

promossa da:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**TRIBUNALE ORDINARIO -  
TORINO**

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**639/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

DEBITORE:

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

dott.ssa Paola Demaria

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 04/02/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

**dott. geom. Biagio Bianco**

CF:BNCBGI71D21C627B

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

telefono: 0119434615

fax: 0119434615

email: segreteria.sbianco@gmail.com

PEC: bingio.bianco@pet.pecoopen.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: dott. geom. Biagio Bianco

Pagina 1 di 9

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



promossa da:

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 639/2024

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

**A** appartamento a GRUGLIASCO STRADA ANTICA DI RIVOLI 71, della superficie commerciale di 53,70 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 terreno rialzato (primo fuori terra) in palazzina con cortile interno comune, composto da: ingresso, cucina, bagno, una camera, ripostiglio, un balcone, e da una cantina al piano interrato. L'immobile facente parte dello stabile elevato a cinque piani fuori terra è ubicato in Grugliasco in strada Antica di Rivoli 71, in zona periferica rispetto alla suddivisione in macro-aree della città.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 300 cm..Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 365 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: strada Antica di Rivoli 35, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Per l'appartamento: altro alloggio stessa scala, altra proprietà civico 69, cortile condominiale, vano scala ed ascensore. Per la cantina: corridoio comune, altra cantina, sottosuolo cortile, altra cantina.

Si segnala che la visura catastale riporta erroneamente il civico 35.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1999.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	53,70 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.000,00
Data della valutazione:	04/02/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

tecnico incaricato: dott. geom. Biagio Bianco  
Pagina 2 di 9

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

promossa da:

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
l'immobile oggetto di esecuzione risulta abitato dal debitore e dal padre.

#### 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:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/07/2022 a firma di NOTAIO SARASINO GOBETTI ALESSANDRO ai nn. 643/536 di repertorio, iscritta il 27/07/2022 a TORINO 2 ai nn. 35053/6640, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 178.000.

Importo capitale: 89.000.

Durata ipoteca: 30.

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

###### 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 25/07/2024 a firma di U.N.E.P. TRIBUNALE TORINO ai nn. 18571 di repertorio, trascritta il 23/08/2024 a TORINO 2 ai nn. 36649/27761, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO U.N.E.P. TRIBUNALE TORINO.

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:

€ 2.000,00

tecnico incaricato: dott. geom. Biagio Bianco  
Pagina 3 di 9

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

promossa da:

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

Millesimi condominiali:	26,5
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 3.350,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.900,00

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: vedasi regolamento di condominio  
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 22/07/2022), con atto stipulato il 22/07/2022 a firma di NOTAIO ALESSANDRO SARASINO GOBETTI ai nn. 642/535 di repertorio, trascritto il 27/07/2022 a TORINO 2 ai nn. 35052/25575

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 15/11/1963 fino al 14/04/1998), con atto stipulato il 15/11/1963 a firma di NOTAIO ROMANO BOCCASSINI ai nn. 895/532 di repertorio, registrato il 20/11/1963 a TORRE PELLICE ai nn. 256 VOL. 20, trascritto il 21/11/1963 a TORINO 3 ai nn. 47307/38107.

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 ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 15/11/1963 fino al 24/04/2009), con atto stipulato il 15/11/1963 a firma di NOTAIO ROMANO BOCCASSINI ai nn. 895/532 di repertorio, registrato il 20/11/1963 a TORRE PELLICE ai nn. 256 VOL. 20, trascritto il 21/11/1963 a TORINO 3 ai nn. 47307/38107.

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 DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 14/04/1998 fino al 22/07/2022), registrato il 29/09/1998 a A.D.E. RIVOLI ai nn. N. 78 VOL. 1063, trascritto il 04/09/2001 a TORINO 2 ai nn. 32015/21066

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 24/03/2009 fino al 22/07/2022), registrato il 24/06/2009 a A.D.E. RIVOLI ai nn. N. 15 VOL. 1299, trascritto il 18/08/2009 a TORINO 2 ai nn. 38299/24919

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si tratta di una parte del territorio, interessata in parte da una recente edificazione, nella quale non sono presenti particolari valori architettonici-ambientali.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO EDILIZIO N. 143/62, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE, presentata il 18/04/1962, rilasciata il

tecnico incaricato: dott. geom. Biagio Bianco

Pagina 4 di 9

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

promossa da:

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

12/05/1962 con il n. 143 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 137/1996, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di FRAZIONAMENTO APPARTAMENTO, presentata il 01/10/1986 con il n. 2623 di protocollo, rilasciata il 25/03/1996 con il n. 137 di protocollo.

