



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 537/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

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



DEBITORE:

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



GIUDICE:

Dottoressa ANNA CASTELLINO



CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/01/2026

creata con Tribù Office 6



 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

**Fulvio Feraudi**

CF:FRDFLV69H27L219J

con studio in ORBASSANO (TO) VIA SAN ROCCO, 10

telefono: 00390119002211

fax: 00390119002211

email: [feraudi@libero.it](mailto:feraudi@libero.it)

PEC: [fulvio.feraudi@ingpec.eu](mailto:fulvio.feraudi@ingpec.eu)



tecnico incaricato: Fulvio Feraudi

Pagina 1 di 14



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 537/2025

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **appartamento** a GRUGLIASCO via Riesi 16, della superficie commerciale di **83,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un appartamento sito al piano sesto (settimo fuori terra) in un fabbricato a sette piani fuori terra oltre un piano interrato e sottotetti in via Riesi 16 a Grugliasco. Il fabbricato ove è collocato l'immobile in oggetto è stato edificato tra il 1993 ed il 1995, di forma planimetrica rettangolare è collocato all'interno di un complesso di immobili simili e si affaccia su cortili comuni con aiuole e giardini pertinenziali. La struttura dell'immobile è di tipo tradizionale con strutture in elevazione in cemento armato ordinario, muri perimetrali a cassa vuota con paramenti esterni in laterizi faccia a vista, serramenti esterni in legno, pavimentazione e rivestimenti interni delle parti comuni in materiale lapideo, e pavimentazioni esterne delle parti comuni in autobloccanti cementizi. L'immobile è dotato di ascensore. L'appartamento in esame ha una cantina pertinenziale sita al piano interrato. Oltre all'appartamento in esame, sempre facente parte del lotto di vendita vi è una autorimessa sita al piano interrato accessibile da rampa veicolare comune affacciata direttamente sulla via Riesi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6 ed ultimo piano, ha un'altezza interna di 2.7m. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 291 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: via Riesi 16, piano: 6 , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: cortili condominiali, vano ascensore, vano scala e sub 35

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

**A.1** **cantina**, identificato con il numero C18.

**B** **box singolo** a GRUGLIASCO via Riesi 16 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di autorimessa singola posta al piano interrato del fabbricato di via Riesi 16 a Grugliasco (Torino)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 291 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 92,55 Euro, piano: interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**83,00 m<sup>2</sup>**



Consistenza commerciale complessiva accessori:	2,31 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 151.496,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.000,00
Data di conclusione della relazione:	04/01/2026



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo effettuato in data 13 novembre 2025 l'immobile risultava privo di arredi e non occupato



### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

fondo patrimoniale, stipulata il 14/12/2012 a firma di Grassi Reverdini Roberto ai nn. 5128/2567 di repertorio, trascritta il 28/12/2012 a Torino ai nn. 33575/45547, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

##### 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:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/09/2011 a firma di Grassi Reverdini Roberto ai nn. 4128/2567 di repertorio, registrata il 12/10/2011 a Torino ai nn. 8046/41202, iscritta il 12/10/2011 a Torino ai nn. 8046/41202, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto pubblico ufficiale Mazzucco Luigi.  
Importo ipoteca: 200000

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 02/03/2020 a firma di Corte d'Appello di Torino ai nn. 1503/20 di repertorio, iscritta il 15/07/2021 a Torino ai nn. 5433/32505, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0283 SENTENZA DI CONDANNA

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 02/03/2020 a firma di Corte D'Appello di Torino ai nn. 1503/2020 di repertorio, iscritta il 15/07/2021 a Torino ai nn. 5434/32516, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 24/01/2023 a firma di Ufficio del giudice di Pace di Torino ai nn.





877/2023 di repertorio, iscritta il 28/07/2023 a Torino ai nn. 4978/33371, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 12/08/2025 a firma di U.N.E.P. ai nn. 16555 di repertorio, trascritta il 28/08/2025 a Torino ai nn. 29184/39133, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

accettazione di donazione, stipulata il 14/10/2013 a firma di Grassi Reverdini Roberto ai nn. 4629/2796 di repertorio, trascritta il 25/10/2013 a Torino ai nn. 26229/37666, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto tra vivi

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 05/10/2016 a firma di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA ai nn. 3628/11016 di repertorio, trascritta il 07/10/2016 a Torino ai nn. 6979/39561, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0424 ruolo

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 11/02/2022 a firma di agenzia delle entrate ai nn. 9115/11022 di repertorio, trascritta il 15/02/2022 a Torino ai nn. 1018/5887, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0424 RUOLO

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 66,84
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 10.781,74
Millesimi condominiali:	37,18

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione proprietà superficaria , con atto stipulato il 12/04/1996 a firma di Fernanda Perosino ai nn. 26874/11663 di repertorio, trascritto il 10/05/1996 a Torino ai nn. 9062/12949.

Il titolo è riferito solamente a atto di assegnazione proprietà superficaria

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Modifica Convenzione atto Notaio Marco Valente, con atto stipulato il 23/04/2004 a firma di Marco Valente ai nn. 34240/7277 di repertorio, trascritto il 07/05/2004 a Torino ai nn. 14141/21260.



