



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

88/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/12/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

GIORGIO FRANCO GANDIONE

CF:GNDGGF52C09A479J

con studio in TORINO (TO) VIA DELLA ROCCA, 21

telefono: 3356278547

email: gandione@tiscali.it

PEC: g.gandione@architettitorinopec.it





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a GRUGLIASCO via Fratelli Bandiera 1, quartiere semicentrale, adiacente al Parco Le Serre, della superficie commerciale di **233,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato si trova in zona semicentrale di Grugliasco, in un'area residenziale, confinante con il Parco Le Serre e nelle vicinanze di altre numerose aree verdi.

E' posto su di un lotto di terreno di circa 510 mq di superficie e si eleva a tre piani fuori terra e un piano seminterrato ed è così composto:

- al piano seminterrato di circa 120 mq: locale caldaia, corridoio, disimpegno, cantina e vano scala al piano superiore, oltre a vano tecnico ascensore;

- al piano rialzato: cucina abitabile, soggiorno, tre camere da letto e un bagno, scala dal seminterrato e al primo piano, oltre a due balconi e vano ascensore;

- al primo piano: due camere da letto, un corridoio, un ripostiglio e un ampio locale "svago/studio", ampio terrazzo angolare di oltre 30 mq; scala dal piano rialzato e che porta al secondo piano, terzo fuori terra e vano ascensore;

- al secondo piano: terrazzo di circa 27 mq su cui era previsto dal progetto autorizzato un giardino pensile, che ad oggi non è stato realizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1 - 2, ha un'altezza interna di variabile, da 2,40 a 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 55 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 11 vani, rendita 1.391,85 Euro, indirizzo catastale: Via Fratelli Bandiera, 1, piano: S1 - T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 27/11/2019 Pratica n. TO0262683 in atti dal 28/11/2019 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 93707.1/2019)

Coerenze: Altri lotti edificati, via Fratelli Bandiera e Via Michiardi

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1955 ristrutturato nel 2015.

A.1 cantina, composto da centrale termica, cantina vera e propria, lavanderia.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	233,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	32,25 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 637.560,00



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

€. 637.560,00

Data di conclusione della relazione:

15/12/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'immobile risulta occupato dall'esecutata, ivi residente e dal suo nucleo familiare così composto: coniuge e tre figli, tutti maggiori di età



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, ecc.) saranno effettuate a cura della procedura, ma con **oneri a carico dell'aggiudicatario**.

Si fornisce pertanto, a titolo informativo, il costo degli oneri per la cancellazione delle formalità, che dovranno essere verificati dal delegato alla vendita e dallo stesso aggiudicatario.

La cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, per cui si sconta solo la tassa ipotecaria di € 35,00.

Gli oneri di cancellazione delle ipoteche e del pignoramento a carico dell'aggiudicatario sono:

1. Ipoteca volontaria (mutuo) euro 35,00 per ciascuna ipoteca
2. Ipoteca giudiziale o legale: 0,5% del minor valore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'iscrizione ipotecaria con un minimo di euro 200,00, per ciascuna ipoteca
3. Trascrizioni (pignoramento) euro 200 per ciascuna cancellazione

Relativamente alle voci 2 e 3 si pagano inoltre:

4. Imposta di bollo: euro 59,00 per ciascuna cancellazione
5. Tassa ipotecaria: euro 35,00 per ciascuna cancellazione

Oltre ai costi del delegato alla cancellazione quantificabili, in via indicativa e non vincolante per lo scrivente, in € 500,00



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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/02/2014 a firma di notaio PASTORE Diego ai nn. 44776/5214 di repertorio, registrata il 18/02/2014 a Torino 1 ai nn. 2892, iscritta il 18/02/2014 a Torino 1 ai nn. 632/5126, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 314.438.

Importo capitale: 209.625.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 24/01/2025 a firma di Uff. Giud. UNEP ai nn. 1824 di repertorio, trascritta il 21/02/2025 a TORINO 2 ai nn. 7019/5290, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a Immobile censito al F 3, n. 55, sub 2 del Comune di Grugliasco.

L'identificativo catastale riportato nel pignoramento (F 3, n. 55, sub 2) lo è stato fino al 27/11/2019.

