

**TRIBUNALE DI MILANO**  
Sezione Fallimentare Ufficio di Milano - SECONDA CIVILE

Procedura concorsuale Sottoposta alla Vigilanza di Banca d'Italia  
Liquidazione del fondo:

[REDACTED]

Liquidatore Giudiziale: [REDACTED]

**RAPPORTO DI STIMA**

**Bene sito in COLLEGNO (TO)  
Via Bolzano 10**

**LOTTO UNICO**

**Perito Estimatore: Dott. Ing. Chiara Cicarelli**

[REDACTED]

## INDICE

<b>1</b>	<b>Premessa</b> .....	<b>4</b>
	1.1 Incarico.....	4
<b>2</b>	<b>Beni oggetto di Stima</b> .....	<b>5</b>
	2.1 Dati catastali.....	5
	2.2 Accessi.....	6
	2.3 Confini.....	6
	2.4 Regolarità catastale.....	6
	2.5 Oneri per difformità catastali.....	6
	2.6 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.....	6
<b>3</b>	<b>Descrizione dei Beni</b> .....	<b>6</b>
	3.1 Localizzazione e zona.....	6
	3.2 Descrizione analitica del bene.....	8
<b>4</b>	<b>Pratiche edilizie</b> .....	<b>9</b>
	4.1 Regolarità edilizia.....	9
	4.2 Oneri per difformità urbanistico-edilizie.....	10
	4.3 Regolarità urbanistica.....	11
<b>5</b>	<b>Consistenza</b> .....	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Stato di possesso</b> .....	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Vincoli ed oneri giuridici</b> .....	<b>13</b>
	7.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni.....	13
	7.2 Atti di asservimento urbanistico.....	14
	7.3 Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale:.....	14
	7.4 Altre limitazioni d'uso.....	14
	7.5 Iscrizioni.....	14
	7.6 Trascrizioni.....	18
	7.7 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.....	19

<b>8</b>	<b>Dotazioni condominiali .....</b>	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>Spese condominiali.....</b>	<b>19</b>
9.1	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile .....	19
9.2	Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia .....	19
9.3	Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia 20	
9.4	Eventuali cause in corso .....	20
<b>10</b>	<b>Precedenti proprietari nel ventennio .....</b>	<b>20</b>
10.1	Attuali proprietari.....	20
10.2	Precedenti proprietari.....	20
<b>11</b>	<b>Stima dei Beni .....</b>	<b>21</b>
11.1	Criterio di stima .....	21
11.2	Elaborazione della stima.....	21
11.3	Stima del valore a base d'asta. ....	22
11.4	Divisione in lotti.....	23
<b>12</b>	<b>DEPOSITO .....</b>	<b>23</b>
<b>13</b>	<b>ELENCO ALLEGATI. ....</b>	<b>23</b>

# **1 PREMESSA.**

## **1.1 Incarico.**

In data 8.10.2024 la sottoscritta **Dott. Ing. Chiara Ciccarelli**, Iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Genova al n° [REDACTED]

[REDACTED], è stata incaricata dal Liquidatore Giudiziale del [REDACTED]

[REDACTED], di redigere perizia di stima relativa all'immobile sito in **Collegno, Via Bolzano 10** ricompreso nel suindicato fondo immobiliare.

Nell'ambito della stesura del presente Rapporto di Valutazione sono stati analizzati e approfonditi i seguenti aspetti:

- Inquadramento territoriale, catastale e urbanistico dei beni oggetto di stima e loro identificazione;
- Acquisizione dei titoli di proprietà;
- Verifica regolarità catastale tramite confronto tra lo stato attuale e la documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio;
- Verifica regolarità edilizia tramite confronto tra lo stato attuale e i titoli edilizi reperiti dalle Amministrazioni competenti;
- Verifica delle provenienze ventennali e della continuità delle trascrizioni mediante visure ai Registri Immobiliari;
- Verifica della presenza di vincoli, gravami e servitù;
- Reperimento dati dall'Amministrazione Condominiale;
- Ricerca di eventuali contratti di affitto registrati;
- Sopralluogo degli immobili effettuato in data 19.12.2024.

Scopo della valutazione è la ricerca del più probabile *Valore di Mercato* definito dal Regolamento 575/2013/UE all'art. 4, comma 1, punto 76) come:

*"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni".*

Si precisa che al valore determinato è stata applicata la riduzione forfettaria del 15% per assenza di garanzia per vizi non emersi nel corso delle indagini e non riportati nel presente elaborato ed incentivo all'acquisto all'asta.

Le metodologie valutative adottate sono in linea sia con quanto richiesto dalla prassi internazionale degli IVS, sia con quanto prescritto dalle Linee Guida dell'ABI (Associazione Bancaria Italiana).

## **2 BENI OGGETTO DI STIMA.**

### **2.1 Dati catastali**

L'immobile oggetto di stima è situato nel *Comune di Collegno (TO) in Via Bolzano civ. 10* al piano interrato e risulta attualmente così censito al Catasto Fabbricati:

**BENE N°1: Magazzino interrato** - (Allegato 1-2-3)

Catasto fabbricati, **Foglio 8, mapp. 2123, sub. 186**, Cat. C/2, classe 1, consistenza 152 mq, superficie catastale 150 mq, rendita € 557,36, con indirizzo in Via Bolzano civ. 10 piano S1;

in capo a: 



 per la quota di 1/1

I suindicati dati catastali derivano da:

- Variazione del 20/04/2016 – Aggiornamento planimetrico Pratica n. TO0139051; classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Variazione del 20/04/2016 – Aggiornamento planimetrico Pratica n. TO0139017; cancellazione planimetria del protocollo di presentazione planimetrica n. 111087/1999; classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Variazione nel classamento del 24/01/2002 Pratica n. 49633 in atti dal 24/01/2002 – classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Variazione del 29/12/1999 – Divisione variazione toponomastica; classamento e rendita proposti (d.m. 701/94); modifica dei dati catastali originari con creazione del sub. 186 e modifica della categoria catastale da D/5 a C/2

- Atto pubblico del 09/07/1992 in atti dal 29/12/1999; Atto di fusione
- Variazione nel reddito in atti dal 18/02/1992 D.M. 20.1.1990
- Impianto meccanografico del 30/06/1987: Dati originari di accatastamento: Fg. 8 mapp. 2123 sub. 3 cat. D/5 con indirizzo in Corso Francia 141 Piano T

## **2.2 Accessi.**

L'unico accesso al bene avviene da rampa carrabile.