Il titolo è riferito solamente a modifica Convenzione per cessione pro quota in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **223** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di edificazione edificio di civile abitazione, rilasciata il 15/09/1993 con il n. 223 di protocollo, agibilità del 13/05/2002 con il n. 01/2002 di protocollo

DIA N. **01/1995**, per lavori di cooperativa edilizia Val Sangone, presentata il 21/06/1995 con il n. 01/995 di protocollo

DIA N. **05/1995**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 31/07/1995

Agibilità N. **01/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE E RELATIVE AUTORIMESSE SOTTERRANEE, agibilità del 13/05/2002 con il n. 01 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: NTA e DPR 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

Planimetria sostanzialmente conforme ai permessi rilasciati e/o con lievi difformità rientranti tra le tolleranze edilizie e che quindi non costituiscono difformità edilizia

### 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 RIESI 16

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A



**appartamento** a GRUGLIASCO via Riesi 16, della superficie commerciale di **83,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

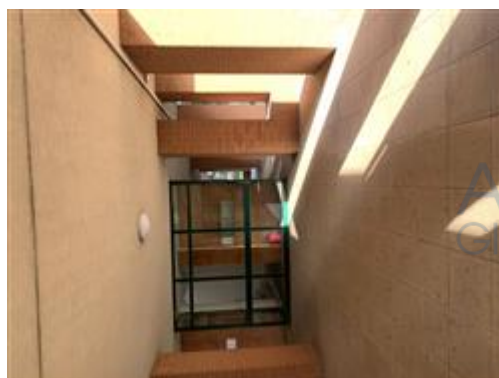
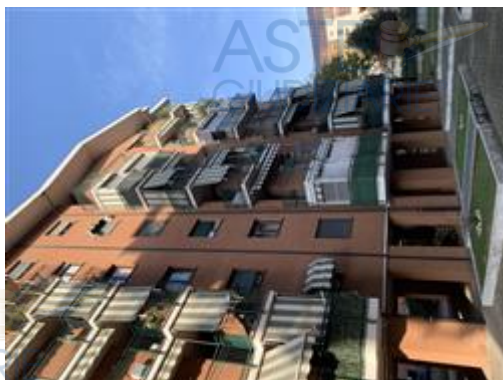
Trattasi di un appartamento sito al piano sesto (settimo fuori terra) in un fabbricato a sette piani fuori terra oltre un piano interrato e sottotetti in via Riesi 16 a Grugliasco. Il fabbricato ove è collocato l'immobile in oggetto è stato edificato tra il 1993 ed il 1995, di forma planimetrica rettangolare è collocato all'interno di un complesso di immobili simili e si affaccia su cortili comuni con aiuole e giardini pertinenziali. La struttura dell'immobile è di tipo tradizionale con strutture in elevazione in cemento armato ordinario, muri perimetrali a cassa vuota con paramenti esterni in laterizi faccia a vista, serramenti esterni in legno, pavimentazione e rivestimenti interni delle parti comuni in materiale lapideo, e pavimentazioni esterne delle parti comuni in autobloccanti cementizi. L'immobile è dotato di ascensore. L'appartamento in esame ha una cantina pertinenziale sita al piano interrato. Oltre all'appartamento in esame, sempre facente parte del lotto di vendita vi è una autorimessa sita al piano interrato accessibile da rampa veicolare comune affacciata direttamente sulla via Riesi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6 ed ultimo piano, ha un'altezza interna di 2.7m. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 291 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: via Riesi 16, piano: 6 , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: cortili condominiali, vano ascensore, vano scala e sub 35

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.