Dopo tale data l'immobile risulta censito al F 3, n. 55, sub 4

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:	€ 3.000,00
--	-------------------

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
---	---------------

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
---	---------------

Ulteriori avvertenze:

L'edificio è stato completamente ristrutturato e riqualificato energeticamente in epoca recente. E' dotato di impianto fotovoltaico, solare termico, riscaldamento a pavimento, impianto geotermico, forti strati di isolamento termico alla pareti perimetrali e in copertura, serramenti basso emissivi e pertanto ha dei costi di gestione decisamente bassi rispetto alla sua metratura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/02/2008), con atto stipulato il 07/02/2008 a firma di not. Alberto PREGNO ai nn. 14831/8228 di repertorio, registrato il 04/12/2025 a 14/02/2008 ai nn. 4128, trascritto il 12/02/2008 a Torino 2 ai nn. 7528/5031

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/07/1970 fino al 07/02/2008), con atto stipulato il 07/07/1970 a firma di not. Sebastiano DELL'ARTE ai nn. 93593 di repertorio, registrato il 17/07/1970 a Rivoli ai nn. 3019/234, trascritto il 28/07/1970 a Torino ai nn. 26468/35029.

Il titolo è riferito solamente a usufruttuario

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 01/10/1982 fino al 07/02/2008), con atto stipulato il 01/10/1982 a firma di not. Sebastiano DELL'ARTE ai nn. 134339/14237 di repertorio, registrato il 08/10/1982 a Rivoli ai nn. 5608, trascritto il 11/10/1982 a Torino ai nn. 17311/21565.

Il titolo è riferito solamente a alla nuda proprietà

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 22, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione civile abitazione, rilasciata il 31/05/1954 con il n. 22 di protocollo

Concessione edilizia N. 54, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione civile abitazione, rilasciata il 27/08/1970

Concessione edilizia N. 73, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di basso fabbricato uso autorimessa, rilasciata il 21/09/1971

Autorizzazione edilizia N. 43, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sostituzione copertura, rilasciata il 18/05/1994

Permesso di costruire N. 42, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di conservazione in sanatoria di opere interne ed esterne e ampliamento con sopraelevazione di fabbricato civile abitazione, rilasciata il 03/06/2010 con il n. 42 di protocollo

Segnalazione Certificata di Inizio Attività - S.C.I.A. N. 113, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di sonde geotermiche verticali, rilasciata il 19/09/2011 con il n. 113 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DCC n. 24 del 26/04/2017 di approvazione della variante generale di revisione del PRG, pubblicata sul BURP n. 22 del 01/06/2017, l'immobile ricade in zona zona territoriale omogenea di tipo B, subzona Z04b. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Superficie territoriale m² 71.068

Destinazioni d'uso RE - TR - PA - CD 1, 2, 3, 5, 6, 7.

Le singole attività con destinazioni CD2 e CD3 sono ammesse solo se non superano i 250 m² di Sul.

Tipi d'intervento Mo - Ms - Rr - Rc - Re - Ru - Ne

Parametri urbanistici

Indice di utilizzazione territoriale (Ut) 0.35 m²/m²

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) 0.80 m²/m²

Parametri edilizi

Altezza della costruzione (Hc) m 8.00

Distanza dal confine (Dc) altezza del fronte - 5.00 m (minimo m 5.00)

Distanza dal confine stradale (Ds) 1/5 sezione stradale (minimo m 3.00)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Distanza tra le costruzioni (D)
 confrontanza minore/uguale m 12.00 m 10.00
 confrontanza maggiore m 12.00 altezza del fronte più alto (minimo m 10.00)
 Verde privato 20 % della superficie fondiaria
 Parcheggio privato 30 % della superficie utile lorda
 Parcheggio privato di uso pubblico/pubblico nel caso di destinazioni CD e/o TR – rispetto delle prescrizioni di cui all' Art. 43 delle N. di A.+

ASTE
GIUDIZIARIE®

Alcuni elaborati del PRGC sono stati ulteriormente aggiornati a seguito dell'assunzione di modificazione ai sensi dell'art. 17 comma 12 della L.R. 56/1977 con DCC n. 46 del 22/10/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

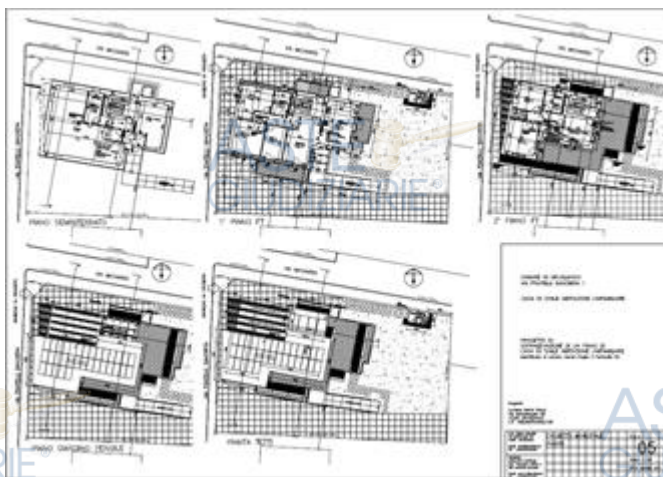
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

