa Ipotecaria.

Il competente ufficio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2, anche noto il prezzo di aggiudicazione, potrà confermare quanto sopra.

**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:

- **iscrizione in data 15/11/2006 al n. rg./rp. 58166/14760**

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Musso Luigi del 3/11/2006 repertorio n. 74898/33799

favore: *** DATO OSCURATO ***

contro: I *** DATO OSCURATO ***

capitale: € 1.250.000,00

iscrizione: € 2.500.000,00,

durata: 20 anni,

frazionamento in quota con annotazione rp./rg. 368/2167 del 19/01/2009: per i subalterni 3 e 4 frazione € 37.440,00 (€ 18.720,00)

oggetto: da annotarsi limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto, a cura della Procedura e con spese a carico dell'aggiudicatario.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **trascrizione del 25/06/2024 rp./rg. 20141/26601**

Verbale Pignoramento Immobiliare notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario C/o Corte D'appello Torino in data 28.05.2024 repertorio n. 13410

favore: *** DATO OSCURATO ***

contro: *** DATO OSCURATO ***

oggetto: la nota colpisce altri beni oltre a quelli oggetto del presente lotto per cui potrà essere cancellata a cura della Procedura con oneri a carico dell'aggiudicatario solo per quei lotti che formeranno oggetto di vendita.

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: € 80,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.722,00

Millesimi condominiali: NON PRESENTE



Ulteriori avvertenze:

Amministratore di Condominio

- BUONAMICO AMM.NI CONDOMINIALI - Piazza Silvio Pellico, 23, 10023 Chieri TO - Telefono: 011 947 1900 -

E-mail: info@studiobuonamico.com - PEC: amministrazionebuonamico@pec.it - Web: www.studiobuonamico.com

Regolamento di Condominio

In base alle indagini compiute presso l'A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2 non è stato possibile per lo scrivente reperire gli estremi di trascrizione del Regolamento di Condominio. Lo studio di amministrazione ha fornito allo scrivente copia di un regolamento che viene allegato al n. 8. La documentazione ricevuta dall'amministratore individua il complesso immobiliare di via Palmieri 16-28 come "Condominio IL PRATO", c.f. 90025300014. Con mail del 30/1/25 l'Amministratore ha fatto presente che "il condominio non ha le tabelle millesimali, pertanto le spese vengono suddivise in parti uguali tra i condomini e, le sole spese riferite ai box, sempre in parti uguali, in base ai garage posseduti".

Verifiche spese insolite

Dalle informazioni ricevute dallo studio di Amministrazione risulta quanto segue (allegato n. 8):

- spese condominiali insolite alla data del 30.11.2024: € 3.445,32 (da ripartirsi tra i due box, di fatto uniti);

- ripartizione millesimale: NON PRESENTE - P. UGUALI BOX

- spese condominiali medie: 160,00/ €/anno (da ripartirsi tra i due box, di fatto uniti).

In merito all'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, ad eventuali spese straordinarie già deliberate anche se non ancora scadute, nonché eventuali spese condominiali non pagate, da riferirsi ai soli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo scrivente rimanda l'aggiudicatario a prendere contatti diretti con l'amministratore di cui sono stati forniti i recapiti, non potendo in base alle informazioni ricevute fornire altre indicazioni oltre a quelle sopraesposte.

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

Trattandosi di unità immobiliare con destinazione autorimessa, priva di impianto di riscaldamento, non vi è obbligo di redazione di attestato di prestazione energetica A.P.E.

Applicabilità art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge n. 178/2020 (legge di bilancio)

In base alle verifiche ed accertamenti effettuati ed in particolare alla documentazione reperita presso la Conservatoria (altri atti di compravendita da riferirsi allo stabile), a parere dello scrivente, non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

Vincoli

In base alla lettura del titolo di provenienza (allegato n. 6), l'appezzamento di terreno su cui è stato edificato il complesso di cui è parte l'autorimessa oggetto di pignoramento è gravato da servitù di passaggio come risulta dalla planimetria esplicativa di cui alla tavola 04 del Piano Esecutivo Convenzionato di cui alla pratica edilizia n. 1/pec/2006 e compreso tra le lettere A-B-C-D-A, allegata alla lettera "B" del titolo di provenienza. Su tale passaggio privato è consentito il passaggio interrato di condutture idriche, fognarie e del gas, linee elettriche e telefoniche al servizio dei mappali n. 341 e 342 del Fg. 38.