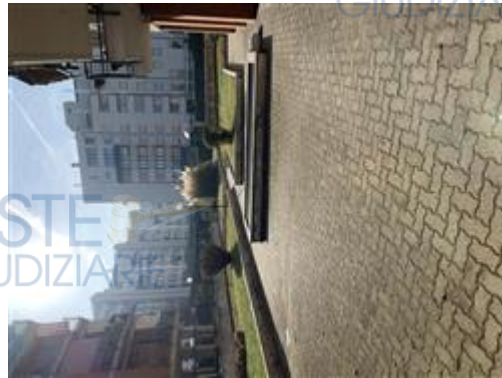


DESCRIZIONE DELLA ZONA



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





COLLEGAMENTI

autobus

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

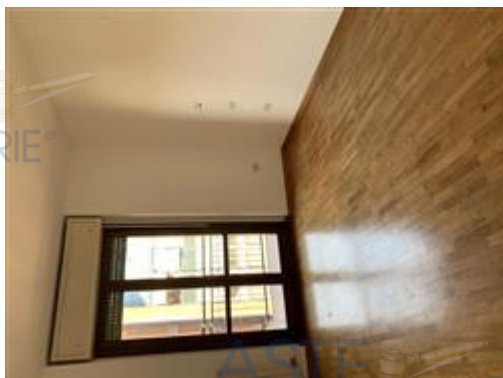


buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso all'alloggio avviene da cortile comune e piano pilotis. Posto al sesto ed ultimo piano del fabbricato è dotato di ascensore e scala condominiale rivestita in materiale lapideo. L'ingresso avviene da pianerottolo condominiale. L'appartamento è composto da ingresso living su soggiorno, cucina abitabile, disimpegno su cui affacciano due camere da letto, una matrimoniale ed una singola, un bagno di ampie dimensioni ed un secondo bagno/lavanderia cieco di piccole dimensioni. L'appartamento gode di due affacci panoramici sui due cortili condominiali contrapposti. Entrambi gli affacci sono dotati di ampi balconi a cui si può accedere sia attraverso le camere da letto, che dal soggiorno e dalla cucina. I serramenti interni sono in legno così come quelli esterni dotati di vetrocamera. Le pavimentazioni ed i rivestimenti sono in gres ad esclusione dei pavimenti delle due camere da letto che sono in listelli di legno. Davanzali e soglie sono in materiale lapideo. Il riscaldamento è di tipo autonomo con caloriferi in alluminio alimentati da un generatore di calore a gas posto sul balcone esterno. L'appartamento, pur essendo nello stato originale della costruzione che risulta comunque recente (1993/1995) risulta in buono stato di conservazione e manutentivo.



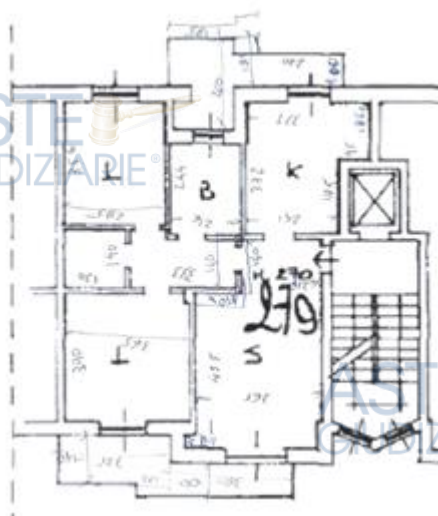


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	75,00	x	100 %	=	75,00
balconi	16,00	x	50 %	=	8,00
<b>Totale:</b>	<b>91,00</b>				<b>83,00</b>



**ACCESSORI:**

**cantina**, identificato con il numero C18.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	7,00	x	33 %	=	2,31
<b>Totale:</b>	<b>7,00</b>				<b>2,31</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	83,00	x	1.600,00	=	<b>132.800,00</b>
Valore superficie accessori:	2,31	x	1.600,00	=	<b>3.696,00</b>
					<b>136.496,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 136.496,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 136.496,00</b>

BENI IN GRUGLIASCO VIA RIESI 16

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a GRUGLIASCO via Riesi 16 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di autorimessa singola posta al piano interrato del fabbricato di via Riesi 16 a Grugliasco (Torino)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato. Identificazione catastale:



- foglio 10 particella 291 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 92,55 Euro, piano: interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





COLLEGAMENTI

autobus

ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

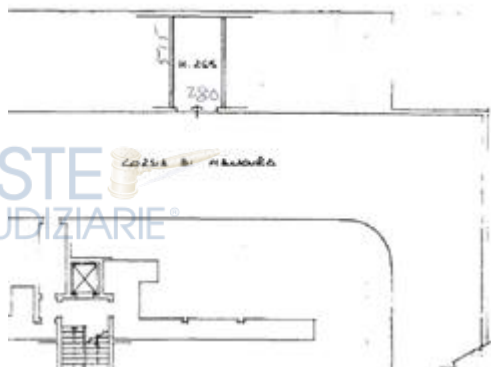
- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano interrato del fabbricato di via Riesi 16 a Grugliasco (TO). L'ingresso all'autorimessa avviene da rampa veicolare attestata su via Riesi 16. L'ingresso al box è comodo ed avviene attraverso una corsia di manovra ampia e luminosa. Il box ha un portone basculante in lamiera ad apertura manuale. Il box è dotato di impianto di illuminazione. Di forma rettangolare presenta una larghezza di 2.8m per una profondità di 5.15 m. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti laterali sono in blocchi in cls mentre la parete di fondo è in cemento armato





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
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>



**VALUTAZIONE:**

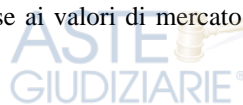


DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

il valore è stato stimato con metodo comparativo in base ai valori di mercato dei box singoli posti nelle vicinanze



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**15.000,00**

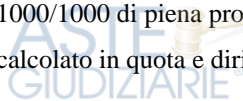
RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

**€ 15.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

**€ 15.000,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è stato di tipo comparativo con il valore di mercato di tipologie edilizie simili vendute in zona

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle entrate



**VALORE DI MERCATO (OMV):**

tecnico incaricato: Fulvio Feraudi

Pagina 13 di 14





RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	83,00	2,31	136.496,00	136.496,00
B	box singolo	0,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				<b>151.496,00 €</b>	<b>151.496,00 €</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:**€. 151.496,00****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:

**€. 1.200,00**

Arrotondamento del valore finale:

**€. 296,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 150.000,00**

data 04/01/2026

il tecnico incaricato  
Fulvio Feraudi