

**Tribunale Ordinario di TORINO**  
**IX Sezione Civile**

**Perizia di stima dei beni immobili  
di proprietà del Signore**

**ubicati in COLLEGNO (TO)**

**– Via Battisti n. 22 -**

**Eredità Giacente n° 599/2020**

**Giudice**

**Dott. Marco Francesco Giovanni BATTIGLIA**

Il sottoscritto **geom. Piero GROSSO** con studio in TORINO - Via Beaumont n° 19 - iscritto all'Albo dei Geometri di TORINO e Provincia ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, ha ricevuto incarico in data 11/02/2020 di procedere alla stima della proprietà immobiliare dell'**eredità giacente del Signore**

Il Curatore nominato è il **Dott. Maurizio GILI** con studio in TORINO – Via Perrone n. 14 – E-mail: [maurizio.gili@cndcecto.it](mailto:maurizio.gili@cndcecto.it).

**Premesse**

Dalle ricerche effettuate il Signori risulta  
comproprietario dei seguenti immobili:

- Quota di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà di una villa ed un box ubicati

nel Comune di MONCALIERI – Via Moncalvo n. 27;

- Piena proprietà n. 22 box ubicati in COLLEGNO (TO) – Via Battisti n. 22;
- Quota di 1/36 della piena proprietà di n. 2 appezzamenti di terreno in GRUGLIASCO (TO).

La presente perizia riguarda i cespiti ubicati in COLLEGNO.



## Descrizione

### N. 22 box ubicati in COLLEGNO (TO) – Via Battisti n. 22

Lo scrivente perito ha effettuato sopralluogo presso il complesso immobiliare eseguendo riprese fotografiche (**allegato fotografico**) e breve misurazione di verifica dei vari locali.

Il complesso immobiliare oggetto di stima - costituito da bassi fabbricati destinati ad autorimesse al piano terreno ed al piano interrato - è ubicato nel Comune di COLLEGNO in Provincia di Torino.

Il complesso immobiliare è ubicato in una zona densamente abitata posta a ridosso del C.so Francia.

La zona è ben servita di mezzi pubblici e servizi.

Il complesso immobiliare - realizzato con struttura in cemento armato di tipo tradizionale con muri di tamponamento esterni intonacati e tinteggiati - è entrostante a terreno di mq 570 catastali, interamente recintato, in parte destinato a giardino, in parte ad area di manovra ed in parte a posti auto.

Al complesso immobiliare si accede da un passaggio carraio munito di

cancello elettrico e da un passaggio pedonale.

Il complesso immobiliare oggetto di stima è stato realizzato negli anni '80 e la sua consistenza può essere così descritta:

✓ **il piano terreno** è così costituito:

- n. sei posti auto di cui quattro di proprietà del de cuius;
- un basso fabbricato composto da tre autorimesse di proprietà di terzi;
- un basso fabbricato composto da otto autorimesse di cui quattro di proprietà del de cuius;
- centralina Enel.

✓ **al piano interrato**, al quale si accede tramite una rampa per il passaggio carraio e da una serie di scalini per il passaggio pedonale, vi sono quattordici autorimesse, tutte di proprietà del de cuius.

Le autorimesse / posti auto hanno una superficie commerciale di 12 mq circa ciascuna.

Le autorimesse sono in parte dotate di porte basculanti ed in parte di porte scorrevoli / saracinesca in senso orizzontale.

Gli impianti (elettrico, idraulico, ecc.) – paiono funzionali – non è però stato possibile accertare se siano adeguati alle vigenti normative.

L'impianto elettrico del complesso delle autorimesse è attualmente disattivato.

Il complesso immobiliare si presenta in medie condizioni di manutenzioni (**Vedasi Allegato fotografico**).

Al momento del sopralluogo alcune autorimesse erano occupate da

beni mobili di proprietà del de cuius.



