



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

19/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:
Condominio "XXXXXXX"



DEBITORE:
Aaaaaa Aaaaaa



GIUDICE:
Dr.ssa Marta Barsotti



CUSTODE:
IVG



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 00/00/2043

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:
Stefano Oglietti

CF:GLTSFN64S04L219G
con studio in TORINO (TO) Italy
telefono:351 4001092
email: architetto@oglietti.eu
PEC: s.oglietti@architettitorinopec.it



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

A appartamento a COLLEGNO Via Minghetti 1, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Aaaaaa Aaaaaa)

L'appartamento è situato al piano 3° di un complesso immobiliare posto all'angolo tra Corso Francia e Via Minghetti, composto da 5 piani fuori terra ed uno interrato con le autorimesse..

L'appartamento è in ottime condizioni di conservazione e presenta pavimenti in piastrelle di gres, le camere sono pavimentate con parquet. Bagno dotato delle attrezzature necessarie (wc, bidet, doccia, vasca, lavabo) e contatori per il rilevamento del consumo di acqua, i serramenti sono in pvc con doppi vetri e tapparelle in alluminio. Il riscaldamento è autonomo con termosifoni, acqua calda prodotta da caldaia autonoma. Piano cottura alimentato a gas.

I serramenti interni sono in legno, è presente un portoncino blindato. L'intero appartamento è tinteggiato con tinta lavabile. Nelle camere e nel soggiorno è presente impianto di condizionamento a split. È presente l'antifurto.

L'intero appartamento è tinteggiato con tinta lavabile.

Non è presente Attestato di Prestazione Energetica (APE).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2787 sub. 7 (catasto fabbricati), partita 3133, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 852,15 Euro, indirizzo catastale: Via Minghetti 1 - COLLEGNO (To), piano: 3, intestato a Bbbbbb Bbbbbb
- Coerenze: Giardino condominiale, altro appartamento, Cortile, altro appartamento Scala C Cantina a piano Interrato

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

A.1 cantina, identificata con il numero 1. Coerenza: vano scale, sottosuolo via Minghetti, cantina n° 2, corridoio comune

B autorimessa a COLLEGNO Via Minghetti 1, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Aaaaaa Aaaaaa)

L'autorimessa è posta la piano interrato della costruzione, collegata direttamente con l'ascensore e collegata al piano strada di via Minghetti tramite rampa di accesso protetta da cancello su strada, ha un'altezza interna di 2,55m. L'autorimessa è la prima scendendo dalla rampa, coerenze: muro di contenimento, corsia di manovra, altra autorimessa, muro di contenimento.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2787 sub. 14 (catasto fabbricati), partita 3133, categoria C/6, classe 3, consistenza 14mq., rendita 79,53 Euro, indirizzo catastale: Via Minghetti 1 - COLLEGNO (To), piano: S1, intestato a Bbbbbb Bbbbbb



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali - appartamento:	94,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva unità principali - autorimessa:	15,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,25 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 162.400,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 129.920,00

Data della valutazione: 01/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'ex moglie del padre del debitore e dalla figlia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Immobile sito in COLLEGNO.

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: *provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare trascritta il 06/03/2020 Registro generale n° 8818 - Registro particolare 6264 - Atto Giudiziario del Tribunale di Torino Repertorio n° 20941/2014 del 10/12/2014. A favore di Dddd Ddddd Dddd nata il 03/02/1985 in Brasile CF DDDDDDDDDDDDD*

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:

1. ISCRIZIONE del 18/07/2019 - Registro Particolare 5482 Registro Generale 30649 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio 6581/2019 del 08/07/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

2. TRASCRIZIONE del 06/03/2020 - Registro Particolare 6264 Registro Generale 8818 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio 20941/2014 del 10/12/2014 ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE

3. TRASCRIZIONE del 07/02/2024 - Registro Particolare 4227 Registro Generale 5483 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 25855/1 del 16/12/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

tecnico incaricato: Stefano Oglietti

Pagina 3 di 15





Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

appartamento:	€. 1.400,00
autorimessa:	€. 230,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data del 31/12/2023 (bilancio approvato):

Appartamento	€. 2.526,57
Autorimessa	€. 715,53

Millesimi condominiali:

Appartamento

Proprietà	109,00
Spese scala	121,00
Spese ascensore	131,00
Autorimessa	12,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Aaaaaa Aaaaaa per la quota di 1/1, in dipendenza dell'eredità del sig. Bbbbbb Bbbbbb, deceduto a Torino il 23/11/2020 del quale non risulta trascritta la dichiarazione di successione.

Accettazione dell'eredità con beneficio di inventario trascritta presso Agenzia delle Entrate Ufficio di Torino 1 in data 11/05/2022 ai numeri 20375/15084.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Bbbbbb Bbbbbb dal 01/08/2007 - per la quota di 1/1, in forza di Atto del 01/08/2007 Pubblico ufficiale MARNETTO ROBERTO Sede TORINO (TO) Repertorio n. 12051 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26435.1/2007 Reparto PI di TORINO 2 in atti dal 06/08/2007.

