



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 237/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



GIUDICE:

Anna CASTELLINO



CUSTODE:

Avv. Cecilia Ruggeri



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/08/2025



creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

**Monica Ronchail**

CF:RNCMNC69L70G674D

con studio in PINEROLO (TO) STRADA COSTAGRANDE 119/B

telefono: 3389230907

email: monica.ronchail@alice.it

PEC: m.ronchail@architettitorinopec.it



tecnico incaricato: Monica Ronchail

Pagina 1 di 23





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 237/2025

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** box singolo a GRUGLIASCO Via Olevano 119, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Locale ad uso autorimessa

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 3,35 m. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 394 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 92,34 Euro, indirizzo catastale: Via Gerolamo Olevano 115, piano: S1, intestato a \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Passaggio carraio a due lati, autorimessa 10 e terrapieno

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 0 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>15,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 10.920,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 10.620,00</b>        |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | <b>19/08/2025</b>          |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 01/03/2015 00:00:00 stabilita attraverso contratto di locazione non registrato

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le cancellazioni delle formalità saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a

caricodell'aggiudicatario.

Quantificazione INDICATIVA oneri cancellazione:

Cancellazione n°1 Pignoramento Tassa ipotecaria €. 35,00

Imposta di bollo €. 59,00

Cancellazione Pignoramenti min. 200 euro

TOTALE circa € 300,00

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 02/04/2025 a Torino 2 ai nn. 7516/13063, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Ordinanza sequestro conservativo penale , trascritta il 22/07/2004 a Torino 2 ai nn. 37202/24560, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Sentenza di dissequestro del 02 maggio 2012) del corpo di fabbrica ad uso autorimesse con accesso da Via Olevano n. 117 e 119 (Grugliasco) distinto in mappa al Foglio 3, con le particelle 267 (ora 542 e 543), 269 parte, 270 (ora 544), 271 (ora 546), 277, nel complesso edilizio \*\*\*

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 173,80

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 384,98

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 617,86

Millesimi condominiali: 17

Ulteriori avvertenze:

Dalla lettura dell'atto di provenienza si evince che il compendio è regolato da specifico Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito notaio Giovanni Battista RICCIOTTI di Torino con atto in data 12 marzo 1981, debitamente registrato in data 01 aprile 1981 al n. 16304 a Torino.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 07/02/2000 a firma di Notaio Giovanni Battista Ricciotti ai nn. 58343/18974 di repertorio, trascritto il 25/02/2000 a Torino 2 ai nn. 7847/5084

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 13 e 14 del 15 febbraio 1977 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione casa di civile abitazione di 3 piani più pilotis, rilasciata il 15/02/1977 con il n. 13 e 14 di protocollo

Concessione Edilizia N. 72 e 73 del 21/12/ 1977, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante a Concessioni edilizie 13 e 14 del 15 febbraio 1977, rilasciata il 21/12/1977 con il n. 72 e 73 di protocollo

Concessione Edilizia N. 85 e 86 del 25/09/1980, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 25/09/1980

Abitabilità N. Abitabilità 10/82, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , agibilità del 27/08/1982

Abitabilità N. Abitabilità 13/82, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , agibilità del 23/09/1982

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n.25 del 16/6/2025, l'immobile ricade in zona Z04a. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zona caratterizzata dai PEEP anni '70 , insediamenti autosufficienti dotati di ampi spazi non edificati e da edifici unibifamiliari disposti ordinatamente su tre assi viari.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



Estratto Variante Concessione Edilizia 85/80

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:





L'immobile risulta **conforme**.



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN GRUGLIASCO VIA OLEVANO 119

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a GRUGLIASCO Via Olevano 119, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà  
Locale ad uso autorimessa

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 3,35 m. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 394 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 92,34 Euro, indirizzo catastale: Via Gerolamo Olevano 115, piano: S1, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Passaggio carraio a due lati, autorimessa 10 e terrapieno

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 0 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.







## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista Google Maps



Estratto di PRGC



Ingresso al 119 di Via Olevano

## SERVIZI

negozi al dettaglio  
scuola elementare  
scuola per l'infanzia  
centro sportivo  
centro commerciale  
parco giochi



## COLLEGAMENTI

autobus distante 300 mt



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

tecnico incaricato: Monica Ronchail

Pagina 6 di 23

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Immobile ubicato in complesso immobiliare in zona periferica, costituito da tre fabbricati residenziali ciascuno a tre piani oltre al piano pilotis e da un piano sotterraneo, nonché da un corpo di fabbrica interrato ad uso autorimesse e magazzini estendentesi sia sotto i fabbricati che tra i fabbricati stessi (con accesso da via Olevano 117 e 119), entrostanti ad area distinta in mappa al foglio 3 con le particelle 544, 269 parte, 546, 542, 543 e 277 parte. Più precisamente si colloca tra i fabbricati A e B del complesso residenziale al di sotto dell'area cortile.

L'accesso al locale autorimessa avviene direttamente da Via Olevano 119 tramite una rampa carraia comune scoperta. La cancellata di accesso è di tipo automatico e provvista anche di cancelletto pedonale.

Il box pignorato individuato con il numero "11" possiede le seguenti caratteristiche:

- altezza utile interna 3,35 m
- dimensioni utili interne di circa 2,50x5,00 m
- portone di accesso metallico basculante
- pavimento in battuto di cls
- pareti in muratura intonacate

Sono presenti alcuni segni di infiltrazioni.

Delle Componenti Edilizie:

**cancello:** Carraio e pedonale realizzato in legno

**pavimentazione interna:** realizzata in battuto in cemento

**portone di ingresso:** basculante realizzato in metallo

nella media ★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★

nella media ★★★★★★



Cancello carraio ingresso



Rampa comune di accesso



box in oggetto con basculante aperto



Box in oggetto con basculante aperto



Interno box in oggetto

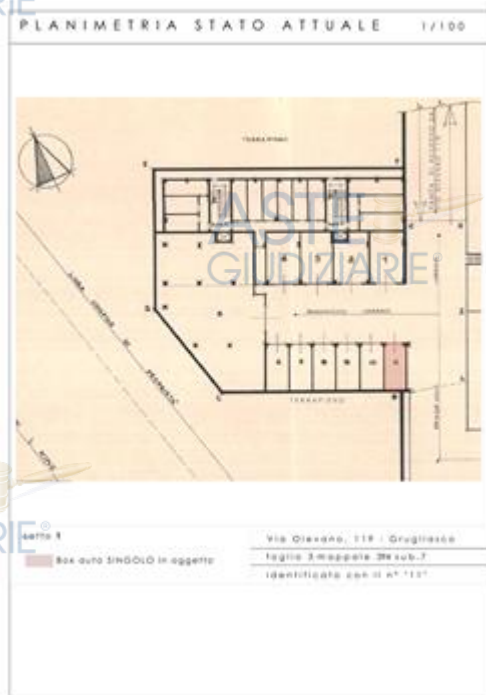
CONSISTENZA:

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  |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Box singolo    | 15,00        | x | 100 %  | = | 15,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>15,00</b> |   |        |   | <b>15,00</b> |



ASTE  
GIUDIZIARIE®



Planimetria localizzazione Lotto 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Planimetria catastale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Estratto di mappa

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Planimetria allegata a regolamento di condominio lotto 1 distinto al n°11

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/07/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Monica Ronchail

Pagina 9 di 23

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1193/2012

Descrizione: Box auto al piano interrato di 40 mq., 1

Indirizzo: Via Olevano, 117 Grugliasco, TO

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 375,00 Euro/mq

Valore Ctu: 46.000,00 pari a: 1.150,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 20.000,00 pari a: 500,00 Euro/mq

Distanza: 49.00 m

Numero Tentativi: 6



**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello in esame per determinare il più probabile valore di mercato. Il procedimento si basa sul metodo diretto della Stima sintetica monoparametrica del valore di mercato che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), siti nella stessa zona del bene da stimare.

$V = \text{€/mq} \cdot \text{mq}$  valore ordinario dell'immobile pari al valore unitario ordinario moltiplicato per la superficie (commerciale) dell'immobile da stimare.