## **2.3 Confini.**

Il bene confina da nord in senso orario con terrapieno sotto Corso Francia, intercapedine verso Via Bolzano, altra proprietà, vano scala condominiale, area di manovra comune, altra proprietà.

## **2.4 Regolarità catastale.**

In merito alla regolarità catastale si fa presente che, a seguito del sopralluogo effettuato in data 24.02.2025, non sono emerse difformità della planimetria catastale. Si dichiara pertanto la conformità catastale del bene.

## **2.5 Oneri per difformità catastali**

Non risultano.

## **2.6 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.**

I millesimi di proprietà del bene sono pari a 11,00.

Il Regolamento Condominiale è riportato in Allegato 6.

# **3 DESCRIZIONE DEI BENI**

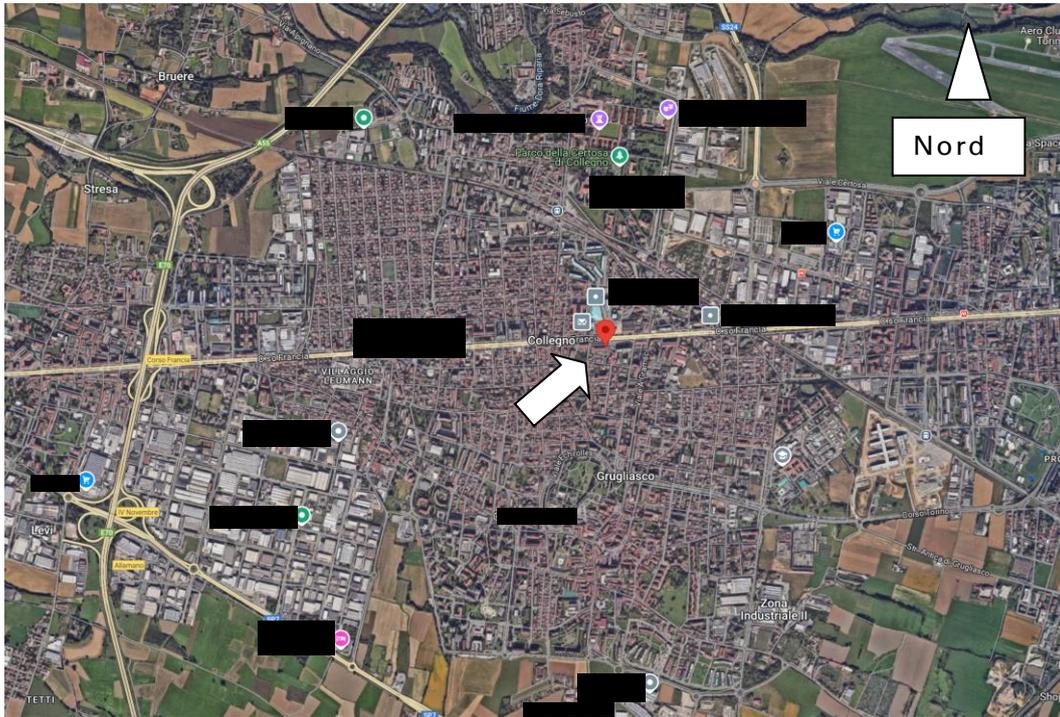
## **3.1 Localizzazione e zona**

Il bene oggetto di stima è ubicato al piano interrato dell'edificio residenziale sito nel *Comune di Collegno (TO)* in *Via Bolzano civ. 10*, angolo *Corso Francia civ. 141*, nella zona del centro cittadino. La zona è caratterizzata da un mix di residenze, servizi e attività commerciali.

