



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 472/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

dott.ssa Elisabetta Duretto



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 06/02/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

dott. geom. Biagio Bianco

CF:BNCBGI71D21C627B

con studio in ANDEZENO (TO) CORSO VITTORIO EMANUELE 16/A

telefono: 0119434615

fax: 0119434615

email: segreteria.stbianco@gmail.com

PEC: biagio.bianco@pct.pecopen.it



tecnico incaricato: dott. geom. Biagio Bianco

Pagina 1 di 9





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 472/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GRUGLIASCO PIAZZA PAPA GIOVANNI XXIII 8, della superficie commerciale di **84,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento al piano ottavo (nono fuori terra) in palazzina con aree comuni, con accesso dalla scala 8, composto da: ingresso, tinello con cucinino, soggiorno, una camera, bagno, ripostiglio, due balconi, e da una cantina al piano interrato. L'immobile facente parte dello stabile elevato a dieci piani fuori terra è ubicato in Grugliasco in Piazza Giovanni XXIII n. 8, in zona periferica rispetto alla suddivisione in macro-aree della città.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 8, scala 8. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 828 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 86 mq, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Piazza Papa Giovanni XXXIII n. 8, piano: S1-8, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Per l'appartamento: vuoto su piazza Giovanni XXXIII, altra proprietà stesso stabile, vuoto su cortile, vano scala e ascensore condominiali, altra proprietà stesso stabile. Per la cantina: sottosuolo lato piazza Giovanni XXIII, altra cantina, corridoio comune, altra cantina.

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 10 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962 ristrutturato nel 2020.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	84,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 168.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 168.400,00
Data della valutazione:	06/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:





Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile oggetto di perizia è occupato dall'esecutata e dalla propria famiglia.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nota: per l'immobile in oggetto non si rilevano agli atti i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio).

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, stipulata il 17/06/2024 a firma di U.G. TORINO ai nn. 14225/2024 di repertorio, trascritta il 04/07/2024 a TORINO 2 ai nn. 28767/21767, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Nota: Si precisa che la presente formalità sarà cancellata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 2.100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.300,00
Millesimi condominiali:	17,10
Ulteriori avvertenze:	

Nota: Si precisa che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità di gestione (non solare) in corso e di quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà immobiliare in suo favore.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 30/12/2020), con atto stipulato il 30/12/2020 a firma di NOTAIO SILVIA FULVI ai nn. 8448/6509 di repertorio, trascritto il 31/12/2020 a TORINO 2 ai nn. 47887/34083

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 27/06/1988 fino al 15/10/1996), con atto stipulato il 27/06/1988 a firma di NOTAIO PREVERE ai nn. 22956 di repertorio.

Il presente atto costituisce il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 27/06/1988 fino al 15/10/1996), con atto stipulato il 27/06/1988 a firma di NOTAIO PREVERE ai nn. 22956 di repertorio.

Il presente atto costituisce il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 15/10/1996 fino al 21/08/2014), registrato il 24/03/1997 a RIVOLI ai nn. 55 VOL 1028, trascritto il 31/01/2000 a TORINO 2 ai nn. 2482

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 15/10/1996 fino al 21/08/2014), registrato il 24/03/1997 a RIVOLI ai nn. 55 VOL 1028, trascritto il 31/01/2000 a TORINO 2 ai nn. 2482

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 21/08/2014 fino al 30/12/2020), registrato il 07/01/2015 a CIRIE' ai nn. 3 VOL. 9990, trascritto il 13/02/2015 a TORINO 2 ai nn. 3459

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

C.I.L.A. in sanatoria N. **01-001120-0000347229-2019**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne, presentata il 23/12/2019 con il n. 0057640 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **285/1962**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO, rilasciata il 02/08/1962 con il n. 285/1962 di protocollo, agibilità del 22/03/1968 con il n. 7 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. **243/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SANATORIA EDIFICIO F CON AUMENTO DI SUL, rilasciata il 22/12/2008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Z04a. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedasi documentazione allegata