La vendita dovrà essere fatta ed accettata con espresso richiamo e sotto l'osservanza della convenzione edilizia stipulata con il Comune di Riva Presso Chieri con atto a rogito Notaio Luigi MUSSO del 03/11/2006 rep. 74896, registrato a Torino1 il 10/11/2006 al n. 8987.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con riferimento alla certificazione Notarile Notaio Niccolò Tiecco di Perugia aggiornata al 07/11/2024





6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- *** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza dei seguenti atti:

- **07/11/2012:** atto di trasformazione di società del Notaio MUSSO Luigi rep.n. 79845/37640, trascritto presso l'A.d.E. - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 in data 22/11/2012 ai nn. rg./rp. 40767/29975, a favore di *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e contro *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà;
- **03/11/2006:** atto di compravendita a rogito Notaio Luigi MUSSO di Torino rep. 74897/33798, registrato a Torino il 14.11.2006 al n. 23845 serie T, trascritto presso l'A.d.E. - Torino2 ai nn. rg./rp. 58165/35485 in data 15/11/2006, con il quale il sig. *** DATO OSCURATO *** vendettero e trasferirono alla società *** DATO OSCURATO *** , che accettò ed acquistò, il terreno edificabile della superficie catastale di mq 1634 al catasto terreni al Fg. 38 n. 342 (ex 5b), posto alle coerenze mappali nn. 341, 252, 253, 343, 6 del fg. 38. Si allega copia dell'atto al n. 6, per averla reperita presso l'Archivio Notarile di Torino.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** In base alle verifiche condotte presso l'A.d.E. - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2, è stato possibile ricostruire le vidende ventennali dell'immobile come segue:

- **16/05/1999:** apertura di successione in morte del sig. *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** (dichiarazione di successione registrata a Chieri il 26/06/2000 al n. 97 vol. 507, trascritta presso l'A.d.E. di Torino2 in data 26/03/2002 ai nn. rg./rp.13381/9114), che lascia a succedergli i figli *** DATO OSCURATO *** Con atto a rogito Notaio DE PASCALE EZIO Repertorio 59663 del 12/03/2002 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta presso l'A.d.E. ai nn. 9374/13728 in data 27/03/2002.

Non avendo potuto reperire nota di trascrizione del titolo dalle indagini telematiche condotte presso l'A.d.E. di Torino2, si ritiene che la piena proprietà del terreno al mappale n. 5 del Fg. 38 (poi soppresso per costituire il mappale 342, ancora soppresso e sostituito dall'attuale mappale n. 375) sia pervenuta al sig. *** DATO OSCURATO *** per atto anteriore al periodo meccanizzato. Si resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice qualora ritenesse necessario reperire estremi e nota di trascrizione del citato titolo. Secondo quanto riportato nella visura storica del mappale n. 5, il terreno alla data del 01/12/1977 (Impianto meccanografico) era già di proprietà del sig. *** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

In base alla documentazione resa consultabile dall'archivio edilizio del comune di Riva Presso Chieri si è potuto accertare che il complesso immobiliare di via Palmieri 16-18-20-22-24-26-28 è stato realizzato in data posteriore al I settembre 1967, in virtù delle seguenti pratiche edilizie:

- pratica edilizia n. 2006/144 - **permesso di costruire n. 5/07 del 08/02/2007** per costruzione di nuovi edifici residenziali;
- pratica edilizia n. 2008/059 - **Denuncia di Inizio Attività - variante al P.d.C. n. 5/07 del 08/02/2007** per modifiche interne e di prospetto lato strada privata (lato ingressi).
- **certificato di agibilità n. 3/2018 del 16/05/2018**, con fine lavori del 25/09/2008.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:





Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile NON risulta regolare sotto il profilo edilizio-amministrativo, in quanto non è stato realizzato il muro divisorio tra le due autorimesse di proprietà di parte esecutata (sub. 3 - distinto come "BOX 6" nelle pratiche comunali sopraccitate e sub.4 - distinto come "BOX 7" nelle pratiche comunali sopraccitate).

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione edilizia - costruzione muro divisorio: €1.000,00 quale quota spettante all'unità immobiliare oggetto di stima

L'importo complessivo dell'intervento di realizzazione del tramezzo è da intendersi puramente indicativo e andrà ripartito in misura uguale tra le due U.I. adiacenti (di fatto oggi unite).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi come rilevati dallo scrivente nel corso del sopralluogo e come rappresentati nell'allegato n. 5. L'aggiudicatario a propria cura e spese, dovrà erigere il muro mancante, in conformità alla scheda catastale in atti.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Non si riscontrano criticità da segnalare relativamente alla conformità urbanistica.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Per il periodo preso in esame non si sono riscontrate difformità da segnalare nella titolarità/corrispondenza atti.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

In merito alla Conformità tecnica impiantistica, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui al D.M. 37/08, si rende edotto l'eventuale aggiudicatario che per l'unità immobiliare lo scrivente non è stato in grado di reperire dichiarazione di conformità (Di.Co.) o di rispondenza (Di.Ri.) degli impianti, che vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura. Di questi specifici aspetti l'eventuale aggiudicatario, ai sensi del citato decreto, dovrà accettare il trasferimento, dando pure atto che il prezzo stimato ne ha tenuto debito conto.