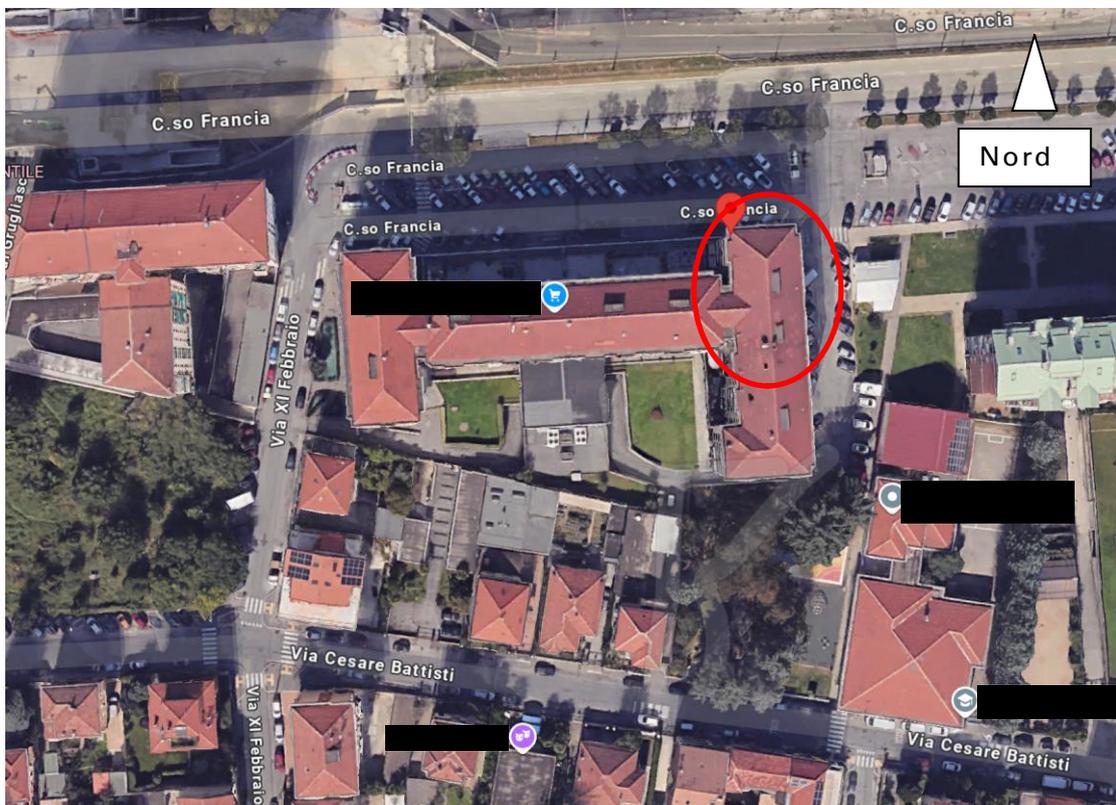
L'ingresso della tangenziale di Torino (A55) si trova a circa 3,5 chilometri.

La stazione ferroviaria più vicina è quella di Collegno, situata a circa 1,5 chilometri di distanza.

Le zone limitrofe sono prevalentemente adibite a residenze e servizi.



*Localizzazione del bene nel Comune di Collegno*



*Localizzazione del bene oggetto di stima*

### **3.2 Descrizione analitica del bene**

Tipologia del bene: trattasi di locale interrato utilizzabile quale magazzino/deposito. Il bene fa parte di un edificio di civile abitazione a sette piani fuori terra, oltre a due piani interrati. Il bene è raggiungibile tramite una rampa comune asfaltata accessibile a mezzo di cancello contraddistinto con il civico 10 di Via Bolzano e dotato di passo carrabile.

Altezza interna utile: l'altezza è di 2,93 metri.

Composizione interna: il bene è formato da un unico ambiente senza compartimentazioni.

Caratteristiche strutturali: il fabbricato ha struttura portante in cemento armato con tamponamenti in laterizio e solai latero-cementizi; la copertura del fabbricato è a falde con manto in coppi.

Componenti edilizie e costruttive: lo spazio interno è caratterizzato da una pavimentazione in piastrelle in klinker in scadente stato di conservazione; le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco, ma mostrano segni di umidità e deterioramento in svariate zone; a soffitto è stata identificata una perdita da una tubazione con percolamenti di acqua sulla pavimentazione; sono presenti finestre a nastro verso l'intercapedine, collocate nella parte superiore della parete est dove è presente anche una porta di accesso alla suddetta intercapedine.

Sulla parete nord sono presenti alcune rotture, che dovranno essere ripristinate, realizzate sulla muratura di un cavedio impianti ad uso condominiale.

Si segnala altresì la presenza di una struttura di rinforzo del solaio nella zona nord-est, composta da una putrella orizzontale e tre pilastri in acciaio.

Impianti: è presente impianto elettrico vetusto e in disuso; sono altresì presenti elementi radianti collegati all'impianto di riscaldamento centralizzato; alla data del sopralluogo i caloriferi non erano attivi per cui non è dato sapere se l'impianto sia funzionante.

Nessuna certificazione è stata reperita in merito agli impianti installati.

Il bene necessita di interventi di manutenzione per il ripristino estetico e funzionale. Dal punto di vista dello spazio risulta adatto quale deposito e/o magazzino.

La documentazione fotografica è riportata in Allegato 11.

## **4 PRATICHE EDILIZIE**

Come risulta dall'Atto notarile di provenienza (Allegato 4) la costruzione del bene è stata realizzata in forza di Licenza edilizia n. 235 del 19.08.1968.

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Collegno è stato possibile recuperare la seguente documentazione:

- Licenza edilizia n. 235 del 19.08.1968 per costruzione di casa di civile abitazione con autorimesse (Allegato 7)
- Tavole progetto originario allegata alla Licenza edilizia suindicata (Allegato 7)
- Abitabilità n. 119 del 29.12.1970 (Allegato 9)
- Istanza di Condono Edilizio n. 6260/2004 del 09.12.2004 prot. n. 58678/2004 per *" ampliamento per annessione di porzione di intercapedine per una superficie di mq. 6,20 ed un volume di mc 19 circa "* (Allegato 8).
- Istanza di Condono Edilizio del 09.12.2004 prot. n. 58679/2004 per *" frazionamento da locale di maggior consistenza e trasformazione in locale deposito per una consistenza di 137 mq ed un volume di mc 427 "* (Allegato 8).

### **4.1 Regolarità edilizia.**

Dall'analisi delle pratiche esaminate, emerge che la planimetria dell'immobile oggetto di stima, così come rappresentata nelle tavole del progetto originario, e in particolare nella tavola denominata "Pianta 1° interrato", non riportava alcuna compartimentazione, in quanto il piano primo interrato risultava un unico ambiente.

In data **09.12.2004**, con **protocollo n. 58678**, è stata presentata al Comune di Collegno – Ufficio per il Condono Edilizio – una **domanda di condono** edilizio volta a sanare *" l'ampliamento per annessione di porzione di intercapedine per una superficie di mq 6,20 ed un volume di circa mc 19 "*, con contestuale pagamento dell'oblazione pari a € 930,00 + € 341,00.