### Dati catastali e conformità

Il fabbricato è censito come segue all' **Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Comune di COLLEGNO (Allegato n. 02)**

- **Catasto dei Fabbricati:**
- **Foglio 8 particella 2614 subalterno 1** – Categoria C/6 – Classe 1 – 12 mq – Superficie catastale Totale 12 mq – Rendita € 49,58 – Via Cesare Battisti n. 22 – Piano T;
- **Foglio 8 particella 2614 subalterno 7** – Categoria C/6 – Classe 5 – 12 mq – Superficie catastale Totale 13 mq – Rendita € 92,34 – Via Cesare Battisti n. 22 – Piano T;
- **Foglio 8 particella 2614 subalterno 9** – Categoria C/6 – Classe 5 – 12 mq – Superficie catastale Totale 14 mq – Rendita € 92,34 – Via Cesare Battisti n. 22 – Piano T;
- **Foglio 8 particella 2614 subalterno 10** – Categoria C/6 – Classe 5 – 12 mq – Superficie catastale Totale 13 mq – Rendita € 92,34 – Via Cesare Battisti n. 22 – Piano T;
- **Foglio 8 particella 2614 subalterno 11** – Categoria C/6 – Classe 5 – 12 mq – Superficie catastale Totale 14 mq – Rendita € 92,34 – Via Cesare Battisti n. 22 – Piano T;
- **Foglio 8 particella 2614 subalterno 15** – Categoria C/6 – Classe 1 – 12 mq – Superficie catastale Totale 12 mq – Rendita € 49,58 – Via Cesare Battisti n. 22 – Piano T;

- **Foglio 8 particella 2614 subalterno 16** – Categoria C/6 – Classe 1 – 12 mq – Superficie catastale Totale 12 mq – Rendita € 49,58 – Via Cesare Battisti n. 22 – Piano T;
- **Foglio 8 particella 2614 subalterno 17** – Categoria C/6 – Classe 1 – 12 mq – Superficie catastale Totale 12 mq – Rendita € 49,58 – Via Cesare Battisti n. 22 – Piano T;
- **Foglio 8 particella 2614 subalterno 18** – Categoria C/6 – Classe 4 – 12 mq – Superficie catastale Totale 14 mq – Rendita € 79,33 – Via Cesare Battisti n. 22 – Piano S1;
- **Foglio 8 particella 2614 subalterno 19** – Categoria C/6 – Classe 4 – 12 mq – Superficie catastale Totale 14 mq – Rendita € 79,33 – Via Cesare Battisti n. 22 – Piano 1-INT;
- **Foglio 8 particella 2614 subalterno 20** – Categoria C/6 – Classe 4 – 12 mq – Superficie catastale Totale 14 mq – Rendita € 79,33 – Via Cesare Battisti n. 22 – Piano 1-INT;
- **Foglio 8 particella 2614 subalterno 21** – Categoria C/6 – Classe 4 – 12 mq – Superficie catastale Totale 14 mq – Rendita € 79,33 – Via Cesare Battisti n. 22 – Piano 1-INT;
- **Foglio 8 particella 2614 subalterno 22** – Categoria C/6 – Classe 4 – 12 mq – Superficie catastale Totale 14 mq – Rendita € 79,33 – Via Cesare Battisti n. 22 – Piano 1-INT;
- **Foglio 8 particella 2614 subalterno 23** – Categoria C/6 – Classe 4 – 10 mq – Superficie catastale Totale 13 mq – Rendita € 66,11 – Via Cesare Battisti n. 22 – Piano 1-INT;
- **Foglio 8 particella 2614 subalterno 24** – Categoria C/6 –