In particolare sono stati utilizzati i dati di un'aggiudicazione in asta, i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare prodotto dall'Agenzia del Territorio (OMI) e il dato di un'annuncio immobiliare similare. Tali dati sono riassunti qui di seguito:

**AGGIUDICAZIONE IN ASTA**

Zona: Via Olevano 117 Grugliasco (TO)

Valore (€/mq) a aggiudicazione 350,00 €/mq



OMI - II SEMESTRE 2024

Provincia: Torino

Comune : Grugliasco

Fascia/Zona: D10

Microzona: 4

Stato conservativo: NORMALE

Tipologia prevalente: Box

Valore Mercato (€/mq) : 670/1000

€/mq Valore medio 835,00 €/mq



**ANNUNCI IMMOBILIARI IMMOBILI SIMILARI**

annuncio 1

Zona: Via Olevano ang. Corso Fratelli Cervi

Stato conservativo: Normale

Valore Mercato (€/mq) a seguito sconto trattativa 1000,00 €/mq



Pertanto sulla base delle sopracitate valutazioni si possono riassumere i seguenti valori di mercato:

Asta aggiudicazione 350 €/mq

OMI Valore medio 835,00 €/mq

Annuncio di vendita 1 Valore Euro/mq. 1000,00 €/mq



SI PUÒ PERTANTO DESUMERE DALLA MEDIA DI QUESTI VALORI UN PREZZO DI VENDITA





UNITARIO DI CIRCA

(835,00+1000,00+350,00) = 728,33 €/mq arrotondato a **728,00 €/mq**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 728,00 = **10.920,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.920,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.920,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello in esame per determinare il più probabile valore di mercato. Il procedimento si basa sul metodo diretto della Stima sintetica monoparametrica del valore di mercato che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), siti nella stessa zona del bene da stimare.

$V = \text{€/mq} \cdot \text{mq valore ordinario dell'immobile pari al valore unitario ordinario moltiplicato per la superficie (commerciale) dell'immobile da stimare.}$

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Grugliasco (TO), agenzie: Provincia di Torino, osservatori del mercato immobiliare Provincia di Torino



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero      | valore diritto     |
|----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A  | box singolo | 15,00       | 0,00            | 10.920,00          | 10.920,00          |
|    |             |             |                 | <b>10.920,00 €</b> | <b>10.920,00 €</b> |





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:

€. 10.920,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 300,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

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

€. 10.620,00





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 237/2025

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** box singolo a GRUGLIASCO Via Olevano 119, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Locale ad uso autorimessa

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 3,35 m. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 394 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 92,34 Euro, indirizzo catastale: Via Gerolamo Olevano 115, piano: S1, intestato a \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Passaggio carraio, autorimessa 6, terrapieno e autorimessa 8

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 0 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>15,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 10.920,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 10.620,00</b>        |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | <b>19/08/2025</b>          |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le cancellazioni delle formalità saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Quantificazione INDICATIVA oneri cancellazione:





Cancellazione n°1 Pignoramento Tassa ipotecaria €. 35,00  
Imposta di bollo €. 59,00  
Cancellazione Pignoramenti min. 200 euro  
TOTALE circa € 300,00



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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*



#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

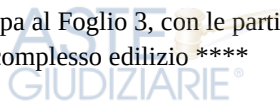
pignoramento, trascritta il 02/04/2025 a Torino 2 ai nn. 7516/13063, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Ordinanza sequestro conservativo penale , trascritta il 22/07/2004 a Torino 2 ai nn. 37202/24560, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Sentenza di dissequestro del 02 maggio 2012) del corpo di fabbrica ad uso autorimesse con accesso da Via Olevano n. 117 e 119 (Grugliasco) distinto in mappa al Foglio 3, con le particelle 267 (ora 542 e 543), 269 parte, 270 (ora 544), 271 (ora 546), 277, nel complesso edilizio \*\*\*\*



#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 165,08

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 384,98

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 11.105,58

Millesimi condominiali: 16

Ulteriori avvertenze:

Dalla lettura dell'atto di provenienza si evince che il compendio sia regolato da specifico regolamento di condominio depositato con atto a rogito notaio Giovanni Battista RICCIOTTI di Torino con atto in data 12 marzo 1981, debitamente registrato in data 01 aprile 1981 al n. 16304 a Torino.