Nella medesima data, con **protocollo n. 58679**, è stata inoltrata un'ulteriore **domanda di condono** per sanare il *" frazionamento da locale di maggior consistenza e trasformazione in locale deposito per una superficie di 137 mq ed un volume di mc 427 "*, con annesso pagamento dell'oblazione pari a € 10.960,00 + € 3.699,00.

Successivamente, in data 01.04.2005, è stata presentata un'integrazione alle due suddette domande di condono, contenente *“Perizia Tecnica giurata sullo stato e consistenza delle opere”* e *“Copia della visura catastale e planimetria dell'unità immobiliare”*.

La planimetria presentata in tale sede risulta corrispondente all'attuale planimetria catastale, che è conforme allo stato dei luoghi ispezionati in data 24.02.2025.

L'ultima comunicazione pervenuta dal Comune di Collegno, datata 11.03.2021 (prot. n. 10139), indica che, **per la conclusione del procedimento amministrativo**, è necessario integrare la domanda n. 58678/2004 con:

- un disegno illustrativo delle superfici e volumetrie oggetto di condono;
- il computo metrico estimativo delle opere oggetto di sanatoria;
- una dichiarazione del richiedente in merito alla presenza di eventuali carichi pendenti.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato dalla scrivente, non è stata reperita documentazione successiva alla richiesta comunale del 11.03.2021. **Pertanto, il procedimento di condono di cui all'istanza protocollo n. 58678 e protocollo n. 58679 risulta ad oggi non concluso** in quanto non risulta rilasciato il relativo provvedimento.

Si rende dunque necessario incaricare un tecnico che si interfacci con il Comune di Collegno al fine di completare l'iter amministrativo e giungere alla definizione della pratica di condono.

#### **4.2 Oneri per difformità urbanistico-edilizie**

Al fine di concludere il procedimento di condono, sarà necessario che un tecnico abilitato completi l'iter richiesto dal Comune di Collegno, presentando la documentazione integrativa richiesta.

Per lo svolgimento di tale attività, si stima un **onorario forfettario** del professionista pari a **€ 4.000,00**.

### **4.3 Regolarità urbanistica.**

Il Piano Regolatore Generale Comunale di Collegno fornisce per la zona in cui ricade il bene oggetto di stima le seguenti indicazioni di base:

## **Comune di COLLEGNO**

### **Informazioni**

- **Cartografia catastale**
  - **Terreni**
    - COLLEGNO Foglio 8 Num. 2123  
Sup. catastale mq. 4314
  - **Fabbricati**
    - Foglio 8 Num. 2123
- **Strumenti urbanistici**
  - **PRGC vigente - aggiornamento febbraio 2022**
    - **Ambito normativo**
      - CAS - Case alte su strada
    - **Vincoli**
      - Addensamento commerciale A4 - Leumann-Costa - Commercio - Tabella, NTA Commercio
    - **Pericolosità geomorfologica**
      - classe 1 - Classe I - Aree idonee all'utilizzo urbanistico - Classe I
    - **Luogo di progetto**
      - S.Maria - Regina Margherita - Regina

Non si rilevano difformità urbanistiche.

## **5 CONSISTENZA**

Per il calcolo della consistenza è stata misurata a campione la dimensione dei locali tenendo conto delle disposizioni seguenti, laddove applicabili.

### **Misurazione**

#### **a) vani principali e accessori diretti**

La misurazione delle superfici è effettuata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni vanno computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50[cm], mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25[cm].

La superficie va arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

I collegamenti verticali interni vanno computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

**b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie va misurata fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie va misurata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

**c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale va misurata per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

**Superficie omogeneizzata**

**a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

**Superficie scoperta**

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

### Balconi, terrazzi e similari

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

### **b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

La superficie delle pertinenze accessorie è pari:

- al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Nel caso in esame, la consistenza del bene è di circa **152 mq.**

## **6 STATO DI POSSESSO.**

Al momento del Sopralluogo effettuato è stato accertato che il bene non è occupato.

L'assenza di contratti di affitto risulta altresì confermata a seguito di richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate (Allegato 10) che ha comunicato l'inesistenza di contratti di affitto.

## **7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### **7.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Non risultano.

## **7.2 Atti di asservimento urbanistico**

Non risultano.

## **7.3 Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale:**

Non risultano.

## **7.4 Altre limitazioni d'uso**

Si segnala che il locale è interessato dalla presenza di alcune servitù impiantistiche, che comprendono le tubazioni di scarico delle acque condominiali.

## **7.5 Iscrizioni**

Risultano dalle ispezioni ipotecarie condotte dalla scrivente in data 18.03.2025, aggiornate a tutto il 17.03.2025 (Allegato 12) le seguenti iscrizioni:

– **ISCRIZIONE del 15/12/2008** - Registro Generale 58497, Registro Particolare 12683

**Tipologia Atto:** IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

**Repertorio:** 4778/2480

**Data Atto:** 28/11/2008

**Notaio:** [REDACTED] (Milano - MI)

**Descrizione Atto:** Costituzione di ipoteca di primo grado a garanzia di un finanziamento di importo complessivo pari a Euro 671.117.149,75 (di cui Euro 268.446.859,90 per capitale ed Euro 402.670.289,85 per interessi, spese accessorie e costi di escussione). Il finanziamento è stato erogato da un pool di banche: [REDACTED]

[REDACTED]

**Durata:** 2 anni (scade il 28 novembre 2010)

**A favore:** [REDACTED]

**Contro:** [REDACTED]

In merito alla suddetta formalità sono presenti le seguenti Annotazioni:

**Annotazione n. 7500 del 04/11/2009:** RESTRIZIONE DI BENI che non riguarda il bene oggetto di stima.

**Annotazione n. 1635 del 05/03/2010:** RESTRIZIONE DI BENI che non riguarda il bene oggetto di stima.

**Annotazione n. 2534 del 14/04/2010:** RESTRIZIONE DI BENI che non riguarda il bene oggetto di stima.

**Annotazione n. 4175 del 28/06/2010:** RESTRIZIONE DI BENI che non riguarda il bene oggetto di stima.

**Annotazione n. 4518 del 16/06/2011:** RESTRIZIONE DI BENI che non riguarda il bene oggetto di stima.

– **ISCRIZIONE del 15/12/2008** - Registro Generale 58497, Registro Particolare 12684

**Tipologia Atto:** IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

**Repertorio:** 4778/2480

**Data Atto:** 28/11/2008

**Notaio:** [REDACTED] (Milano - MI)

**Descrizione Atto:** Come l'iscrizione precedente, si tratta di un'ipoteca a garanzia dello stesso finanziamento del 28/11/2008.

**Durata:** 2 anni (scade il 28 novembre 2010)

**A favore:** [REDACTED]

**Contro:** [REDACTED]  
[REDACTED]

In merito alla suddetta formalità sono presenti le seguenti Annotazioni:

**Annotazione n. 7501 del 04/11/2009:** RESTRIZIONE DI BENI che non riguarda il bene oggetto di stima.

**Annotazione n. 1636 del 05/03/2010:** RESTRIZIONE DI BENI che non riguarda il bene oggetto di stima.

**Annotazione n. 2535 del 14/04/2010:** RESTRIZIONE DI BENI che non riguarda il bene oggetto di stima.

**Annotazione n. 4176 del 28/06/2010:** RESTRIZIONE DI BENI che non riguarda il bene oggetto di stima.

**Annotazione n. 4519 del 16/06/2011:** RESTRIZIONE DI BENI che non riguarda il bene oggetto di stima.

**Annotazione n. 5145 del 03/12/2020:** CESSIONE DELL'IPOTECA. Cessione del credito (e dell'ipoteca a suo favore) da [REDACTED]

– **ISCRIZIONE del 15/12/2008** - Registro Generale 58497, Registro Particolare 12685

**Tipologia Atto:** IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

**Repertorio:** 4778/2480 del 28/11/2008

**Data Atto:** 28/11/200821

**Notaio:** [REDACTED] (Milano - MI)

**Descrizione Atto:** Come le due iscrizioni precedenti, si tratta di un'ipoteca a garanzia dello stesso finanziamento del 28/11/2008.

**Durata:** 2 anni (scade il 28 novembre 2010)

**A favore:** [REDACTED]

**Contro:** [REDACTED]

In merito alla suddetta formalità sono presenti le seguenti Annotazioni:

**Annotazione n. 7502 del 04/11/2009:** RESTRIZIONE DI BENI che non riguarda il bene oggetto di stima.

**Annotazione n. 1637 del 05/03/2010:** RESTRIZIONE DI BENI che non riguarda il bene oggetto di stima.

**Annotazione n. 2536 del 14/04/2010:** RESTRIZIONE DI BENI che non riguarda il bene oggetto di stima.

**Annotazione n. 4177 del 28/06/2010:** RESTRIZIONE DI BENI che non riguarda il bene oggetto di stima.

**Annotazione n. 4520 del 16/06/2011:** RESTRIZIONE DI BENI che non riguarda il bene oggetto di stima.

**Annotazione n. 277 del 15/01/2016:** CESSIONE DELL'IPOTECA. Cessione dell'ipoteca da [REDACTED]. Con l'atto annotato, i crediti garantiti dall'ipoteca vengono ceduti al cessionario insieme ad ogni garanzia.

– **ISCRIZIONE del 15/12/2008** - Registro Generale 58497, Registro Particolare 12686

**Tipologia Atto:** IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

**Repertorio:** 4778/2480 del 28/11/2008

**Data Atto:** 28/11/2008

**Notaio:** [REDACTED] (Milano - MI)

**Descrizione Atto:** Come le tre iscrizioni precedenti, si tratta di un'ipoteca a garanzia dello stesso finanziamento del 28/11/2008.

**Durata:** 2 anni (scade il 28 novembre 2010)

**A favore:** [REDACTED]

**Contro:** [REDACTED]  
[REDACTED]

In merito alla suddetta formalità sono presenti le seguenti Annotazioni:

**Annotazione n. 7503 del 04/11/2009:** RESTRIZIONE DI BENI che non riguarda il bene oggetto di stima.

**Annotazione n. 1638 del 05/03/2010:** RESTRIZIONE DI BENI che non riguarda il bene oggetto di stima.

**Annotazione n. 2537 del 14/04/2010:** RESTRIZIONE DI BENI che non riguarda il bene oggetto di stima.

**Annotazione n. 4178 del 28/06/2010:** RESTRIZIONE DI BENI che non riguarda il bene oggetto di stima.

**Annotazione n. 4521 del 16/06/2011:** RESTRIZIONE DI BENI che non riguarda il bene oggetto di stima.

## 7.6 Trascrizioni

Risultano dalle ispezioni ipotecarie condotte dalla scrivente in data 18.03.2025, aggiornate a tutto il 17.03.2025 (Allegato 12) le seguenti trascrizioni:

– **TRASCRIZIONE del 27/12/2006** - Registro Particolare 41121, Registro Generale 67047

**Tipologia Atto:** ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO IMMOBILIARE CHIUSO

**Data Atto:** 28/11/2006

**Repertorio:** 2385 del 28/11/2006

**Notaio:** [REDACTED] (Rho - MI)

**Descrizione Atto:** COSTITUZIONE DI FONDO IMMOBILIARE CHIUSO denominato

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED].