ASTE
GIUDIZIARIE®

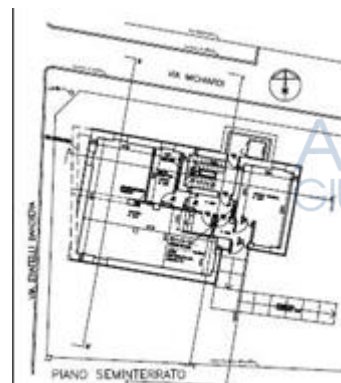
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

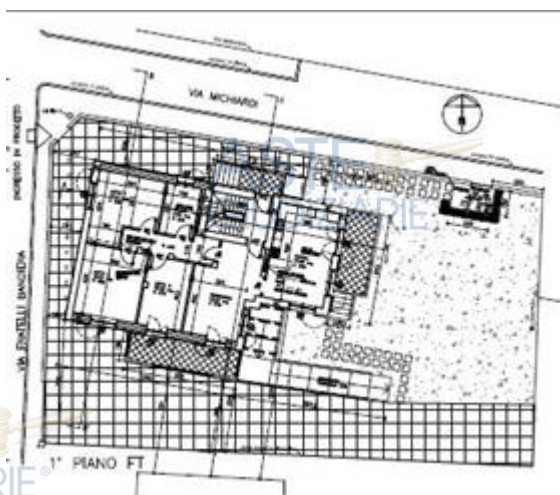
L'immobile risulta **conforme**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Progetto autorizzato



Pianta seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Pianta primo piano fuori terra



Pianta secondo piano fuori terra

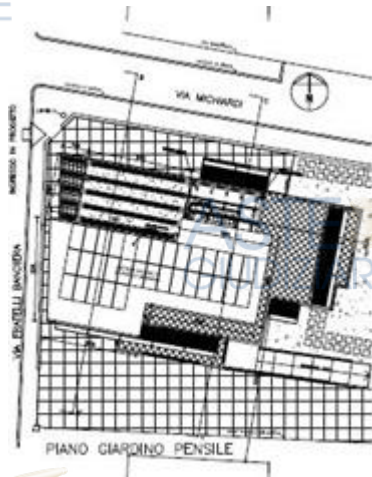
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: GIORGIO FRANCO GANDIONE

Pagina 6 di 18

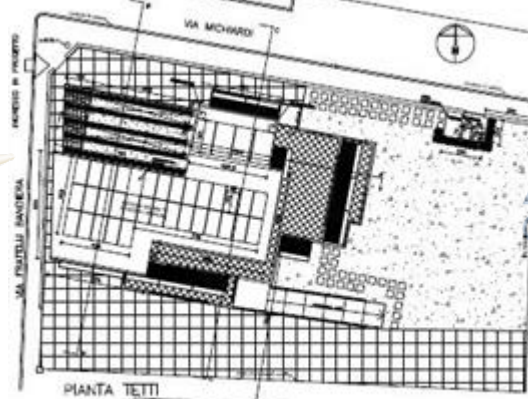
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Pianta terrazzo/giardino pensile, ancora da realizzare

ASTE
GIUDIZIARIE®



Pianta coperture

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

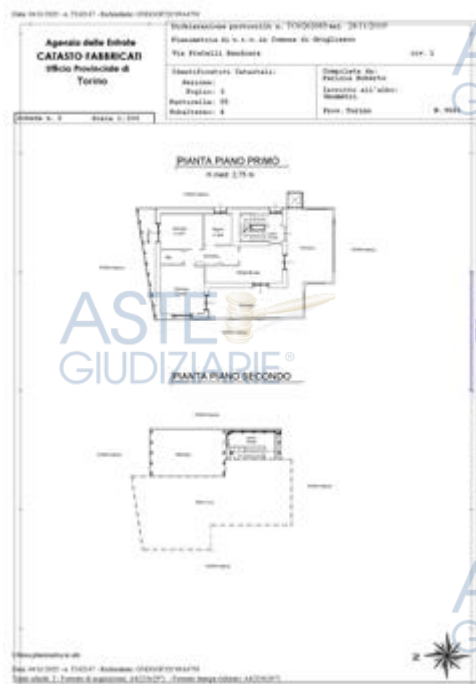
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



piano seminterrato e piano rialzato

ASTE
GIUDIZIARIE®



piano primo e secondo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 - piano regolatore generale comunale)
L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: DPR 37/2008)
L'immobile risulta ..