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alla C.I.L.A. in sanatoria si rileva l'assenza di una spalletta nel cucinino e la mancanza della porta a divisione tra ingresso e soggiorno. La mancata realizzazione della spalletta tuttavia non comporta, a giudizio dello scrivente, la predisposizione di una pratica edilizia in sanatoria poiché si ritiene che tale modifica non costituisca una violazione edilizia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Installazione di una porta tra ingresso e soggiorno per ripristinare la corretta funzione di disimpegno che nel rispetto delle norme igienico sanitarie ha anche funzione di antibagno.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Fornitura e posa di porta interna: €.500,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GRUGLIASCO PIAZZA PAPA GIOVANNI XXIII 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GRUGLIASCO PIAZZA PAPA GIOVANNI XXIII 8, della superficie commerciale di **84,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento al piano ottavo (nono fuori terra) in palazzina con aree comuni, con accesso dalla scala 8, composto da: ingresso, tinello con cucinino, soggiorno, una camera, bagno, ripostiglio, due balconi, e da una cantina al piano interrato. L'immobile facente parte dello stabile elevato a dieci piani fuori terra è ubicato in Grugliasco in Piazza Giovanni XXIII n. 8, in zona periferica rispetto alla suddivisione in macro-aree della città.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 8, scala 8. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 828 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 86 mq, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Piazza Papa Giovanni XXXIII n. 8, piano: S1-8, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Per l'appartamento: vuoto su piazza Giovanni XXXIII, altra proprietà stesso stabile, vuoto su cortile, vano scala e ascensore condominiali, altra proprietà stesso stabile. Per la cantina: sottosuolo lato piazza Giovanni XXIII, altra cantina, corridoio comune, altra cantina.

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 10 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962





ristrutturato nel 2020.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono PARCO PORPORATI). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento al piano ottavo (nono fuori terra) in palazzina con aree comuni, con accesso dalla scala 8, composto da: ingresso, tinello con cucinino, soggiorno, una camera, bagno, ripostiglio, due balconi, e da una cantina al piano interrato. L'immobile facente parte dello stabile elevato a dieci piani fuori terra è ubicato in Grugliasco in Piazza Giovanni XXIII n. 8, in zona periferica rispetto alla suddivisione in macro-aree della città.

Le murature interne risultano con finiture superficiali in intonaco tinteggiato ad eccezione delle superfici del bagno e dell'angolo cottura, le quali risultano costituite da elementi in monocottura.

I pavimenti dell'unità immobiliare pignorata sono costituiti da palchetto in laminato per tutti i locali ad eccezione del bagno ove sono presenti piastrelle in gres porcellanato.

Le porte interne sono in legno tamburato con finitura impiallacciata in pvc. I serramenti esterni sono costituiti da finestre e portefinestra in alluminio con vetro-camera. Gli elementi oscuranti sono costituiti da tapparelle in pvc.

Il servizio igienico è dotato di vaso, bidet, lavello, doccia e attacco lavatrice.

La porta d'ingresso risulta del tipo blindato e l'ingresso all'abitazione avviene



tramite scala comune con accesso dal civico 8. E' presente l'ascensore condominiale.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta in condizioni generali più che buone stante la recente ristrutturazione.

Il riscaldamento risulta centralizzato: sono presenti le valvole termostatiche e la contabilizzazione del calore. L'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia a gas posta sul balcone lato cortile. E' inoltre presente la predisposizione per il condizionamento.

La cantina al piano interrato risulta pavimentata ma con murature al grezzo.

CLASSE ENERGETICA:

[104,5 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2020 204454 0004 registrata in data 22/01/2020

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	80,00	x	100 %	=	80,00
Balconi	12,00	x	30 %	=	3,60
Cantina	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	96,00				84,60

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore attuale dell'immobile pignorato viene espletata secondo il metodo della stima sintetica in quanto maggiormente rappresentativa della reale situazione e valorizzazione dei beni, tenuto conto della posizione intrinseca del bene, della viabilità e della condizione manutentiva generale dell'immobile in oggetto, nonché sulla scorta di quanto evidenziato nella presente relazione ed in particolare in riferimento a quanto indicato nel capitolo dedicato alle eventuali irregolarità edilizie ed ai vincoli esistenti, vista anche la condizione peculiare del mercato immobiliare della zona e del momento di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84,60 x 2.000,00 = **169.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 169.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 169.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore attuale dell'immobile pignorato viene espletata secondo il metodo della stima sintetica in quanto maggiormente rappresentativa della reale situazione e valorizzazione dei beni, tenuto conto della posizione intrinseca del bene, della viabilità e della condizione manutentiva generale dell'immobile in oggetto, nonché sulla scorta di quanto evidenziato nella presente relazione ed in particolare in riferimento a quanto indicato nel capitolo dedicato alle eventuali irregolarità edilizie ed ai vincoli esistenti, vista anche la condizione peculiare del mercato immobiliare della zona e del momento di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, conservatoria dei registri immobiliari di TORINO, ufficio tecnico di Grugliasco, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (quotazioni Omi), ed inoltre: Mercato immobiliare della zona.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	84,60	0,00	169.200,00	169.200,00
				169.200,00 €	169.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 168.700,00

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:

€. 294,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 6,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello

€. 168.400,00



stato di fatto e di diritto in cui si trova:



data 06/02/2025



il tecnico incaricato
dott. geom. Biagio Bianco



tecnico incaricato: dott. geom. Biagio Bianco

Pagina 9 di 9

