



# TRIBUNALE ORDINARIO

## TORINO



### ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

N° 1021 / 2024 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Marta Barsotti



### CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



Ing. Umberto Schiraldi  
Via Beltracorsi n° 61, 10151 Torino - tel. 011/2610000  
umberto.schiraldi@vis.it - umberto.schiraldi@vis.it  
www.vis.it/it



---

questa pagina è stata volutamente lasciata bianca per stampa fronte / retro

---



**PREMESSA**

In data 17 dicembre 2024, con la trascrizione dell'atto di pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Torino 2, ai numeri R.G. 52434 e R.P. 39334, si instaurava la procedura di esecuzione immobiliare n. R.G. 1021 / 2024 dinanzi al Tribunale di Torino, sezione Esecuzioni immobiliari. Il procedimento – a favore del \*\*\*\*\* e contro il signor \*\*\*\*\* – colpisce un alloggio al piano rialzato dell'edificio ubicato a Grugliasco, in Corso Adriatico n. 381.

In data 17 gennaio 2025 l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Marta Barsotti, disponeva la consulenza tecnica estimativa e incaricava – per la stesura della relazione – il sottoscritto ing. Umberto Schirosi, libero professionista iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Torino al n° 9281Z e parimenti iscritto all'Albo nazionale dei Consulenti Tecnici del Giudice.

Allo scrivente Esperto venivano posti i seguenti quesiti: « [...]:

- 1) *identifichi il bene pignorato [...];*
- 2) *indichi i proprietari del bene alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*
- 3) *descriva il bene pignorato, anche mediante planimetrie e fotografie;*
- 4) *indichi [...] lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis, comma 1 n. 3, disp. att. c.p.c., indicando se occupato da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*
- 5) *indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4,5, e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. [...];*
- 6) *verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
- 7) *indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;*
- 8) *verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso [...]; dica se l'immobile pignorato sia dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica;*
- 9) *determini il valore di mercato del bene [...];*
- 10) *dica se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/20202 (legge di bilancio) [...]. »*

Completata l'analisi documentale del materiale acquisito in sede di conferimento incarico, il Consulente scrivente, con l'obiettivo di procurarsi gli elementi necessari ed occorrenti per la redazione della presente relazione di stima, richiedeva:

- ✓ certificati catastali e di ispezione ipotecaria all'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale del Territorio di Torino, per accertare la conformità della documentazione depositata presso la cancelleria del Tribunale;
- ✓ copia della documentazione custodita presso l'archivio edilizio di Grugliasco;
- ✓ copia di atti di compravendita conservati presso l'Archivio notarile di Torino e lo studio del notaio Mario Quirico di Torino;
- ✓ copia del regolamento condominiale all'amministratore dell'edificio e copie delle planimetrie dei piani all'Archivio notarile di Torino.

Il bene pignorato veniva ispezionato il giorno 17 febbraio 2025: durante il sopralluogo si realizzavano alcune immagini fotografiche e si verificava la corrispondenza con quanto conservato negli archivi pubblici.

La valutazione economica, insieme alle risultanze del lavoro di indagine documentale, vengono riassunte nell'ultimo capitolo "Conclusioni".

## INDICE

PREMESSA.....	3
1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA.....	7
2. DESCRIZIONE SOMMARIA.....	7
2.1 DESCRIZIONE DELLA ZONA.....	7
2.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	12
3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO.....	18
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	18
4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	18
4.1.1 <i>Il regolamento condominiale</i> .....	18
4.1.2 <i>Convenzioni matrimoniali</i> .....	19
4.1.3 <i>Atti di asservimento urbanistico</i> .....	19
4.1.4 <i>Altre limitazioni d'uso</i> .....	19
4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.....	19
4.2.1 <i>Iscrizioni</i> .....	20
4.2.2 <i>Trascrizioni</i> .....	20
4.2.3 <i>Altre trascrizioni e limitazioni d'uso</i> .....	20
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	20
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	21
6.1 ATTUALE PROPRIETARIO.....	21
6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI.....	21
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA.....	21
7.1 PRATICHE EDILIZIE.....	21
7.1.1 <i>L'edificio</i> .....	21
7.1.2 <i>L'alloggio pignorato</i> .....	22
7.2 LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ.....	22
7.3 LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	22
7.4 SITUAZIONE URBANISTICA.....	23
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ.....	23
8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	23
8.2 CONFORMITÀ CATASTALE.....	23
8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA.....	23
8.4 CONFORMITÀ DATI CATASTALI / ATTO.....	24
8.5 ALTRE CONFORMITÀ.....	24

9.	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	24
9.1	CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO (OMV).....	24
9.1.1	<i>Decurtazioni e adeguamenti del valore del lotto</i> .....	25
9.2	VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV) .....	25
	CONCLUSIONI – scheda riassuntiva .....	27