BENI IN RIVA PRESSO CHIERI VIA PALMIERI (CATASTALMENTE INDICATA COME
VIA MONCALVO) SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a RIVA PRESSO CHIERI via Palmieri snc (catastalmente indicata come via Moncalvo), della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



L'unità immobiliare è ubicata in zona ovest del Comune di Riva Presso Chieri che l'OMI (osservatorio del mercato immobiliare) individua come zona B1 -"Centrale/STRADA COMUNALE VECCHIA E PESSIONE". Più precisamente si colloca al piano interrato di complesso immobiliare con ingresso dai civici nn. 16-18-20-22-24-26-28, realizzato a partire dal 2007 con struttura portante in c.a..

Al box si accede da portone elettrico privo di numero civico di strada individuata in loco come via Palmieri, ma catastalmente ancora indicata come via Moncalvo, e quindi da una rampa che conduce al piano autorimesse.

Allo stato attuale il box risulta privo del tramezzo di separazione con il lotto adiacente, di proprietà della stessa società, per cui di fatto appare come un unico ampio locale della larghezza di circa 623 cm, con pilastro centrale in acciaio ed altezza interna di 2,5 m. Il portone di ingresso è in metallo basculante, la pavimentazione in battuto di calcestruzzo.

Formerà oggetto di trasferimento unicamente quanto raffigurato nella scheda catastale del presente lotto (allegato n. 2). Dovrà essere ripristinato il muro divisorio, a cura e spese, da ripartirsi in parti uguali tra gli aggiudicatari di ciascun lotto.

Si da atto che il trasferimento dovrà intendersi a corpo e non a superficie e che la superficie indicata in 19 mq è da ritenersi quella catastale, come desunta dalla visura del catasto fabbricati (allegato n. 2).

Trattandosi di locali facenti parte di edificio condominiale, sono da comprendersi nella vendita le quote proporzionali e relative comproprietà delle parti comuni del complesso immobiliare, quali per legge uso e destinazione siano da ritenersi comuni ed indivisibili tra tutti i condomini.

La vendita avverrà con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui l'immobile, formante il presente lotto, attualmente si trova.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 375 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 88,31 Euro, indirizzo catastale: VIA MONCALVO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Cronistoria catastale:

- 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- 04/09/2009 - variazione del classamento Pratica n. TO0616930 (n. 152478.1/2009);
- 04/09/2008: COSTITUZIONE (n. 9795.1/2008) Pratica n. TO0560203.

L'immobile fa parte di fabbricato insistente sul mappale n. 375, in precedenza identificato al catasto terreni come mappale n. 342 (già mappale n. 5 del fg. 38).

Coerenze U.I. oggetto di stima:

Con riferimento all'elaborato planimetrico catasto fabbricati, l'immobile risulta posto alle seguenti coerenze:

- *terrapieno, altra U.I. (sub. 4), corsia di manovra comune, altra U.I. (sub.2).*

Si allega al n. 10 elaborato planimetrico, dove l'U.I. è evidenziata in colore arancione.





INGRESSO AL BOX



VISTA INTERNA BOX



PORZIONE OGGETTO DI TRASFERIMENTO (LOTTO 1)



DESCRIZIONE DELLA ZONA



INQUADRAMENTO TERRITORIALE



RAMPA INGRESSO PIANO INTERRATO



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

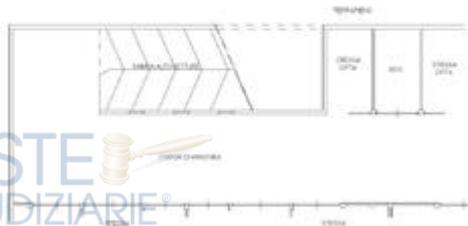


descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa privata	19,00	x	100 %	=	19,00
Totale:	19,00				19,00





PIANO INTERRATO H= 2.50 mt.



SCHEDE CATASTALE SUB. 3 - LOTTO 1

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Nell'effettuare la valutazione della proprietà in oggetto, lo scrivente ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo, in particolare, ai criteri valutativi illustrati nel provvedimento:

- Determinazione del valore normale OMI ai sensi del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 dicembre del 2006 n. 296 (Legge finanziaria 2007).

Il valore di stima è stato attribuito sulla base di:

- fonti di informazione utilizzate;
- stato manutentivo dell'immobile;
- caratteristiche di finitura del complesso, dell'immobile e delle sue pertinenze;
- collocazione del fabbricato nel tessuto urbano;
- dimensione;
- altri fattori e caratteristiche che influenzano la stima.

Il valore unitario è stato ricavato dall'analisi dei dati forniti dall'Agenzia dell'Entrate (O.M.I.).

Il complesso immobiliare di cui è parte l'immobile oggetto di valutazione ricade nella microzona 1 - denominata "Centrale/STRADA COMUNALE VECCHIA E PESSIONE" per cui per il I semestre 2024 per box in stato normale vengono forniti i valori minimo e massimo di 480 €/mq e 720 €/mq.