#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**



**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 07/02/2000 a firma di Notaio Giovanni Battista Ricciotti ai nn. 58343/18974 di repertorio, trascritto il 25/02/2000 a Torino 2 ai nn. 7847/5084

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. 13 e 14 del 15 febbraio 1977 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione casa di civile abitazione di 3 piani più pilotis, rilasciata il 15/02/1977 con il n. 13 e 14 di protocollo

Concessione Edilizia N. 72 e 73 del 21/12/ 1977, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante a Concessioni edilizie 13 e 14 del 15 febbraio 1977, rilasciata il 21/12/1977 con il n. 72 e 73 di protocollo

Concessione Edilizia N. 85 e 86 del 25/09/1980, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 25/09/1980

Abitabilità N. Abitabilità 10/82, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , agibilità del 27/08/1982

Abitabilità N. Abitabilità 13/82, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , agibilità del 23/09/1982

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n.25 del 16/6/2025, l'immobile ricade in zona Z04a. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zona caratterizzata dai PEEP anni '70 , insediamenti autosufficienti dotati di ampi spazi non edificati e da edifici unibifamiliari disposti ordinatamente su tre assi viari.

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:****8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.



Estratto Variante Concessione Edilizia 85/80

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**



L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria catastale fg.3 part. 394 sub. 3

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN GRUGLIASCO VIA OLEVANO 119

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a GRUGLIASCO Via Olevano 119, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà  
Locale ad uso autorimessa

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 3,35 m. Identificazione catastale:

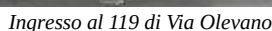
- foglio 3 particella 394 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 92,34 Euro, indirizzo catastale: Via Gerolamo Olevano 115, piano: S1, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Passaggio carraio, autorimessa 6, terrapieno e autorimessa 8

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 0 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

**ASTE GIUDIZIARIE®**



*Estratto di PRGC*



negozi al dettaglio  
scuola elementare  
scuola per l'infanzia  
centro sportivo  
centro commerciale  
parco giochi



## autobus distante 300 mt



- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Immobile ubicato in complesso immobiliare in zona periferica, costituito da tre fabbricati residenziali ciascuno a tre piani oltre al piano pilotis e ad un piano sotterraneo, nonché da un corpo di fabbrica interrato ad uso autorimesse e magazzini estendentesi sia sotto i fabbricati che tra i fabbricati stessi (con accesso da via Olevano 117 e 119), entrostanti ad area distinta in mappa al foglio 3 con le particelle 544, 269 parte, 546, 542, 543 e 277 parte. Più precisamente si colloca tra i fabbricati A e B del complesso residenziale al di sotto dell'area cortile.

L'accesso al locale autorimessa avviene direttamente da Via Olevano 119 tramite una rampa carraia comune scoperta. La cancellata di accesso è di tipo automatico e provvista anche di cancelletto pedonale.

Il box pignorato individuato con il numero "7" possiede le seguenti caratteristiche:

- altezza utile interna 3,35 m
- dimensioni utili interne di circa 2,50x4,95 m
- portone di accesso metallico basculante
- pavimento in battuto di cls
- pareti in muratura intonacate

Sono presenti alcuni segni di infiltrazioni.

Delle Componenti Edilizie:

**cancello:** Carraio e pedonale realizzato in legno con apertura battente

**pavimentazione interna:** realizzata in battuto in cemento

**portone di ingresso:** basculante realizzato in metallo

nella media ★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★

nella media ★★★★★★



Cancello carraio ingresso



Rampa comune di accesso



Esterno box



Vista box da corsia di manovra





Interno box

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)* - Codice delle Valutazioni ImmobiliariCriterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione    | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Box singolo    | 15,00        | x | 100 %  | = | 15,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>15,00</b> |   |        |   | <b>15,00</b> |

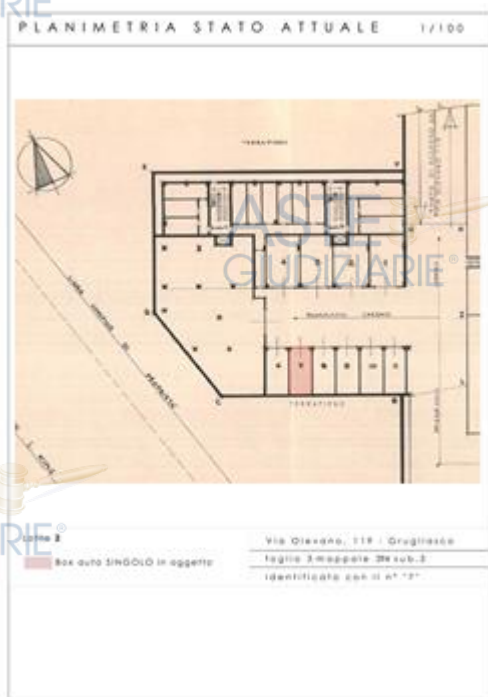


Estratto di mappa



Planimetria catastale sub 3

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Planimetria box "7" oggetto di procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Planimetria allegata a Regolamento di Condominio lotto 2  
identificato al n° 7