- Classe 4 – 12 mq – Superficie catastale Totale 13 mq – Rendita € 79,33 – Via Cesare Battisti n. 22 – Piano 1-INT;
- **Foglio 8 particella 2614 subalterno 25** – Categoria C/6 – Classe 4 – 12 mq – Superficie catastale Totale 12 mq – Rendita € 79,33 – Via Cesare Battisti n. 22 – Piano 1-INT;
  - **Foglio 8 particella 2614 subalterno 26** – Categoria C/6 – Classe 4 – 12 mq – Superficie catastale Totale 13 mq – Rendita € 79,33 – Via Cesare Battisti n. 22 – Piano 1-INT;
  - **Foglio 8 particella 2614 subalterno 27** – Categoria C/6 – Classe 4 – 12 mq – Superficie catastale Totale 14 mq – Rendita € 79,33 – Via Cesare Battisti n. 22 – Piano 1-INT;
  - **Foglio 8 particella 2614 subalterno 28** – Categoria C/6 – Classe 4 – 12 mq – Superficie catastale Totale 14 mq – Rendita € 79,33 – Via Cesare Battisti n. 22 – Piano 1-INT;
  - **Foglio 8 particella 2614 subalterno 29** – Categoria C/6 – Classe 4 – 12 mq – Superficie catastale Totale 14 mq – Rendita € 79,33 – Via Cesare Battisti n. 22 – Piano 1-INT;
  - **Foglio 8 particella 2614 subalterno 30** – Categoria C/6 – Classe 4 – 12 mq – Superficie catastale Totale 14 mq – Rendita € 79,33 – Via Cesare Battisti n. 22 – Piano 1-INT;
  - **Foglio 8 particella 2614 subalterno 31** – Categoria C/6 – Classe 4 – 12 mq – Superficie catastale Totale 13 mq – Rendita € 79,33 – Via Cesare Battisti n. 22 – Piano 1-INT.

Dalla visura catastale risulta ancora di comproprietà del de cuius, insieme alla sorella, il terreno sul quale sono state realizzate le autori-

messe, così censito:

– **Catasto dei Terreni:**

- **Foglio 8 particella 1694** – Fu d'accertamento – 570 mq
  - per la quota di ½ della piena proprietà;
  - per la quota di ½ della piena proprietà.

A seguito della realizzazione del complesso immobiliare la destinazione del pertinenziale terreno avrebbe dovuto essere variata al Catasto Terreni in Ente Urbano.

Ai fini della conformità occorrerà provvedere alla predetta variazione. Si evidenzia che le planimetrie catastali presenti in atti ed i dati catastali delle autorimesse sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto dei luoghi.



### Coerenze

Con riferimento alle planimetrie catastali (**allegato n° 01**) le autorimesse sono poste alle seguenti coerenze:

- Al piano terreno:
- **Posto auto A - subalterno 1** – posto auto B, passaggio comune, Via Battisti ed altra proprietà;
- **Box n. 11 - subalterno 7** – altra proprietà a due lati, box n. 10, passaggio comune;
- **Box n. 9 - subalterno 9** – box n. 10, altra proprietà, box n. 8, passaggio comune;

- **Box n. 8 - subalterno 10** – box n. 9, altra proprietà, box n. 7, passaggio comune;
- **Box n. 7 - subalterno 11** – box n. 8, altra proprietà, box n. 6, passaggio comune;
- **Posto Auto D - subalterno 15** – giardino comune, altra proprietà, posto auto E, passaggio comune;
- **Posto Auto E - subalterno 16** – posto auto D, altra proprietà, posto auto F, passaggio comune;
- **Posto Auto F - subalterno 17** – posto auto E, altra proprietà, Via Battisti e passaggio comune;
- Al piano interrato:
- **Box n. 16 - subalterno 18** – box n. 15, passaggio comune, terrapieno e sottosuolo altra proprietà;
- **Box n. 15 - subalterno 19** – box n. 14, passaggio comune, box n. 16, sottosuolo altra proprietà;
- **Box n. 14 - subalterno 20** – box n. 13, passaggio comune, box n. 15, sottosuolo altra proprietà;
- **Box n. 13 - subalterno 21** – box n. 12, passaggio comune, box n. 14, sottosuolo altra proprietà;
- **Box n. 12 - subalterno 22** – rampa, passaggio comune, box n. 13, sottosuolo altra proprietà;
- **Box n. 25 - subalterno 23** – sottosuolo altre proprietà a due lati, box n. 24, passaggio comune;
- **Box n. 24 - subalterno 24** – box n. 25, sottosuolo altra proprietà, box n. 23, passaggio comune;