Partendo dal valore OMI di riferimento, sono stati applicati ulteriori coefficienti correttivi, per tenere conto di connotazioni negative/positive (quali lo stato di conservazione, l'età del complesso, l'accessibilità, etc.). Si è giunti a determinare quanto segue:

Valore di mercato autorimessa (1000/1000 di piena proprietà), al lordo delle decurtazioni per regolarizzazione (vedasi cap. 8) e dell'assenza di garanzie: € 9.000,00

In merito alla determinazione di tale valore si precisa che:

- la superficie catastale dell'autorimessa (19 mq) utilizzata quale parametro per la determinazione del prezzo posto a base d'asta, deve essere considerata solo un mero strumento di calcolo per giungere ad una quantificazione del valore, poiché la vendita deve sempre intendersi a corpo e non a superficie;
- il prezzo posto a base d'asta tiene conto degli aspetti riportati nella presente relazione ed in particolare della situazione edilizia amministrativa e della necessità di erigere muro divisorio di separazione dall'U.I. adiacente;
- l'importo delle decurtazioni più oltre riportate circa l'assenza di garanzie per vizi, anche a livello edilizio-amministrativo, deve considerarsi indicativo, poiché al momento lo scrivente non è in grado di quantificare con precisione l'ammontare delle spese da computarsi all'U.I. pignorata.

Nella determinazione dei probabili valori di mercato, sono state condotte anche verifiche presso i principali portali di vendite immobiliari e presso l'A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2, prelevando titoli da riferirsi a compravendite avvenute nello stesso stabile in epoca recente.

In particolare è stata consultata nota RP 32183 del 2022 da riferirsi alla compravendita di due autorimesse al prezzo dichiarato nel titolo di € 15.000,00 (sub. 22 della sup. catastale di 35 mq), ovvero circa 428,00 €/mq, e di € 10.000,00 (sub. 21 della sup. catastale di 17 mq) ovvero circa





588,00 €/mq,

Dalla consultazione dei dati forniti dall'OMI si è compreso che, rispetto al valore medio al mq, il valore del residenziale-box tra il 2022 ed il 2024 è rimasto pressochè invariato.

Le verifiche condotte hanno pertanto confermato la correttezza del metodo estimativo adottato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

9.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
- decurtazione ripristino stato autorizzato (erezione muro divisorio) - già conteggiato nel capitolo 8 e pari indicativamente ad € 1.000,00	0,00
- decurtazione per assenza di garanzie e vizi sul bene venduto (circa 5%)	-500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€. 8.500,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 8.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	19,00	0,00	8.500,00	8.500,00
				8.500,00 €	8.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 1.000,00



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 7.500,00

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:

€. 7.500,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 481/2024

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

box singolo a RIVA PRESSO CHIERI via Palmieri snc (catastalmente indicata come via Moncalvo), della superficie commerciale di 19,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

L'unità immobiliare è ubicata in zona ovest del Comune di Riva Presso Chieri che l'OMI (osservatorio del mercato immobiliare) individua come zona B1 - "Centrale/STRADA COMUNALE VECCHIA E PESSIONE". Più precisamente si colloca al piano interrato di complesso immobiliare con ingresso dai civici nn. 16-18-20-22-24-26-28, realizzato a partire dal 2007 con struttura portante in c.a..

Al box si accede da portone elettrico privo di numero civico di strada individuata in loco come via Palmieri, ma catastalmente ancora indicata come via Moncalvo, e quindi da una rampa che conduce al piano autorimesse.

Allo stato attuale il box risulta privo del tramezzo di separazione con il lotto adiacente, di proprietà della stessa società, per cui di fatto appare come un unico ampio locale della larghezza di circa 623 cm, con pilastro centrale in acciaio ed altezza interna di 2,5 m. Il portone di ingresso è in metallo basculante, la pavimentazione in battuto di calcestruzzo.

Formerà oggetto di trasferimento unicamente quanto raffigurato nella scheda catastale del presente lotto (allegato n. 3). Dovrà essere ripristinato il muro divisorio, a cura e spese, da ripartirsi in parti uguali tra gli aggiudicatari di ciascun lotto.

Si da atto che il trasferimento dovrà intendersi a corpo e non a superficie e che la superficie indicata in 19 mq è da ritenersi quella catastale, come desunta dalla visura del catasto fabbricati (allegato n. 3).

Trattandosi di locali facenti parte di edificio condominiale, sono da comprendersi nella vendita le quote proporzionali e relative comproprietà delle parti comuni del complesso immobiliare, quali per legge uso e destinazione siano da ritenersi comuni ed indivisibili tra tutti i condomini.

La vendita avverrà con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui l'immobile, formante il presente lotto, attualmente si trova.

Identificazione catastale:

foglio 38 particella 375 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 88,31 Euro, indirizzo catastale: VIA MONCALVO, piano: S1, intestato

Cronistoria catastale:

- 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- 04/09/2009 - variazione del classamento Pratica n. TO0616930 (n. 152478.1/2009);
- 04/09/2008: COSTITUZIONE (n. 9795.1/2008) Pratica n. TO0560203.