**A favore:** [REDACTED]  
[REDACTED]

**Contro:** [REDACTED]

In merito alla suddetta formalità sono presenti le seguenti Annotazioni:

**Annotazione n. 109 del 12/01/2009:** MUTAMENTO DI RAPPORTO DI GESTIONE SU FONDO IMMOBILIARE CHIUSO. La società di gestione del Fondo è stata modificata a seguito della fusione per incorporazione di [REDACTED]  
[REDACTED].

– **TRASCRIZIONE del 28/04/2003** - Registro Particolare 13884, Registro Generale 19181

**Tipologia Atto:** ATTO TRA VIVI – PERMUTA

**Data Atto:** 31/03/2003

**Repertorio:** 38919/5854

**Notaio:** [REDACTED] (Milano - MI)

**A favore:** [REDACTED]

**Contro:** [REDACTED].

## **7.7 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli**

Dalle ispezioni ipotecarie condotte dalla scrivente in data 18.03.2025, aggiornate a tutto il 17.03.2025 (Allegato 12), non risultano pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di stima.

## **8 DOTAZIONI CONDOMINIALI**

Non risultano particolari dotazioni condominiali.

## **9 SPESE CONDOMINIALI**

### **9.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile**

Sulla base di quanto desumibile dai rendiconti annuali forniti dall'Amministratore dello stabile in data 18.2.2025 (Allegato 5), l'importo annuo delle spese ordinarie ammonta a circa € 400.

Risulta altresì che l'importo annuo delle spese per il riscaldamento centralizzato (quota fissa) ammonta ad € 2.880,00.

Sul punto la scrivente osserva che tale importo per le spese di riscaldamento pare elevato in ragione della superficie catastale di 150 mq e della corrispondente cubatura di 439,5 mc. In effetti tali spese sono riferite ad una cubatura di 1.303,63 che risulta il triplo del locale oggetto di stima.

E' quindi possibile che all'epoca del precedente frazionamento da cui deriva il magazzino oggetto di stima, i dati non siano stati aggiornati e/o comunicati all'Amministratore e di conseguenza tale aspetto dovrà essere verificato da un tecnico nominato dall'Amministrazione a seguito di esplicita richiesta del nuovo acquirente.

### **9.2 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia**

Alla data di redazione della presente perizia l'Amministratore non ha riferito di spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

### **9.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia**

L'Amministratore dello stabile in data 18.2.2025 (Allegato 5), ha riferito che sussiste una **arretrato di spese condominiali non pagate paro ad € 8.816,90.**

### **9.4 Eventuali cause in corso**

Alla data di redazione della presente perizia l'Amministratore non ha riferito di eventuali cause in corso che riguardano il Condominio.

## **10 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO**

### **10.1 Attuali proprietari**

Il bene oggetto di stima è di proprietà di: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1.

### **10.2 Precedenti proprietari**

Nel ventennio in esame, si rilevano le seguenti provenienze.

- Atto di permuta tra [REDACTED] e [REDACTED] di cui ad atto Notaio [REDACTED] di Milano del 31.3.2003 rep. n. 38919/5854, registrato a Milano 2 in data 15.4.2003 al n. 1231 serie 2V e trascritto all'Ufficio del Territorio di Torino 2 in data 28.4.2003 ai nn. 19181/13884.
- L'immobile è pervenuto all'attuale proprietario dalla società [REDACTED] con **Atto di apporto a fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso del 28.11.2006 n. rep. 2385 n. racc. 1163 a rogito Notaio [REDACTED]** trascritto all'Ufficio del Territorio di Torino 2 in data 27.12.2006 reg. gen. 67047, reg. part. 41121 con
  - o annotazione rep. N. 109 del 12.01.2009 Notaio [REDACTED] per mutamento di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso, trascritta a Torino 2 il 12.01.2009 reg. gen. 587, reg. part. 109 di cui all'atto ricognitivo del 10.11.2008 n. 22619/6429 di rep. Notaio [REDACTED].

L'Atto di provenienza è riportato in Allegato 4.

## **11 STIMA DEI BENI**

### **11.1 Criterio di stima**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, considerato che il bene in esame appartiene ad una tipologia di immobile (magazzino interrato) per la quale non vi è nella zona un congruo numero di transazioni e che non sono stati reperiti comparabili con cui operare un confronto, considerato che l'immobile può produrre reddito ed essere acquistato a fine speculativo come investimento immobiliare, si è ritenuto opportuno adottare il metodo di stima per **"Capitalizzazione del Reddito" (IA, Income Approach)**.

Il procedimento di capitalizzazione diretta converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione.

La formula impiegata è la seguente:  $V_i=R/i$ , dove:

- $V_i$  è il valore dell'immobile oggetto di stima,
- $R$  è il reddito annuo (netto o lordo),
- $i$  è il saggio di capitalizzazione annuo (netto o lordo).

### **11.2 Elaborazione della stima**

Il saggio di capitalizzazione, opportunamente ragguagliato in virtù delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima, viene determinato prendendo a riferimento i valori medi di compravendita e di locazione forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e riferiti alla zona ove ricade il cespite in esame.