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. RGE 1021 / 2024**  
**LOTTO UNICO**

**1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA**

Oggetto della procedura di espropriazione è l'unità immobiliare ubicata nel comune di Grugliasco (TO), al numero civico 381 del corso Adriatico, e così definita:

**appartamento al piano rialzato (1° piano fuori terra)**, composto da disimpegno, tinello con angolo cottura, una camera, un bagno, ed un ripostiglio, oltre alla cantina al piano interrato, identificato catastalmente al **Foglio 12, particella 197, subalterno 2, categoria A/3, classe 2ª, consistenza 3,5 vani, superficie 82 m<sup>2</sup>, rendita € 307,29 [all. n. 1]**

L'immobile è correttamente intestato al debitore esecutato.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

**2.1 DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Il comune di Grugliasco<sup>1</sup> fa parte dell'area metropolitana di Torino essendo ubicato nella cintura periferica ovest del capoluogo, e si estende su un territorio pianeggiante di circa 13 chilometri quadrati ad un'altitudine di 293 metri s.l.m.; esso confina con Rivoli, Collegno, e Torino.

Grugliasco è una cittadina di medie dimensioni (gli abitanti sono circa 37.000) con un'attitudine prevalentemente tecnologica, manifatturiera e commerciale, sviluppatasi – dopo secoli di attività legate unicamente al mondo agricolo – a seguito dell'industrializzazione di Torino a metà del Novecento.

<sup>1</sup> Le origini del toponimo "Grugliasco" (Gruglascum o anche Curliascum nel latino dei documenti più antichi), e dunque le origini dell'insediamento stesso, sono incerte: l'ipotesi più probabile è che esso derivi dal nome personale (Currelius o Correlius) del colono romano cui, all'epoca della lottizzazione ed assegnazione ai veterani dell'esercito romano, venne forse assegnata parte di queste terre. Tale podere avrebbe preso il nome dal suo proprietario: Fundus Curreliascus, con il suffisso "asco" dovuto all'influenza della lingua della popolazione locale, di stirpe ligure, preesistente alla colonizzazione romana. Altri invece sostengono che il toponimo sia riferito alle gru che forse un tempo sostavano qui durante le migrazioni stagionali.

[Notizie storiche tratte dal sito internet istituzionale del Comune all'indirizzo <https://www.comune.grugliasco.to.it/it/page/la-storia-di-grugliasco-2022>]

Da qualche decennio Grugliasco è anche diventato sede di facoltà universitarie (agraria e veterinaria) e si sta completando il polo universitario scientifico torinese (ad eccezione di medicina) che porterà un ulteriore sviluppo per l'intero territorio.

Grugliasco è incluso nella Zona sismica n. 3<sup>2</sup>, definita come *zona con pericolosità sismica molto bassa* (accelerazioni inferiori a 0,05 g), e nella Zona climatica E<sup>3</sup> con 2.687 gradi-

giorno.

Il distretto sanitario di Grugliasco fa parte dell'ASL TO3 di Collegno – Pinerolo; sul territorio comunale c'è un poliambulatorio e diversi studi medici; il nosocomio più vicino è il Martini di Torino, a circa dieci minuti di distanza (in autovettura).

Il sistema scolastico, oltre alle

*Mappe dell'area metropolitana di Torino (Fonte Google Maps): il pallino rosso indica l'ubicazione dell'immobile pignorato in Grugliasco*

formazione, dall'infanzia alla secondaria di primo e secondo grado; la biblioteca comunale è intitolata al poeta Pablo Neruda.

Le attività sportive si possono esercitare in varie palestre, campi sportivi e piscine.

Per gli spettacoli cinematografici è necessario spostarsi a Torino o Collegno; in Grugliasco ci sono tre piccoli teatri nonché la sede del rinomato Circo Vertiko, sede del corso di laurea in "Artista di circo contemporaneo".

A pochi minuti di distanza dal corso Adriatico c'è un supermercato e un vasto centro commerciale con ipermercato, nonché un importante rivenditore di attrezzature sportive.

Grugliasco è raggiungibile dai comuni limitrofi attraverso diverse linee di bus: in particolare la zona dove è ubicato l'immobile pignorato – praticamente sul confine con Torino – è percorsa dalle linee nn. 64 e 76 che hanno capolinea in Torino centro e sul corso Francia,

<sup>2</sup> Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Piemonte n. 11-13058 del 19.01.2010, entrata in vigore con la D.G.R. n. 4-3084 del 12.12.2011

<sup>3</sup> Decreto del Presidente della Repubblica n. 412 del 26 agosto 1993 e s.m.i.

importante lunga arteria viabile con cui dirigersi verso la Valle di Susa e la Francia; a pochi minuti a piedi c'è una stazione ferroviaria utilizzata dal Sistema ferroviario metropolitano "Linea 3 - Torino Bardonecchia". Il traffico veicolare diurno sulla via Adriatico è scarso e fluido; facile è la ricerca di parcheggi su strada.