L'immobile fa parte di fabbricato insistente sul mappale n. 375, in precedenza identificato al catasto terreni come mappale n. 342 (già mappale n. 5 del fg. 38).



Coerenze U.I. oggetto di stima:

Con riferimento all'elaborato planimetrico catasto fabbricati, l'immobile risulta posto alle seguenti coerenze:

- terrapieno, altra U.I. (sub. 5), corsia di manovra comune, altra U.I. (sub. 3).

Si allega al n. 10 elaborato planimetrico, dove l'U.I. è evidenziata in colore azzurro.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	19,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.500,00
Data della valutazione:	05/02/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In base al sopralluogo effettuato in data 02/12/2024 è stato possibile verificare che l'unità immobiliare è libera da persone ed occupata da beni mobili di proprietà dell'esecutata, così come rilevato dallo stesso Custode nella relazione depositata in atti.

L'accesso all'interno del locale è stato effettuato alla presenza di Ausiliario del Custode e del sig. ***
DATO OSCURATO ***



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In base alle risultanze delle Certificazioni notarili sostitutive del certificato ipo-catastale, sottoscritte dal Notaio Niccolò TIECCO di Perugia (agg. 07/11/2024) ed alle verifiche condotte dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2, con aggiornamento al 05/12/2025, si è in grado di affermare che l'immobile pignorato è gravato dalle formalità più oltre elencate.

Precisazioni circa gli oneri per la cancellazione delle formalità

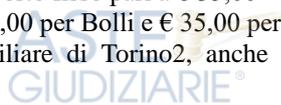
Le cancellazioni delle formalità riscontrate saranno effettuate a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Le formalità colpiscono altri immobili oltre a quelli oggetto del presente lotto, per cui potranno essere cancellate solo parzialmente dopo la vendita.

Lo scrivente ritiene che l'ammontare delle spese di cancellazione delle formalità iscritte possa essere così quantificato:

- IPOTECA VOLONTARIA (Cancellazione Mutui): importo fisso pari a € 35,00

- TRASCRIZIONE: importo pari a € 200,00, oltre a € 59,00 per Bolli e € 35,00 per Tassa Ipotecaria.

Il competente ufficio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2, anche noto il prezzo di aggiudicazione, potrà confermare quanto sopra.



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:

- **iscrizione in data 15/11/2006 al n. rg./rp. 58166/14760**

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Musso Luigi del 3/11/2006 repertorio n. 74898/33799

favore: *** DATO OSCURATO ***

contro: *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

capitale: € 1.250.000,00

iscrizione: € 2.500.000,00,

durata: 20 anni,

frazionamento in quota con annotazione rp./rg. 368/2167 del 19/01/2009: per i subalterni 3 e 4 frazione € 37.440,00 (€ 18.720,00)

oggetto: da annotarsi limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto, a cura della Procedura e con spese a carico dell'aggiudicatario.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **trascrizione del 25/06/2024 rp./rg. 20141/26601**

Verbale Pignoramento Immobiliare notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario C/o Corte D'appello Torino in data 28.05.2024 repertorio n. 13410

favore: *** DATO OSCURATO ***

contro: *** DATO OSCURATO ***

oggetto: la nota colpisce altri beni oltre a quelli oggetto del presente lotto per cui potrà essere cancellata a cura della Procedura con oneri a carico dell'aggiudicatario solo per quei lotti che formeranno oggetto di vendita.

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:	€. 80,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.722,00



Millesimi condominiali:

Ulteriori avvertenze:



NON PRESENTE

Amministratore di Condominio

- BUONAMICO AMM.NI CONDOMINIALI - Piazza Silvio Pellico, 23, 10023 Chieri TO - Telefono: 011 947 1900

E-mail: info@studiobuonamico.com - PEC: amministrazionebuonamico@pec.it - Web: www.studiobuonamico.com

Regolamento di Condominio

In base alle indagini compiute presso l'A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2 non è stato possibile per lo scrivente reperire gli estremi di trascrizione del Regolamento di Condominio. Lo studio di amministrazione ha fornito allo scrivente copia di un regolamento che viene allegato al n. 8. La documentazione ricevuta dall'amministratore individua il complesso immobiliare di via Palmieri 16-28 come "Condominio IL PRATO", c.f. 90025300014. Con mail del 30/1/25 l'Amministratore ha fatto presente che "il condominio non ha le tabelle millesimali, pertanto le spese vengono suddivise in parti uguali tra i condomini e, le sole spese riferite ai box, sempre in parti uguali, in base ai garage posseduti".

Verifiche spese insolite

Dalle informazioni ricevute dallo studio di Amministrazione risulta quanto segue (allegato n. 8):

- spese condominiali insolite alla data del 30.11.2024: € 3.445,32 (da ripartirsi tra i due box, di fatto uniti);

- ripartizione millesimale: NON PRESENTE - P. UGUALI BOX

- spese condominiali medie: 160,00/ €/anno (da ripartirsi tra i due box, di fatto uniti).