CCCC srl dal 18/0/2007 al 01/08/2007 - COSTITUZIONE del 18/07/2007 Pratica n. TO0554743 in atti dal 18/07/2007 COSTITUZIONE (n. 6167.1/20079).



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **127/PC/2005**, del 21/07/2005 intestato a CCCC s.r.l., per lavori di "realizzazione edificio a civile abitazione di 5 piani fuori terra ed autorimesse interrata".

Denuncia Inizio Attività N. **459 del 02/0/2007**.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

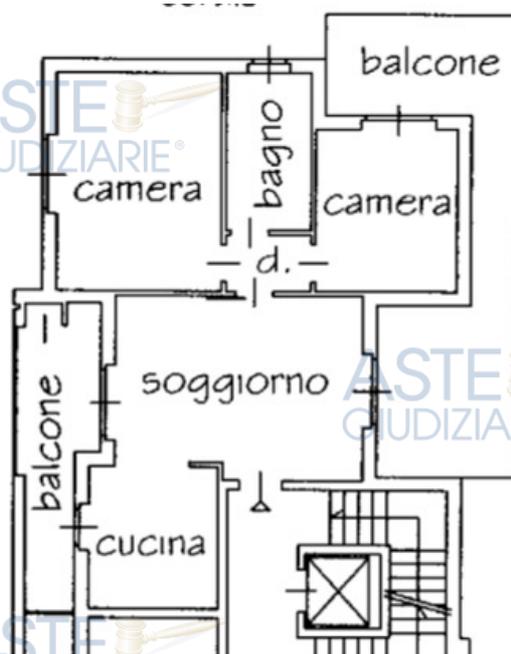
Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Non sono state rilevate difformità.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Non sono state rilevate difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto.

L'immobile risulta **conforme**.

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ



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

BENI IN COLLEGNO Via Minghetti 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COLLEGNO Via Minghetti 1, della superficie commerciale di **93,00** mq ca. per la quota di 1/1 di piena proprietà (Aaaaaa Aaaaaa)

L'appartamento è situato al piano 3° di un complesso immobiliare posto all'angolo tra Corso Francia e Via Minghetti, composto da 5 piani fuori terra ed uno interrato con le autorimesse..

Dalla porta d'ingresso si accede direttamente ad un soggiorno con doppio affaccio e doppio balcone, sono presenti una cucina aperta sul soggiorno, un bagno, due camere da letto.

L'immobile è dotato di due balconi dei quali uno affaccia sul via Minghetti ed uno con vista aperta su Corso Francia.

L'appartamento è in ottime condizioni di conservazione e presenta pavimenti in piastrelle di gres, le camere sono pavimentate con parquet. Bagno dotato delle attrezzature necessarie (wc, bidet, doccia, vasca, lavabo) e contatori per il rilevamento del consumo di acqua, i serramenti sono in pvc con doppi vetri e tapparelle in alluminio. Il riscaldamento è autonomo con termosifoni, acqua calda prodotta da caldaia autonoma. Piano cottura alimentato a gas.

I serramenti interni sono in legno, è presente un portoncino blindato. L'intero appartamento è tinteggiato con tinta lavabile. Nelle camere e nel soggiorno è presente impianto di condizionamento a split. È presente l'antifurto.

Non è presente Attestato di Prestazione Energetica (APE).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,70m.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2787 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 632,66 Euro, indirizzo catastale: Via Minghetti 1 - COLLEGNO (To), piano: 3, intestato a Bbbbbb Bbbbbb

Coerenze: Via Minghetti, altro appartamento, giardino con affaccio su altra proprietà, cortile su rampa accesso piano interrato.

Cantina a piano Interrato, coerenze vano scale, sottosuolo via Minghetti, cantina n° 2, corridoio comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Soggiorno/cucina



Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera



Camera

ASTE
GIUDIZIARIE®



Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Balcone su Via Minghetti

DESCRIZIONE DELLA ZONA



BENI IN COLLEGNO Via Minghetti 1

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

autorimessa a COLLEGNO Via Minghetti 1, della superficie commerciale di 15,00 mq ca. per la quota di 1/1 di piena proprietà (Aaaaaa Aaaaaa)

L'autorimessa è situato al piano S1 di un complesso immobiliare posto all'angolo tra Corso Francia e Via Minghetti, composto da 5 piani fuori terra ed uno interrato con le autorimesse..

Dalla rampa di accesso si accede direttamente all'area di manovra e l'autorimessa in questione è la prima di fronte, con accesso agevole

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,55m.