Il polo universitario attualmente in costruzione è a circa due chilometri di distanza.



*Vista satellitare di Grugliasco (Fonte Google Maps): il pallino rosso indica l'ubicazione dell'immobile*

L'ambito urbano dell'area intorno all'immobile pignorato è caratterizzato da un tessuto edilizio costituito da grandi condomini – eretti con piani di lottizzazione prevalentemente negli anni '60 / '70 dello scorso – che si insinuano nel territorio di Torino; l'intero parco edilizio appare in buono stato di conservazione.

In definitiva la zona in cui è ubicato l'immobile è molto tranquilla e, per la sua dislocazione periferica, immersa in una vasta area verde; la dinamicità del mercato immobiliare (cioè il numero di alloggi venduti rispetto all'insieme complessivo di immobili) è dinamica e si può indicativamente stimare che siano necessari almeno sei mesi per perfezionare e concludere la vendita di un alloggio con caratteristiche simili a quello pignorato.

Quindi, riepilogando le caratteristiche della zona sono così riassumibili:

**servizi:**

farmacie	nella media	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩
ospedale	buono	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩
ufficio postale	scarso	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩
centri commerciali	ottimo	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩
supermercati	buono	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩
negozi al dettaglio	sufficiente	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩
carabinieri	nella media	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩
biblioteca	nella media	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩
scuola per l'infanzia	buono	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩
asilo nido	buono	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩
scuola elementare	buono	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩
scuola media inferiore	nella media	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩
scuola media superiore	nella media	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩
università	ottimo	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩
centri sportivi	nella media	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩
parco giochi	buono	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩
spazi verdi	buono	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩

**collegamenti:**

autobus urbani	nella media	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩
asse viario verso l'autostrada	ottimo	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩
asse viario per Torino, Collegno e Rivoli	ottimo	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩



*Vista aerea dell'edificio di Corso Adriatico 381 - 383 (Fonte: Google Maps)*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Vista dall'alto dell'edificio di Corso Adriatico 381 - 383 (Fonte: Google Maps)



La facciata lato strada dell'edificio di Corso Adriatico 381 - 383 (foto a lato) e la finestra della camera da letto dell'alloggio pignorato (rettangolo rosso nella foto in basso)



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*La facciata lato cortile (foto a lato) e il balcone verandato dell'alloggio pignorato (foto sopra)*

## 2.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento pignorato è un bilocale al piano rialzato (1° fuori terra) dello stabile ai numeri civici 381 – 383 a Grugliasco ed è individuato con il numero “2” (due) nella pianta del relativo piano allegata al regolamento condominiale<sup>4</sup> ed è posto alle coerenze con il cortile comune (a nord), con il vano scale (ad ovest), con l'appartamento “3” (a est), e con la strada (a sud).

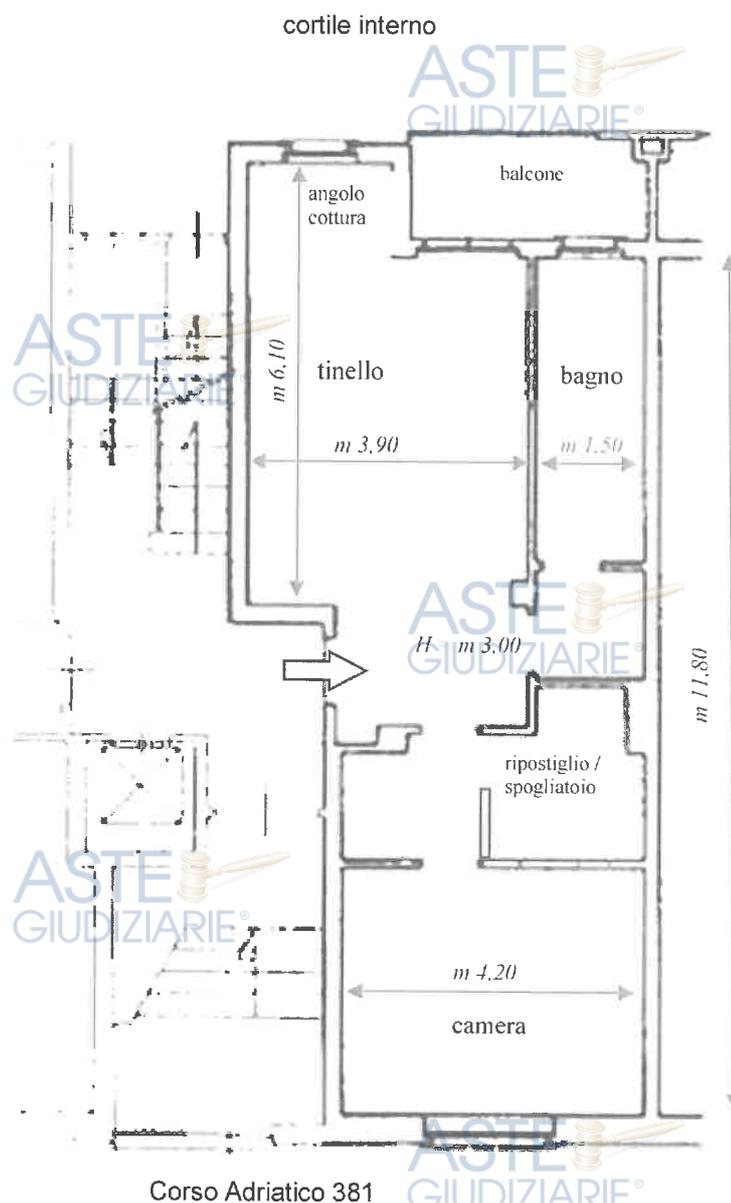
Come si osserva dalla planimetria a pagina 13, l'alloggio ha doppia esposizione: dopo aver attraversato il portoncino pedonale al civico 381 ed essere saliti al pianerottolo del piano rialzato si accede al disimpegno e da qui, sulla sinistra, nella camera con affaccio sulla strada e, sulla destra, nel tinello con angolo cottura che si affaccia sul cortile con un balconcino verandato, e verso il bagno.