In merito all'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, ad eventuali spese straordinarie già deliberate anche se non ancora scadute, nonché eventuali spese condominiali non pagate, da riferirsi ai soli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo scrivente rimanda l'aggiudicatario a prendere contatti diretti con l'amministratore di cui sono stati forniti i recapiti, non potendo in base alle informazioni ricevute fornire altre indicazioni oltre a quelle sopraesposte.

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

Trattandosi di unità immobiliare con destinazione autorimessa, priva di impianto di riscaldamento, non vi è obbligo di redazione di attestato di prestazione energetica A.P.E.

Applicabilità art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge n. 178/2020 (legge di bilancio)

In base alle verifiche ed accertamenti effettuati ed in particolare alla documentazione reperita presso la Conservatoria (altri atti di compravendita da riferirsi allo stabile), a parere dello scrivente, non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

Vincoli

In base alla lettura del titolo di provenienza (allegato n. 6), l'appezzamento di terreno su cui è stato edificato il complesso di cui è parte l'autorimessa oggetto di pignoramento è gravato da servitù di passaggio come risulta dalla planimetria esplicativa di cui alla tavola 04 del Piano Esecutivo Convenzionato di cui alla pratica edilizia n. 1/pec/2006 e compreso tra le lettere A-B-C-D-A, allegata alla lettera "B" del titolo di provenienza. Su tale passaggio privato è consentito il passaggio interrato di condutture idriche, fognarie e del gas, linee elettriche e telefoniche al servizio dei mappali n. 341 e 342 del Fg. 38.

La vendita dovrà essere fatta ed accettata con espresso richiamo e sotto l'osservanza della convenzione edilizia stipulata con il Comune di Riva Presso Chieri con atto a rogito Notaio Luigi MUSSO del 03/11/2006 rep. 74896, registrato a Torino1 il 10/11/2006 al n. 8987.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



Con riferimento alla certificazione Notarile Notaio Niccolò Tiecco di Perugia aggiornata al 07/11/2024

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

- *** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza dei seguenti atti:

- **07/11/2012:** atto di trasformazione di società del Notaio MUSSO Luigi rep.n. 79845/37640, trascritto presso l'A.d.E. - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 in data 22/11/2012 ai nn. rg./rp. 40767/29975, a favore di *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e contro *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà;
- **03/11/2006:** atto di compravendita a rogito Notaio Luigi MUSSO di Torino rep. 74897/33798, registrato a Torino il 14.11.2006 al n. 23845 serie T, trascritto presso l'A.d.E. - Torino2 ai nn. rg./rp. 58165/35485 in data 15/11/2006, con il quale il sig. *** DATO OSCURATO *** vendettero e trasferirono alla società *** DATO OSCURATO *** , che accettò ed acquistò, il terreno edificabile della superficie catastale di mq 1634 al catasto terreni al Fg. 38 n. 342 (ex 5b), posto alle coerenze mappali nn. 341, 252, 253, 343, 6 del fg. 38. Si allega copia dell'atto al n. 6, per averla reperita presso l'Archivio Notarile di Torino.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

In base alle verifiche condotte presso l'A.d.E. - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2, è stato possibile ricostruire le vidende ventennali dell'immobile come segue:

- **16/05/1999:** apertura di successione in morte del sig. *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** (dichiarazione di successione registrata a Chieri il 26/06/2000 al n. 97 vol. 507, trascritta presso l'A.d.E. di Torino2 in data 26/03/2002 ai nn. rg./rp.13381/9114), che lascia a succedergli i figli *** DATO OSCURATO *** Con atto a rogito Notaio DE PASCALE EZIO Repertorio 59663 del 12/03/2002 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta presso l'A.d.E. ai nn. 9374/13728 in data 27/03/2002.

Non avendo potuto reperire nota di trascrizione del titolo dalle indagini telematiche condotte presso l'A.d.E. di Torino2, si ritiene che la piena proprietà del terreno al mappale n. 5 del Fg. 38 (poi soppresso per costituire il mappale 342, ancora soppresso e sostituito dall'attuale mappale n. 375) sia pervenuta al sig. *** DATO OSCURATO *** per atto anteriore al periodo meccanizzato. Si resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice qualora ritenesse necessario reperire estremi e nota di trascrizione del citato titolo. Secondo quanto riportato nella visura storica del mappale n. 5, il terreno alla data del 01/12/1977 (Impianto meccanografico) era già di proprietà del sig. *** DATO OSCURATO ***





7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

In base alla documentazione resa consultabile dall'archivio edilizio del comune di Riva Presso Chieri si è potuto accertare che il complesso immobiliare di via Palmieri 16-18-20-22-24-26-28 è stato realizzato in data posteriore al 1 settembre 1967, in virtù delle seguenti pratiche edilizie:

- pratica edilizia n. 2006/144 - **permesso di costruire n. 5/07 del 08/02/2007** per costruzione di nuovi edifici residenziali;
- pratica edilizia n. 2008/059 - **Denuncia di Inizio Attività - variante al P.d.C. n. 5/07 del 08/02/2007** per modifiche interne e di prospetto lato strada privata (lato ingressi).
- **certificato di agibilità n. 3/2018 del 16/05/2018**, con fine lavori del 25/09/2008.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

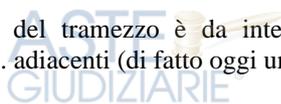
l'immobile NON risulta regolare sotto il profilo edilizio-amministrativo, in quanto non è stato realizzato il muro divisorio tra le due autorimesse di proprietà di parte esecutata (sub. 3 - distinto come "BOX 6" nelle pratiche comunali sopraccitate e sub.4 - distinto come "BOX 7" nelle pratiche comunali sopraccitate).

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione edilizia - costruzione muro divisorio: €1.000,00 quale quota spettante all'unità immobiliare oggetto di stima



L'importo complessivo dell'intervento di realizzazione del tramezzo è da intendersi puramente indicativo e andrà ripartito in misura uguale tra le due U.I. adiacenti (di fatto oggi unite).



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi come rilevati dallo scrivente nel corso del sopralluogo e come rappresentati nell'allegato n. 5. L'aggiudicatario a propria cura e spese, dovrà erigere il muro mancante, in conformità alla scheda catastale in atti.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Non si riscontrano criticità da segnalare relativamente alla conformità urbanistica.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Per il periodo preso in esame non si sono riscontrate difformità da segnalare nella titolarità/corrispondenza atti.



8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

In merito alla Conformità tecnica impiantistica, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui al D.M. 37/08, si rende edotto l'eventuale aggiudicatario che per l'unità immobiliare lo scrivente non è stato in grado di reperire dichiarazione di conformità (Di.Co.) o di rispondenza (Di.Ri.) degli impianti, che





vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura. Di questi specifici aspetti l'eventuale aggiudicatario, ai sensi del citato decreto, dovrà accettare il trasferimento, dando pure atto che il prezzo stimato ne ha tenuto debito conto.

BENI IN RIVA PRESSO CHIERI VIA PALMIERI (CATASTALMENTE INDICATA COME VIA MONCALVO) SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a RIVA PRESSO CHIERI via Palmieri snc (catastalmente indicata come via Moncalvo), della superficie commerciale di 19,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

L'unità immobiliare è ubicata in zona ovest del Comune di Riva Presso Chieri che l'OMI (osservatorio del mercato immobiliare) individua come zona B1 -"Centrale/STRADA COMUNALE VECCHIA E PESSIONE". Più precisamente si colloca al piano interrato di complesso immobiliare con ingresso dai civici nn. 16-18-20-22-24-26-28, realizzato a partire dal 2007 con struttura portante in c.a..

Al box si accede da portone elettrico privo di numero civico di strada individuata in loco come via Palmieri, ma catastalmente ancora indicata come via Moncalvo, e quindi da una rampa che conduce al piano autorimesse.

Allo stato attuale il box risulta privo del tramezzo di separazione con il lotto adiacente, di proprietà della stessa società, per cui di fatto appare come un unico ampio locale della larghezza di circa 623 cm, con pilastro centrale in acciaio ed altezza interna di 2,5 m. Il portone di ingresso è in metallo basculante, la pavimentazione in battuto di calcestruzzo.

Formerà oggetto di trasferimento unicamente quanto raffigurato nella scheda catastale del presente lotto (allegato n. 3). Dovrà essere ripristinato il muro divisorio, a cura e spese, da ripartirsi in parti uguali tra gli aggiudicatari di ciascun lotto.

Si da atto che il trasferimento dovrà intendersi a corpo e non a superficie e che la superficie indicata in 19 mq è da ritenersi quella catastale, come desunta dalla visura del catasto fabbricati (allegato n. 3).

Trattandosi di locali facenti parte di edificio condominiale, sono da comprendersi nella vendita le quote proporzionali e relative comproprietà delle parti comuni del complesso immobiliare, quali per legge uso e destinazione siano da ritenersi comuni ed indivisibili tra tutti i condomini.

La vendita avverrà con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui l'immobile, formante il presente lotto, attualmente si trova.

Identificazione catastale:

foglio 38 particella 375 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 88,31 Euro, indirizzo catastale: VIA MONCALVO, piano: S1, intestato a [REDACTED]

Cronistoria catastale:

- 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- 04/09/2009 - variazione del classamento Pratica n. TO0616930 (n. 152478.1/2009);
- 04/09/2008: COSTITUZIONE (n. 9795.1/2008) Pratica n. TO0560203.

L'immobile fa parte di fabbricato insistente sul mappale n. 375, in precedenza identificato al catasto

terreni come mappale n. 342 (già mappale n. 5 del fg. 38).

Coerenze U.I. oggetto di stima:

Con riferimento all'elaborato planimetrico catasto fabbricati, l'immobile risulta posto alle seguenti coerenze:

- terrapieno, altra U.I. (sub. 5), corsia di manovra comune, altra U.I. (sub. 3).