Identificazione catastale:

- f foglio 7 particella 2787 sub. 14 (catasto fabbricati), partita 3133, categoria C/6, classe 3, consistenza 14mq., rendita 79,53 Euro, indirizzo catastale: Via Minghetti 1 - COLLEGNO (To), piano: S1, intestato a Bbbbbb Bbbbbb

Coerenze: muro di contenimento, corsia di manovra, autorimessa n° 4, muro di contenimento.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



tecnico incaricato: Stefano Oglietti

Pagina 9 di 15



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

Vista da corso Francia

Ingresso su via Minghetti

SERVIZI

centro commerciale
negozi al dettaglio
campo da tennis



nella media
al di sotto della media
al di sotto della media



COLLEGAMENTI

tangenziale distante 1 km
autobus distante 50 mt

al di sotto della media

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

al di sopra della media
al di sotto della media
nella media
al di sotto della media
al di sopra della media
buono
al di sopra della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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*



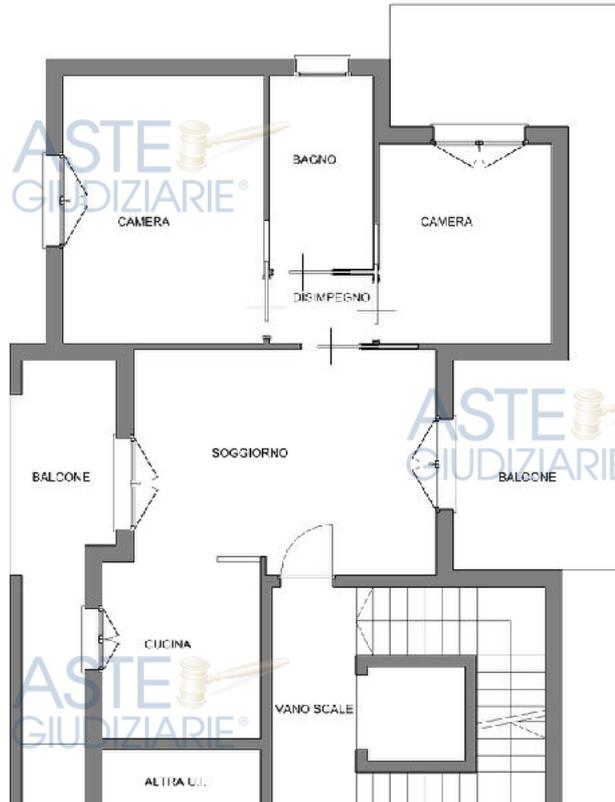


descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	93,00	x	100 %	=	93,00
Totale:	93,00				93,00



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00

Planimetria attuale



**ACCESSORI:**

cantina, identificata con il numero 1. Coerenza: vano scale, sottosuolo via Minghetti, cantina n° 2, corridoio comune

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	5,00	x	25 %	=	1,25
Totale:	5,00				1,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo*:

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE: COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/12/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento A2

Indirizzo: COLLEGNO

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo: 133.000,00 pari a 1.385,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/12/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle entrate

Descrizione: Appartamento A2

Indirizzo: COLLEGNO

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 139.000,00 pari a 1.544,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/12/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento A2

Indirizzo: COLLEGNO

Superfici principali e secondarie: 77

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.948,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

I Valori OMI per abitazioni Civili in zona riferiti al 2° semestre 2023 oscillano tra 1.450,00€/mq. e 2.150,00€/mq. - Media 1.800€/mq.

I Valori OMI per autorimesse in zona riferiti al 2° semestre 2023 oscillano tra 760,00€/mq. e 1.150,00€/mq. - Media 610€/mq.



TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	133.000	139.000	150.000
Consistenza	-	96,00	90,00	77,00
Data [mesi]	-	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.385,00	1.544,00	1.948,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Valore unitario (media dei prezzi): **1.626,00€/mq.**

Nella valutazione si è tenuto conto della decurtazione del 20% dovuta alla presenza della sentenza di assegnazione come casa familiare fino alla maggiore età della minore. Lo stato di vetustà del condominio (circa 16 anni) non influisce significativamente poiché in buono stato di manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	93,00	x	1.626,00	=	151.218,00
Valore superficie accessori:	1,25	x	1.626,00	=	2.032,50
					153.250,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **153.250,50**

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

Autorimessa

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	15,00	x	610,00	=	9.150,00
				=	9.150,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Per la determinazione del bene in oggetto sono state presi a riferimento i valori di mercato espressi dalle tabelle OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, confrontate con quelle locali pubblicate da F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) e alcuni operatori immobiliari locali, oltre all'analisi dei valori espressi in atti di compravendita pubblicati dall'Agenzia delle Entrate. I valori sono stati parametrati in relazione alla posizione ed alle condizioni generali del mercato attuale e dello stabile stesso, confrontati con immobili dalle caratteristiche simili posti nelle vicinanze; tramite apposito software di valutazione si è poi proceduto alla valutazione dei fattori correttivi opportuni in relazione a stato dell'immobile, vetustà, posizione, servizi.

Lo scrivente propone la vendita in un unico lotto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di COLLEGNO (To), agenzie: COLLEGNO (To), osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare - Valori compravendite Agenzia delle Entrate - Valori OMI Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Siti web agenzie immobiliari di zona



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	appartamento	93,00	1,25	153.250,50	153.250,50
B	autorimessa	15,00		9.150,00	9.150,00
				162.400,50	162.400,50



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:

€. **162.400,50**





VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare:

€. 32.480,20

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 0,20

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

€. 129.920,00



data 01/08/2024



il tecnico incaricato
Stefano Oglietti