L'unità immobiliare è stata sottoposta qualche anno fa ad una parziale ristrutturazione con la quale è stata ridotta la dimensione originaria della camera da letto per ricavare un ripostiglio / spogliatoio.

La pavimentazione, uniforme in tutti gli ambienti, è costituita da grés porcellanato; le pareti sono intonacate e tinteggiate, anche quelle del bagno e del cucinino dove, tuttavia, sono presenti piastrelle di ceramica non a tutta altezza; gli infissi sulla facciata sono alluminio con

<sup>4</sup> *Infra*, § 4..1.1

vetro camera e tapparelle in plastica; le porte interne sono in legno; i terminali dell'impianto di riscaldamento centralizzato sono in ghisa tranne quello tipo *termoarredo* in alluminio in bagno; l'impianto per l'acqua calda sanitaria è autonomo con una caldaietta a gas collocata sul balcone. Gli apparecchi sanitari del bagno (lavabo, wc, *bidet*, e vasca) sono in normali condizioni di manutenzione. Per quanto riguarda gli impianti tecnologici (elettrico, idraulico, e del gas), nulla si può dire circa la loro esecuzione ed il relativo funzionamento poiché non è stata prodotta la relativa certificazione di conformità.



Planimetria non in scala dell'immobile pignorato (all. n. 2)

Dai rilievi effettuati all'interno dei locali si stabilisce che la superficie totale<sup>5</sup> dell'immobile è pari a circa 66 m<sup>2</sup>.

Nel complesso, al momento del sopralluogo, lo stato di manutenzione e di conservazione risulta essere discreto e non sono stati rilevati difetti e/o disfunzionalità che possono pregiudicare l'utilizzo del bene pignorato.

La cantina associata all'alloggio è quella contraddistinta con il numero "2" (due) sulla planimetria del piano interrato allegata al regolamento condominiale, alle coerenze con il corridoio cantine e le cantine nn. 1, 4, e 6.

Riassumendo, i giudizi sull'immobile possono essere così descritti:

**giudizio sulla qualità e rating interno alloggio:**

livello di piano	mediocre	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩
esposizione	buono	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩
luminosità	medio	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩
panoramicità	scarsa	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩
impianti tecnici	medio	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩
stato di manutenzione generale	discreto	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩

**consistenza:**

descrizione	consistenza	indice	superficie commerciale (D.P.R. 23 marzo 1998 n.138)
alloggio	≈ 64 m <sup>2</sup>	x 100%	≈ 64 m <sup>2</sup>
balcone	≈ 4 m <sup>2</sup>	x 25%	≈ 1 m <sup>2</sup>
cantina	≈ 5 m <sup>2</sup>	x 25%	≈ 1 m <sup>2</sup>
totale			≈ 66 m <sup>2</sup>

<sup>5</sup> Per il calcolo della superficie si è fatto riferimento alla pubblicazione "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" edito dell'Agenzia del Territorio, a sua volta basata su quanto descritto nell'allegato "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale degli immobili a destinazione ordinaria", del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96"