Si allega al n. 10 elaborato planimetrico, dove l'U.I. è evidenziata in colore azzurro.



VISTA INTERNA BOX



VISTA INTERNA BOX E PORTONE INGRESSO



PORZIONE U.I. OGGETTO DI TRASFERIMENTO (LOTTO 2)

DESCRIZIONE DELLA ZONA



INQUADRAMENTO TERRITORIALE



RAMPA INGRESSO PIANO INTERRATO

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

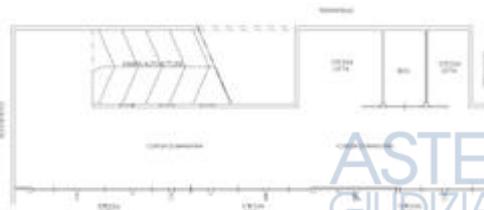


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa privata	19,00	x	100 %	=	19,00
Totale:	19,00				19,00

PIANO INTERRATO H= 2.50 mt



SCHEDE CATASTALE SUB. 4 - LOTTO 2

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nell'effettuare la valutazione della proprietà in oggetto, lo scrivente ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo, in particolare, ai criteri valutativi illustrati nel provvedimento:

- Determinazione del valore normale OMI ai sensi del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 dicembre del 2006 n. 296 (Legge finanziaria 2007).

Il valore di stima è stato attribuito sulla base di:

- fonti di informazione utilizzate;
- stato manutentivo dell'immobile;
- caratteristiche di finitura del complesso, dell'immobile e delle sue pertinenze;
- collocazione del fabbricato nel tessuto urbano;
- dimensione;
- altri fattori e caratteristiche che influenzano la stima.

Il valore unitario è stato ricavato dall'analisi dei dati forniti dall'Agenzia dell'Entrate (O.M.I.).

Il complesso immobiliare di cui è parte l'immobile oggetto di valutazione ricade nella microzona 1 - denominata "Centrale/STRADA COMUNALE VECCHIA E PESSIONE" per cui per il I semestre 2024 per box in stato normale vengono forniti i valori minimo e massimo di 480 €/mq e 720 €/mq. Partendo dal valore OMI di riferimento, sono stati applicati ulteriori coefficienti correttivi, per tenere conto di connotazioni negative/positive (quali lo stato di conservazione, l'età del complesso, l'accessibilità, etc.). Si è giunti a determinare quanto segue:

Valore di mercato autorimessa (1000/1000 di piena proprietà), al lordo delle decurtazioni per regolarizzazione (vedasi cap. 8) e dell'assenza di garanzie: € 9.000,00

In merito alla determinazione di tale valore si precisa che:

- la superficie catastale dell'autorimessa (19 mq) utilizzata quale parametro per la determinazione del prezzo posto a base d'asta, deve essere considerata solo un mero strumento di calcolo per giungere ad una quantificazione del valore, poiché la vendita deve sempre intendersi a corpo e non a superficie;
- il prezzo posto a base d'asta tiene conto degli aspetti riportati nella presente relazione ed in particolare della situazione edilizia amministrativa e della necessità di erigere muro divisorio di separazione dall'U.I. adiacente;



– l'importo delle decurtazioni più oltre riportate circa l'assenza di garanzie per vizi, anche a livello edilizio-amministrativo, deve considerarsi indicativo, poichè al momento lo scrivente non è in grado di quantificare con precisione l'ammontare delle spese da computarsi all'U.I. pignorata.

Nella determinazione dei probabili valori di mercato, sono state condotte anche verifiche presso i principali portali di vendite immobiliari e presso l'A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2, prelevando titoli da riferirsi a compravendite avvenute nello stesso stabile in epoca recente.

In particolare è stata consultata nota RP 32183 del 2022 da riferirsi alla compravendita di due autorimesse al prezzo dichiarato nel titolo di € 15.000,00 (sub. 22 della sup. catastale di 35 mq), ovvero circa 428,00 €/mq, e di € 10.000,00 (sub. 21 della sup. catastale di 17 mq) ovvero circa 588,00 €/mq,

Dalla consultazione dei dati forniti dall'OMI si è compreso che, rispetto al valore medio al mq, il valore del residenziale-box tra il 2022 ed il 2024 è rimasto pressochè invariato.

Le verifiche condotte hanno pertanto confermato la correttezza del metodo estimativo adottato.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

9.000,00



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
- decurtazione ripristino stato autorizzato (erezione muro divisorio) - già conteggiato nel capitolo 8 e pari indicativamente ad € 1.000,00	0,00
- decurtazione per assenza di garanzie e vizi sul bene venduto (circa 5%)	-500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ . 8.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ . 8.500,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	19,00	0,00	8.500,00	8.500,00
				8.500,00 €	8.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 1.000,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 7.500,00****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:**€. 7.500,00**

data 05/02/2025

il tecnico incaricato
Giovanni Rosotto