PRATICA EDILIZIA N. 2623 DEL 01/10/1986

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 767/1997, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MODIFICHE ESTERNE, presentata il 01/04/1986 con il n. 1608 e 1618 di protocollo, rilasciata il 11/12/1997 con il n. 767 di protocollo

CERTIFICATO DI ABITABILITA' N. 18/98, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 24/07/1998 con il n. 18/98 di protocollo

D.I.A. N. 4180, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di SOSTITUZIONE SERRAMENTI ESTERNI - RISTR. IMPIANTO TERMICO IDRAULICO, ELETTRICO - SOST. PORTONCINO BLINDATO, presentata il 19/02/1999 con il n. 4180 di protocollo

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Z01a. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedasi documentazione allegata

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

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

**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 STRADA ANTICA DI RIVOLI 71

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GRUGLIASCO STRADA ANTICA DI RIVOLI 71, della superficie commerciale di 53,70 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento al

tecnico incaricato: dott. geom. Biagio Bianco

Pagina 5 di 9

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

promossa da:

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

piano terreno rialzato (primo fuori terra) in palazzina con cortile interno comune, composto da: ingresso, cucina, bagno, una camera, ripostiglio, un balcone, e da una cantina al piano interrato. L'immobile facente parte dello stabile elevato a cinque piani fuori terra è ubicato in Grugliasco in strada Antica di Rivoli 71, in zona periferica rispetto alla suddivisione in macro-aree della città.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 300 cm..Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 365 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: strada Antica di Rivoli 35, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Per l'appartamento: altro alloggio stessa scala, altra proprietà civico 69, cortile condominiale, vano scala ed ascensore. Per la cantina: corridoio comune, altra cantina, sottosuolo cortile, altra cantina.

Si segnala che la visura catastale riporta erroneamente il civico 35.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1999.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: dott. geom. Biagio Bianco  
Pagina 6 di 9

Firmato Da: BIANCO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 398#20

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

promossa da:

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

qualità degli impianti:

nella media ★★★★★★★★★★

qualità dei servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento al piano terreno rialzato (primo fuori terra) in palazzina con cortile interno comune, composto da: ingresso, cucina, bagno, una camera, ripostiglio, un balcone, e da una cantina al piano interrato. L'immobile facente parte dello stabile elevato a cinque piani fuori terra è ubicato in Grugliasco in strada Antica di Rivoli 71, 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 piastrelle in in monocottura per tutti i locali.

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

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

La porta d'ingresso risulta del tipo blindato in legno e l'ingresso all'abitazione avviene tramite scala comune. E' presente l'ascensore.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta in condizioni generali buone.

Il riscaldamento risulta centralizzato. E' inoltre presente una caldaia a gas, la quale provvede alla produzione di acqua calda sanitaria. E' infine presente un climatizzatore estivo nella zona giorno.

**L'unità immobiliare oggetto di perizia non è dotata di attestato energetico.**

## CONSISTENZA:

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

tecnico incaricato: dott. geom. Biagio Bianco

Pagina 7 di 9

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

promossa da:

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	51,00	x	100 %	-	51,00
Balcone lato interno	4,00	x	30 %	-	1,20
Cantina	6,00	x	25 %	-	1,50
<b>Totale:</b>	<b>61,00</b>				<b>53,70</b>

**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: 53,70 x 1.000,00 = 53.700,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 53.700,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 53.700,00

**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

tecnico incaricato: dott. geom. Biagio Bianco

Pagina 8 di 9

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

promossa da:

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

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	53,70	0,00	53.700,00	53.700,00
				<b>53.700,00 €</b>	<b>53.700,00 €</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: € 53.700,00**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: € 329,00

Riduzione per arrotondamento: € 371,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 53.000,00

data 04/02/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®il tecnico incaricato  
dott. geom. Biagio BiancoASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®tecnico incaricato: dott. geom. Biagio Bianco  
Pagina 9 di 9ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®