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*In senso orario, la scala dal portoncino pedonale al piano rialzato, l'uscio dell'alloggio pignorato, il tinello e la veduta dal balconcino lato cortile*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Il disimpegno ripreso dall'uscio dell'appartamento*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

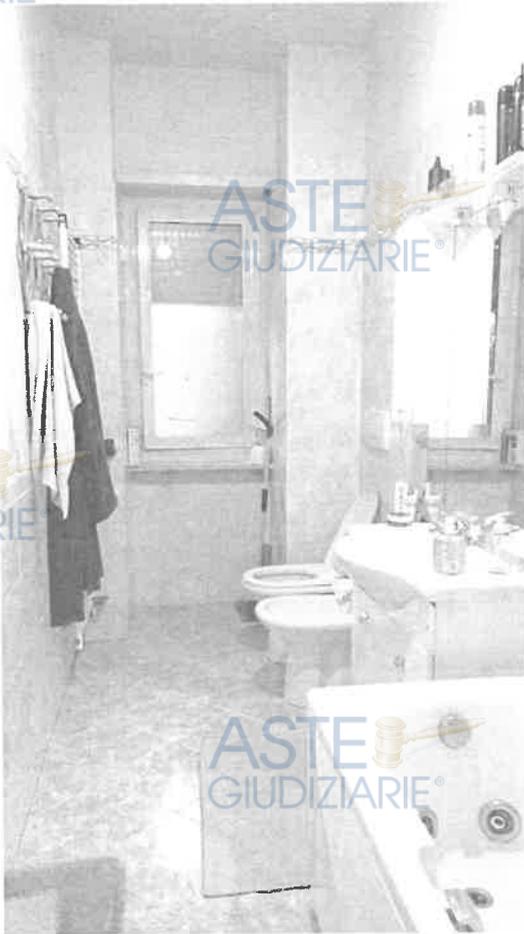
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*La camera da letto lato strada*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Il bagno e la caldaietta a gas posizionata sul bancone lato cortile*



*La cantina pertinenziale all'alloggio pignorato*

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Al momento del sopralluogo l'appartamento è risultato essere occupato dai signori:

☞ \*\*\*\*\*;

☞ \*\*\*\*\*;

☞ \*\*\*\*\*;

Il signor \*\*\*\*\* ha esibito un contratto di locazione (*all. n. 3*) registrato all'Ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Torino 1 il giorno 11 luglio 2022 con il n. 11640 serie 3T che, tuttavia, risulta essere intestato al signor \*\*\*\*\*; tale contratto – stipulato anteriormente alla data di trascrizione del pignoramento e quindi opponibile alla procedura – prevede un periodo di locazione di quattro anni (dal 17 giugno 2022 al 17 giugno 2026<sup>6</sup>) e un corrispettivo annuo pari a € 4.200,00, oltre alle spese condominiali e di riscaldamento.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### 4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

##### 4.1.1 Il regolamento condominiale

Il regolamento di condominio [*all. n. 4*] veniva depositato come allegato all'atto a rogito notaio Giovanni Pasta del 7 ottobre 1964, repertorio numero 14359 raccolta numero 7065, registrato a Torino il 10 ottobre 1964 al numero 7198 volume 1028 degli Atti pubblici.

Il regolamento annovera le consuete disposizioni sui rapporti tra condòmini.

Per la ripartizione alle spese ordinarie e straordinarie dell'intero edificio, l'immobile pignorato è rappresentato dalla quota di 26 / 1000.

Per quanto riguarda il riscaldamento dell'alloggio, la spesa relativa si basa sulla somma di due quote, una fissa e una variabile, legate rispettivamente al volume dell'immobile e al consumo effettivo registrato dai ripartitori sui termosifoni; la spesa relativa al consumo dell'acqua potabile è proporzionale al numero delle persone residenti con continuità.

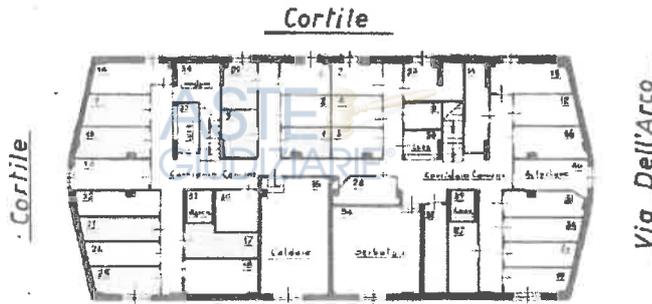
<sup>6</sup> Considerando che la data del decreto di trasferimento dell'immobile sarà indicativamente prossima alla naturale scadenza del contratto di locazione, lo scrivente non ritiene necessario decurtare il valore di stima che si otterrà con il calcolo specificato nel § 9 a pag. 24