- **Box n. 23 - subalterno 25** – box n. 24, sottosuolo altra proprietà, box n. 22, passaggio comune;
- **Box n. 22 - subalterno 26** – box n. 23, sottosuolo altra proprietà, box n. 21, passaggio comune;
- **Box n. 21 - subalterno 27** – box n. 22, sottosuolo altra proprietà, box n. 20, passaggio comune;
- **Box n. 20 - subalterno 28** – box n. 21, sottosuolo altra proprietà, box n. 19, passaggio comune;
- **Box n. 19 - subalterno 29** – box n. 20, sottosuolo altra proprietà, box n. 18, passaggio comune;
- **Box n. 18 - subalterno 30** – box n. 19, sottosuolo altra proprietà, terrapieno, passaggio comune;
- **Box n. 17 - subalterno 31** – terrapieno, sottosuolo Via Battisti, terrapieno e passaggio comune.



### **Provenienza**

Dall'esame delle visure ipo-catastali le autorimesse / posti auto risultano in piena proprietà al de cuius, Sig.

La piena proprietà delle autorimesse / posti auto pervenne al Sig.  
in forza dei seguenti atti:

- Atto di divisione stipulato a rogito Notaio Carlo BOGGIO in data 17/07/1983 rep. 4047 (Trascrizione ai n.ri 18912/15480 del 10/08/1983).

Con tale atto \_\_\_\_\_ e la sorella

si dividono le unità immobiliari realizzate sul terreno a loro pervenuto per successioni in morte della madre e della sorella.

Pertanto con tale atto il Sig. \_\_\_\_\_ riceve la piena proprietà delle unità immobiliari censite ai subalterni 7,9,10,11,15,16,17,24,25,26,27,28,29,30, oltre alle unità successivamente vendute.

- Atto di compravendita stipulato a rogito Notaio Guido MALUSA in data 20/02/1992 rep. 16486 (Trascrizione ai n.ri 8256/6295 del 21/02/1992).

Con tale atto Sig. \_\_\_\_\_ acquista le unità immobiliari censite ai subalterni 1 (posto auto al piano terreno),18,19,20,21,22,23,31 (box al piano interrato) dalla sorella .

**(Vedasi Allegato n. 01).**

### **Formalità pregiudizievoli**

Dall'esame delle visure ipo-catastali si sono rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sulle unità immobiliari oggetto di stima alla data del 24/06/2020 (**Vedasi Allegato n. 03**):

- **Fondo Patrimoniale trascritto in data 19/12/2011 ai numeri 51563/33779**

Costituzione di Fondo Patrimoniale stipulato con atto a rogito Notaio Roberto MARTINO in data 05/12/2011 rep. 28795/18046

Favore:

Contro:

COLLEGNO

Foglio 8 particella n° 2614 Subalterni 1 – 3 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 –  
15 – 16 – 17 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23 – 24 – 25 – 26 – 27 –  
28 – 29 – 30 - 31

Omissis...

- **Ipoteca giudiziale iscritta in data 04/02/2019 ai n.ri  
4277/686**

Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di TORINO emesso in  
data 16/01/2019 rep. 640/2019

Favore:

Contro:

COLLEGNO

Foglio 8 particella n° 2614 Subalterni 1 – 7 – 9 – 10 – 11 – 15 – 16  
– 17 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23 – 24 – 25 – 26 – 27 – 28 – 29 –  
30 – 31

Omissis...