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/07/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1193/2012

Descrizione: Box auto al piano interrato di 40 mq., 1

Indirizzo: Via Olevano, 117 Grugliasco, TO

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 375,00 Euro/mq

Valore Ctu: 46.000,00 pari a: 1.150,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 20.000,00 pari a: 500,00 Euro/mq

Distanza: 49.00 m

Numero Tentativi: 6

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili

tecnico incaricato: Monica Ronchail

Pagina 20 di 23

a quello in esame per determinare il più probabile valore di mercato. Il procedimento si basa sul metodo diretto della Stima sintetica monoparametrica del valore di mercato che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), siti nella stessa zona del bene da stimare.

$V = \text{€/mq} \cdot \text{mq}$  valore ordinario dell'immobile pari al valore unitario ordinario moltiplicato per la superficie (commerciale) dell'immobile da stimare.

In particolare sono stati utilizzati i dati di un'aggiudicazione in asta, i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare prodotto dall'Agenzia del Territorio (OMI) e il dato di un'annuncio immobiliare similare. Tali dati sono riassunti qui di seguito:

#### AGGIUDICAZIONE IN ASTA

Zona: Via Olevano 117 Grugliasco (TO)

Valore (€/mq) a aggiudicazione 350,00 €/mq

#### OMI - II SEMESTRE 2024

Provincia: Torino

Comune : Grugliasco

Fascia/Zona: D10

Microzona: 4

Stato conservativo: NORMALE

Tipologia prevalente: Box

Valore Mercato (€/mq) : 670/1000

€/mq Valore medio 835,00 €/mq

#### ANNUNCI IMMOBILIARI IMMOBILI SIMILARI

annuncio 1

Zona: Via olevano ang. Corso Fratelli Cervi

Stato conservativo: Normale

Valore Mercato (€/mq) a seguito sconto trattativa 1000,00 €/mq

Pertanto sulla base delle sopracitate valutazioni si possono riassumere i seguenti valori di mercato:

Asta aggiudicazione 350 €/mq

OMI Valore medio 835,00 €/mq

Annuncio di vendita 1 Valore Euro/mq. 1000,00 €/mq

SI PUÒ PERTANTO DESUMERE DALLA MEDIA DI QUESTI VALORI UN PREZZO DI VENDITA

UNITARIO DI CIRCA

$(835,00 + 1000,00 + 350,00) = 728,33 \text{ €/mq}$  arrotondato a **728,00 €/mq**

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |       |   |        |   |                  |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 15,00 | x | 728,00 | = | <b>10.920,00</b> |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                          |                    |
|----------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà): | <b>€ 10.920,00</b> |
|----------------------------------------------------------|--------------------|

|                                                                                       |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€ 10.920,00</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello in esame per determinare il più probabile valore di mercato. Il procedimento si basa sul metodo diretto della Stima sintetica monoparametrica del valore di mercato che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), siti nella stessa zona del bene da stimare.

$V = \text{€/mq} \cdot \text{mq}$  valore ordinario dell'immobile pari al valore unitario ordinario moltiplicato per la superficie (commerciale) dell'immobile da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Grugliasco (TO), agenzie: Provincia di Torino, osservatori del mercato immobiliare Provincia di Torino

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero      | valore diritto     |
|----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A  | box singolo | 15,00       | 0,00            | 10.920,00          | 10.920,00          |
|    |             |             |                 | <b>10.920,00 €</b> | <b>10.920,00 €</b> |

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:

**€. 10.920,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

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

**€. 300,00**

Arrotondamento del valore finale:

**€. 0,00**

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

**€. 10.620,00**



data 19/08/2025



il tecnico incaricato  
Monica Ronchail