**PIANO CANTINE**

H = m. 305

Allegato B al nota n. 14371/2005  
1. registro

37



**PIANO TERRENO**

H = m. 300



Le planimetrie del piano cantine e di quello rialzato allegate al regolamento condominiale depositato presso l'Archivio notarile di Torino: l'immobile pignorato, così come la cantina, sono colorati in verde e riportano il numero "2"

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali**

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 E SPESE DELLA PROCEDURA**

Dalle ricerche eseguite il giorno 2 aprile 2025 presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di pubblicità immobiliare di Torino 2, si evince che sull'immobile pignorato gravano le seguenti

formalità pregiudizievoli che, con il decreto di trasferimento, dovranno essere totalmente obliterate<sup>7</sup> [all. n. 5]:

#### 4.2.1 Iscrizioni

**Ipoteca volontaria del 3 novembre 2010 ai numeri R.G. 43808 e R.P. 9287**

a favore della \*\*\*\*\*

contro ①,

per complessivi € 165.000,00 a garanzia della restituzione dell'importo di € 110.000,00 ricevuto a titolo di mutuo con atto a rogito dottoressa Alessia Sibille, notaio in Torino, datato 27 ottobre 2010, rep. n. 5690 / 4697.

#### 4.2.2 Trascrizioni

**Pignoramento del 17 dicembre 2024 ai numeri R.G. 52434 e R.P. 39334**

a favore del \*\*\*\*\*

contro l'esecutato ①, sovra generalizzato,

in forza di atto giudiziario dell'ufficio UNEP presso il Tribunale di Torino datato 3 dicembre 2024, n. rep. 28441 / 2024.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni e limitazioni d'uso

Nessuna.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Sulla base delle informazioni documentali fornite dall'amministratore condominiale, le spese relative all'immobile pignorato sono così riassumibili:

spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (non comprendono le spese dell'acqua potabile calcolate a persona e le spese di riscaldamento)	≈ 400,00 €
spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute	-----
spese condominiali scadute ed insolute biennio 2023 – 2024 alla data della perizia (incluse le spese di riscaldamento della gestione 2023/2024 e 2024/2025)	≈ 5.050,00 €

<sup>7</sup> L'obliterazione delle formalità avverrà a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Con riferimento all'ultimo ventennio, si elencano i proprietari e i relativi titoli di proprietà degli immobili pignorato.

### 6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

L'attuale proprietario è il debitore esecutato ①, sovra generalizzato.

### 6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

In forza di **atto di compravendita** a rogito dottor Mario Quirico, notaio in Torino, datato **1 giugno 2000**, repertorio n. 47.905 atti n. 17.161 [all. n. 6], la signora ② alienò l'unità immobiliare al signor ③; il contratto fu registrato con il n. 5743 serie 1V in data 14 giugno 2000 al 3° Ufficio delle Entrate di Torino, e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Torino 2 in data 9 giugno 2000 ai nn. R.G. 22200 e R.P. 13763.

Successivamente, in forza di **atto di compravendita** a rogito dottoressa Alessia Sibille, notaio in Torino, datato **27 ottobre 2010**, repertorio n. 5.689 raccolta 4.696 [all. n. 7], il sovra generalizzato ③ alienava l'immobile all'esecutato ①, sovra generalizzato; il contratto fu registrato a Torino 2 in data 3 novembre 2010 al n. 4957, e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 in data 3 novembre 2010 ai nn. R.G. 43807 e R.P. 27994.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE

#### 7.1.1 L'edificio

Nell'agosto del 1962 il signor ██████████ presentò istanza al Comune per la costruzione di un edificio su un proprio terreno all'intersezione tra il corso Adriatico e la via dell'Arco: i lavori – su progetto e direzione dell'arch. ██████████ – furono autorizzati con il Permesso n. 347 del 1° settembre 1962 [all. n. 8].

La tipologia dell'edificio, la sua configurazione architettonica e la disposizione degli spazi interni sono elementi distintivi delle abitazioni di tipologia economica costruiti nelle zone periferiche di Torino negli anni '60 dello scorso secolo per soddisfare le nuove necessità abitative legate all'immigrazione interna.

La destinazione è interamente residenziale; la distribuzione verticale avviene con scala interna e pianerottoli su otto piani fuori terra oltre al piano interrato destinato alle cantine; è presente l'impianto ascensore.

La struttura portante è in cemento armato, i tamponamenti sono in mattoni; il tetto a due falde ha copertura a tegole in laterizio; la facciata lato strada è intonacata e tinteggiata con fasce verticali di mattonelle di *klinker* ai lati delle finestre delle camere; la facciata lato cortile è intonacata e tinteggiata; i balconi sono aggettanti con soletta in murature e ringhiere in ferro verniciato. Il portoncino pedonale è in vetro su telaio in metallo; il vano scala è intonacato e tinteggiato; i pianerottoli, le pedate e alzate delle rampe sono rivestite con granito chiaro.