### **Aspetti edilizi**

Lo scrivente perito ha provveduto ad eseguire le ricerche all'archivio edilizio del Comune di COLLEGNO, dalle quali è emersa la seguente documentazione edilizio-amministrativa:

- Concessione n. 261 del 17/12/1981 (**Vedasi Allegato n. 04.1**);
- Autorizzazione n. 243 del 01/06/1988 (**Vedasi Allegato n. 04.2**).

Dal confronto tra i provvedimenti rilasciati e lo stato di fatto dei luoghi, si rileva che il complesso immobiliare è sostanzialmente conforme.

Dalle ricerche effettuate non è stata reperita l'agibilità; sarà onere e cura degli aggiudicatari provvedere alla sua richiesta con esonero di responsabilità della Curatela sul buon fine della pratica.

L'intero compendio dovrà inoltre essere adeguato alle normative di prevenzione incendi, anche in ordine alla rampa, con il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi in conformità al D.P.R. 151/2011 s.m.i.

Tale aspetto comporterà anche significative modificazioni/limitazioni/esclusioni delle zone comuni e verosimilmente anche di

zone di proprietà esclusiva.

La procedura non si assume responsabilità in ordine al buon fine dell'attività di cui sopra.

Di tali aspetti ed attività si è tenuto conto nella stima delle varie autorimesse.

Tenuto conto la complessità delle norme in materia edilizia e di prevenzione incendi e, a volte, la loro non univoca interpretazione/applicazione in materia di conformità / sanabilità / regolarizzazione, i soggetti interessati all'acquisto sono tenuti preventivamente ad approfondire, a loro cura e spese, anche con un proprio professionista le conclusioni a cui è giunto lo scrivente perito (attività, costi, sanzioni, opere, ecc.).



### **Vincoli e Servitù**

Dall'esame della documentazione reperita non si sono rilevate trascrizioni di vincoli/servitù/ecc..

Il complesso delle autorimesse è pertanto assoggettato alle norme del Codice Civile in materia di comunione / condominio.



### **Attestato di Prestazione Energetica**

Le unità immobiliari oggetto di perizia non sono assoggettate alla predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica.



### **USI CIVICI**

Dagli accertamenti svolti si è dedotto che non vi siano vincoli espliciti

riconducibili a censo – livello o usi civici.

## Stima

Lo scrivente perito dopo aver esaminato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, gli aspetti edilizi, il suo stato d'uso ha stimato il suo valore complessivo in **Euro 176.000,00 e precisamente:**

<b>Descrizione</b>	<b>Sub.</b>	<b>Piano</b>	<b>Stima</b>
Posto auto	1	Terra	5.000,00
Box	7	Terra	10.000,00
Box	9	Terra	12.000,00
Box	10	Terra	12.000,00
Box	11	Terra	12.000,00
Posto auto	15	Terra	6.500,00
Posto auto	16	Terra	6.500,00
Posto auto	17	Terra	5.000,00
Box	18	S1	7.000,00
Box	19	S1	8.000,00
Box	20	S1	8.000,00
Box	21	S1	8.000,00
Box	22	S1	8.000,00
Box	23	S1	7.000,00
Box	24	S1	8.000,00
Box	25	S1	8.000,00
Box	26	S1	8.000,00
Box	27	S1	8.000,00
Box	28	S1	8.000,00
Box	29	S1	8.000,00
Box	30	S1	7.000,00
Box	31	S1	6.000,00
<b>STIMA COMPLESSIVA</b>			<b>176.000,00</b>

Si resta a disposizione per ulteriori ed eventuali chiarimenti che si rendessero necessari o anche solo opportuni.

Torino, 02 aprile 2021

Allegati:

01 Atti di provenienza

02 Catasto e Planimetria

03 Formalità pregiudizievoli

04.1 Concessione n. 261 del 1981

04.2 Concessione n. 243 del 1988

ZZ Allegato fotografico