Valore di mercato magazzino/depositi assimilabile allo 0,5% del valore dei box pari a 350-525 €/mq

Valore di locazione magazzino/depositi 1,85-2,75 €/mq x mese

Si ottiene dunque un saggio di capitalizzazione medio lordo del 6,3 %.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: COLLEGNO

Fascia/zona: Semicentrale/CORSO%20FRANCIA%20VIA%20DE%20AMICIS%20VIA%20LEOPARDO

Codice zona: C1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

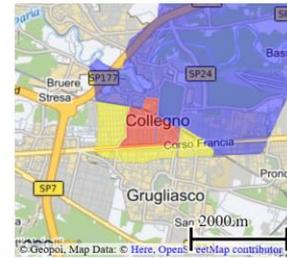
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1450	2100	L	5	7,4	L
Abitazioni civili	Ottimo	2050	3100	L	6,6	9,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1750	L	4,9	7,4	L
Box	Normale	700	1050	L	3,7	5,5	L

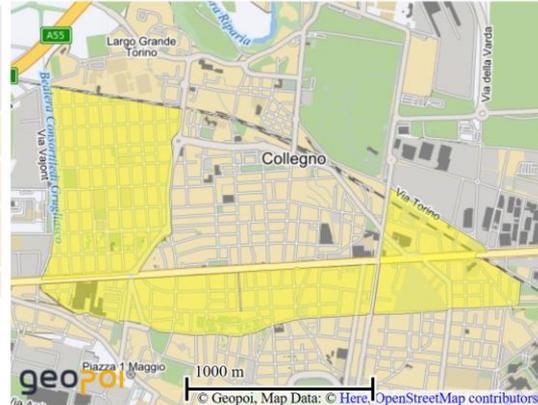
[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)



Tenendo conto di un valore di locazione unitario mensile minimo per lo stato di manutenzione pari a 1,85 €/mq x mese riferito alla superficie commerciale di 153 mq si determina un canone annuo lordo pari a:

$$1,85 \text{ €/mq x mese} \times 152 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 3.374,40.$$

Per quanto sopra il valore della rimessa oggetto di stima è pari a

$$V = R / i = 3.374,40 / 0,063 = \text{€ } 53.561,90.$$

### 11.3 Stima del valore a base d'asta.

Dal valore di stima dovrà applicarsi una riduzione forfettaria del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta oltre agli oneri tecnici per la chiusura del Condono.

Il computo finale è il seguente:

valore di stima	€ 53.561,90
oneri tecnici per chiusura condono	- € 4.000,00

parziale	€ 49.561,90
decurtazione 15%	- € 7.434,28
<b>Totale lotto</b>	<b>€ 42.127,62</b>

Applicando gli opportuni arrotondamenti **all'UNICO LOTTO DI VENDITA costituito da locale ad uso magazzino interrato è assegnato un prezzo base d'asta di € 42.000,00 (quarantaduemilaeuro).**

#### **11.4 Divisione in lotti**

Punto non applicabile, trattandosi di un unico bene.

### **12 DEPOSITO**

A compimento dell'incarico affidatomi.

Collegno, 20/03/2025

Il Perito Estimatore

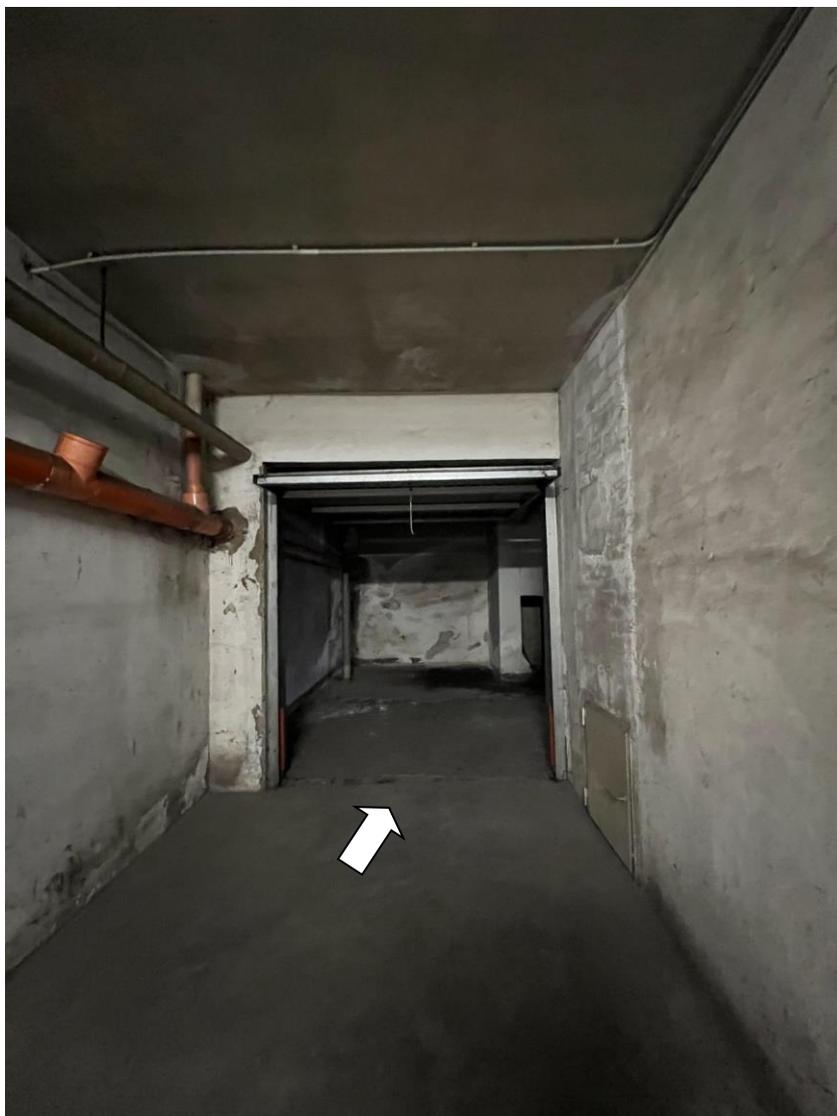
---

Dott. Ing. Chiara CICCARELLI

### **13 ELENCO ALLEGATI.**

1. Estratto di mappa
2. Planimetria catastale bene n.1
3. Visura catastale bene n.1
4. Atto di provenienza
5. Documentazione Amministrazione Condominiale
6. Regolamento Condominiale
7. Licenza Edilizia n. 235 del 19.0.1968
8. Istanza di Condo Edilizio n. 6260/2004 del 09/12/2004
9. Agibilità n. 119 del 29.12.1970
10. Dichiarazione Agenzia delle Entrate
11. Documentazione fotografica
12. Ispezioni ipotecarie