L'impianto di riscaldamento centralizzato è collegato alla rete di teleriscaldamento cittadina. Non c'è il servizio di portineria ma tutti gli alloggi sono connessi all'impianto citofonico con apri portone elettrico.

Nel complesso, le caratteristiche di manutenzione e conservazione dell'edificio sono buone e non appare necessario effettuare lavori di ristrutturazione edilizia.

### 7.1.2 L'alloggio pignorato

In data 6 dicembre 2000, l'allora proprietario ③ presentava una Dichiarazione di Inizio Attività (numero di protocollo 30116) [all. n. 9] per lavori consistenti in «*abbattimento e ricostruzione di tramezzature interne non portanti per una migliore redistribuzione dei servizi igienici con antibagno e del vano cucina, soggiorno, creazione di un vano spogliatoio*»

Sulla base di quanto descritto nelle norme edilizie, la progettista e direttore dei lavori arch. \*\*\*\*\* asseverava la conformità dei lavori effettuati nell'immobile.

Il 14 febbraio 2001 la Polizia municipale verificava l'effettiva realizzazione delle opere indicate sugli elaborati planimetrici.

## 7.2 LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ

In data 21 gennaio 1972 il Comune rilasciava la licenza di abitabilità n. 1 [all. n. 10].

## LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Nessuna Attestazione di Prestazione Energetica (APE) risulta essere stata rilasciata da tecnici qualificati per l'immobile pignorato.

#### 7.4 SITUAZIONE URBANISTICA

Il Piano Regolatore del Comune di Grugliasco<sup>8</sup>, colloca il Corso Adriatico nella “Zona urbanistica Z08” (con indice fondiario 1,70 m<sup>2</sup> SLP / m<sup>2</sup> SF): le norme non evidenziano particolari vincoli e/o pericoli di tipo geologico.



*Particolare della tavola di azionamento allegata alle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC: la freccia gialla indica l'ubicazione dell'alloggio pignorato*

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

#### 8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme per la presenza della veranda sul balcone lato cortile e di un tramezzo, delimitante la zona del ripostiglio, che non sono stati rappresentati sul disegno depositato in Comune.

#### 8.2 CONFORMITÀ CATASTALE

L'immobile risulta non conforme poiché:

- ✓ sulla visura catastale, oltre a non essere stati riportati alcuni passaggi di proprietà, la superficie indicata è errata (82 m<sup>2</sup> invece di 66 m<sup>2</sup>),
- ✓ e sulla planimetria catastale non sono indicati la veranda e un tramezzo.

#### 8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

<sup>8</sup> Le Norme sono interamente pubblicate sul sito internet del Comune di Torino all'indirizzo: [https://www.comune.grugliasco.to.it/it/documenti\\_publici/piano-regolatore-generale-vigente-aggiornamento-13](https://www.comune.grugliasco.to.it/it/documenti_publici/piano-regolatore-generale-vigente-aggiornamento-13)

**8.4 CONFORMITÀ DATI CATASTALI / ATTO**

L'immobile risulta conforme.

**8.5 ALTRE CONFORMITÀ**

Come già detto nel § 2.2 non si hanno elementi da cui desumere la conformità degli impianti elettrici e del gas.

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO****9.1 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO**

Sulla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile influiscono diversi elementi estrinseci ed intrinseci al bene da stimare.

Nel giudizio di stima – in generale – i fattori determinanti sono:

- a) il fattore posizionale che misura la qualità urbana ed ambientale<sup>9</sup>;
- b) il fattore edilizio che esprime le caratteristiche edilizie<sup>10</sup>.

Il criterio di valutazione utilizzato è quello della comparazione diretta, il cosiddetto *metodo sintetico - comparativo*, con il quale si confronta il bene in oggetto con beni simili di cui si conoscano i relativi prezzi desunti attraverso ricerche su recenti contrattazioni, su appositi listini e sugli studi statistici eseguiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; tali dati sono rappresentati dai seguenti valori:

➤ agenzie immobiliari	1.350,00 – 2.100,00 €/m <sup>2</sup>
➤ Agenzia delle Entrate <sup>11</sup> :	1.250,00 – 1.850,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>9</sup> Il fattore posizionale (l'elemento estrinseco) è il parametro rappresentativo dei caratteri della microzona, intesa come la porzione del territorio comunale dove insiste il fabbricato condominiale, nonché del contesto ambientale ed economico sociale con particolare riferimento all'assetto urbanistico, ai servizi, ai collegamenti (viabilità privata e servizi di trasporto pubblico), alla microcriminalità ecc.

<sup>10</sup> Il fattore edilizio (l'elemento intrinseco) invece rappresenta i caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare ed è composto dall'epoca di costruzione, dimensione, tipologia e caratteristiche tecnico-costruttive della struttura, stato di conservazione e manutenzione, livello estetico e qualità architettonica, livello di piano, esposizione e luminosità, razionalità distributiva degli spazi interni, servizi ed impianti tecnologici, pertinenze comuni ed esclusive (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box), destinazione d'uso e capacità di reddito, ecc.

<sup>11</sup> Consultazione dei valori dichiarati in venti atti di compravendita da ottobre 2023 a settembre 2024 in un raggio di 500 metri dall'immobile pignorato

È naturale che anche il confronto rimane un aspetto delicato da affrontare poiché si basa sulla *personale* conoscenza tecnica/economica dell'immobile da valutare e del mercato di riferimento: sulla base delle considerazioni e delle assunzioni svolte nei §§ 2.2, 5 e 7.2 lo scrivente Esperto stima per questa tipologia di immobili il valore<sup>12</sup> di **1.450,00 €/m<sup>2</sup>**

### 9.1.1 Decurtazioni e adeguamenti del valore del lotto

Nella tabella seguente si indicano alcuni coefficienti di differenziazione che tengono conto di aspetti proprii dell'immobile e che possono influenzarne il valore complessivo:

	rivalutazione / deprezzamento
ubicazione nelle vicinanze del costruendo Polo universitario	+ 20 %
ubicazione al piano rialzato	- 10 %
CILA in sanatoria e regolarizzazione documentazione catastale	≈ 1.750,00 €
APE	≈ 250,00 €

Applicando i fattori sopra elencati si ottiene che il valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$66 \text{ m}^2 \times 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times 1,2 \times 0,9 - (1.750,00 + 250,00) \text{ €} = 101.356,00 \text{ €}$$

### 9.2 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Il valore sopra ricavato viene ulteriormente ridotto per:

differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi	- 10 %
spese condominiali insolute nel biennio anteriore ai sensi dell'art.568 cpc	≈ € 5.050,00
spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	≈ € 800,00

<sup>12</sup> 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

Quindi, in definitiva, si ha che il **valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari a:

<p><b>LOTTO UNICO</b> <b>appartamento</b></p>	<p><math>101.356,00 \text{ m}^2 \times 0,9 - (5.050,00 + 800,00) \text{ €} = 85.370,40 \text{ €}</math> che arrotondato per difetto diventa <b>€ 85.000,00</b> <b>(euro ottantacinquemila/00)</b></p>
---	---

Si precisa, infine, che non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, comma 376, 377, 378 Legge 178/2020 (legge di bilancio).

**CONCLUSIONI – scheda riassuntiva**

Nel presente capitolo si riassumono schematicamente le risultanze della relazione tecnica.

<b>Esecuzione immobiliare n. 1021 / 2024</b>	
Immobili in Grugliasco, corso Adriatico n. 381	<b>appartamento al piano rialzato</b> formato da tinello con angolo cottura, una camera, bagno, ripostiglio/spogliatoio, oltre a cantina al piano interrato
dati catastali	Foglio 12, particella 197, subalterno 2, categoria A/3, classe 2 <sup>a</sup> , consistenza 3,5 vani, superficie 82 m <sup>2</sup> , rendita € 307,29
proprietario	*****
occupazione	***** con contratto di locazione registrato a Torino l' 11/7/2022 con il n. 11640 serie 3T (scadenza 17 giugno 2026)
anno di costruzione	1962
agibilità	n° 1 / 1972
certificazione energetica	nessuna
Formalità	— ipoteca volontaria del 3/11/2010 ai nn. R.G. 43808 e R.P. 9287 — pignoramento del 17/12/2024 ai nn. R.G. 52434 e R.P. 39334
<b>valore di vendita giudiziaria</b>	<b>€ 85.000,00</b>

Estinto il mandato ricevuto e terminate le operazioni di indagine tecnica, il Consulente scrivente rassegna la presente relazione, restando a disposizione per ogni chiarimento e quant'altro utile a giustizia.

Con osservanza.

Torino, 8 aprile 2024

L'esperto

ing. *Umberto Schirosi*

**ALLEGATI**

- Allegato n° 1 Documentazione catastale
- Allegato n° 2 Planimetria dell'appartamento, stato di fatto
- Allegato n° 3 Contratto di locazione
- Allegato n° 4 Regolamento condominiale
- Allegato n° 5 Formalità
- Allegato n° 6 Atto di compravendita
- Allegato n° 7 Atto di compravendita
- Allegato n° 8 Permesso edilizio n. 347 / 1962 (edificio)
- Allegato n° 9 D.I.A. prot. 30116 del 6/12/2000
- Allegato n° 10 Licenza di abitabilità