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
**Bene sito in COLLEGNO (TO)**  
**Via Bolzano 10**  
**LOTTO UNICO**



*Foto 1. - Accesso al bene*



*Foto 2. - Cannello condominiale di ingresso al civ. 10 di Via Bolzano*



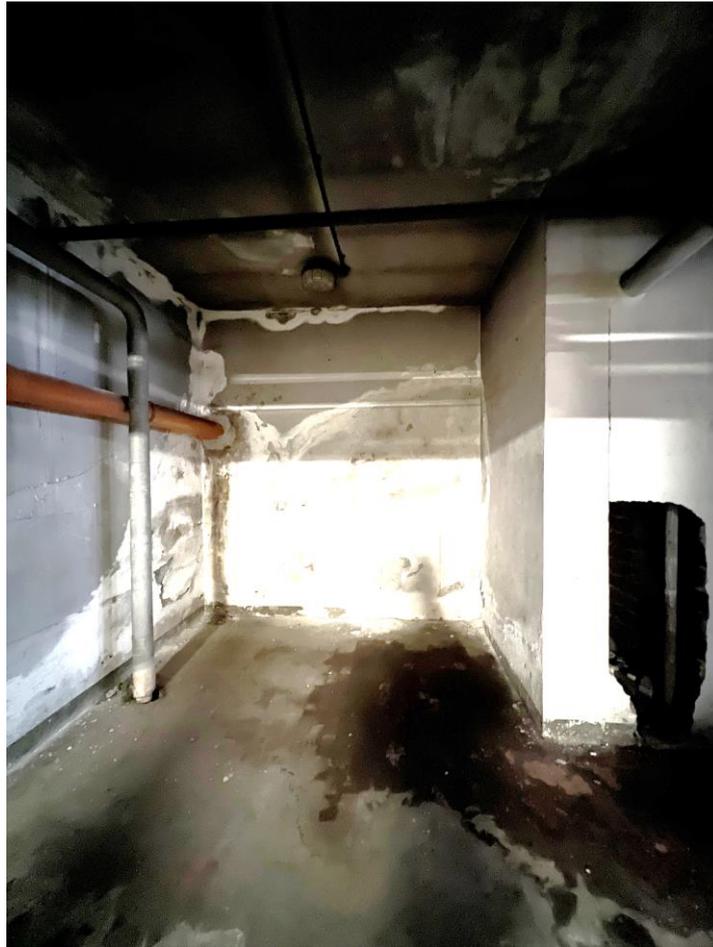
*Foto 3. - Rampa condominiale di ingresso*



*Foto 4. - Vista interno*



*Foto 5. - Vista interno*



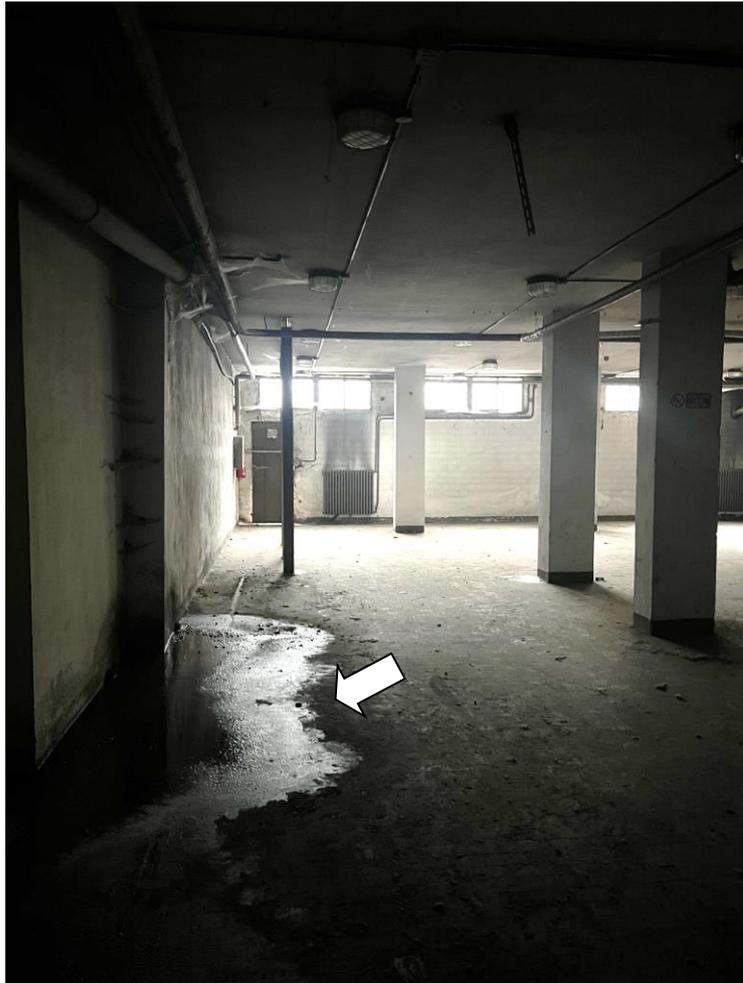
*Foto 6. - Particolare umidità pareti*



*Foto 7. - Particolare zona interessata da infiltrazioni*



*Foto 8. - Particolare zona interessata da infiltrazioni*



*Foto 9. - Bagnamenti di acqua a pavimento riscontrati durante il sopralluogo*



*Foto 10. - Struttura di rinforzo del solaio*



*Foto 11. - Vista interno*



*Foto 12. - Servitù impiantistiche*



*Foto 13. - Caloriferi impianto centralizzato*



*Foto 14. - Intercapedine condominiale che dovrà essere tamponata*