Non sono state reperite dichiarazioni di conformità. Si suppone che possano esistere. All'apparenza tutti gli impianti risultano eseguiti a regola d'arte ed in epoca recente



BENI IN GRUGLIASCO VIA FRATELLI BANDIERA 1, QUARTIERE SEMICENTRALE,
ADIACENTE AL PARCO LE SERRE

VILLA SINGOLA



villa singola a GRUGLIASCO via Fratelli Bandiera 1, quartiere semicentrale, adiacente al Parco Le Serre, della superficie commerciale di **233,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato si trova in zona semicentrale di Grugliasco, in un'area residenziale, confinante con il Parco Le Serre e nelle vicinanze di altre numerose aree verdi.

E' posto su di un lotto di terreno di circa 510 mq di superficie e si eleva a tre piani fuori terra e un piano seminterrato ed è così composto:

- al piano seminterrato di circa 120 mq: locale caldaia, corridoio, disimpegno, cantina e vano scala al piano superiore, oltre a vano tecnico ascensore;

- al piano rialzato: cucina abitabile, soggiorno, tre camere da letto e un bagno, scala dal seminterrato e al primo piano, oltre a due balconi e vano ascensore;

- al primo piano: due camere da letto, un corridoio, un ripostiglio e un ampio locale "svago/studio", ampio terrazzo angolare di oltre 30 mq; scala dal piano rialzato e che porta al secondo piano, terzo fuori terra e vano ascensore;

- al secondo piano: terrazzo di circa 27 mq su cui era previsto dal progetto autorizzato un giardino pensile, che ad oggi non è stato realizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1 - 2, ha un'altezza interna di variabile, da 2,40 a 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 55 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 11 vani, rendita 1.391,85 Euro, indirizzo catastale: Via Fratelli Bandiera, 1, piano: S1 - T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 27/11/2019 Pratica n. TO0262683 in atti dal 28/11/2019 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 93707.1/2019)
Coerenze: Altri lotti edificati, via Fratelli Bandiera e Via Michiardi

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1955 ristrutturato nel 2015.



vista da Via Fratelli Bandiera



vista da Via Fratelli Bandiera

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista da Via Michiardi

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista del giardino interno da Via Fratelli Bandiera

ASTE
GIUDIZIARIE®



porzione del terrazzo d'angolo al secondo piano



terrazzo all'ultimo piano, destinato a giardino pensile e non ancora completato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Torino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra.



Scuole vicino all'edificio, cerchiato in rosso



Parchi vicino all'edificio, cerchiato in rosso



Musei e centri culturali vicino all'edificio, cerchiato in rosso

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SERVIZI

asilo nido
biblioteca
campo da tennis
campo da calcio
centro commerciale
centro sportivo
farmacie
municipio
parco giochi



buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m
aeroporto distante 23 km
tangenziale distante 5 km



buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato è stato completamente ristrutturato, ampliato e sopraelevato fra il 2011 e il 2015 ed è stato dotato di impiantistica di alto livello e basso consumo. Sono presenti i seguenti impianti: geotermico, con tre sonde che si addentrano nel sottosuolo per circa 60 m; fotovoltaico con potenza installata di 6 kW circa, solare termico (in manutenzione) con uno sviluppo > 8 mq, pompe di calore acqua/acqua sia per il riscaldamento che per la produzione di acqua calda sanitaria, sistema a ventilazione meccanica controllata con recupero del calore sull'estrazione dell'aria esausta, riscaldamento a pavimento. I serramenti sono in PVC a forte spessore bassoemissivi e vetri camera per una trasmittanza $\leq 1,8$ W/mqK. Le murature esterne sono completamente rivestite con sistema a cappotto in parte in fibra di legno (sp. 14 cm) e in parte in vetro cellulare (sp. 12 cm) con una conducibilità media U di circa 0,29 W/mqK. Il tutto fa sì che i consumi medi annuali di energia siano molto contenuti e inferiori ai 3.000 €. I locali al piano seminterrato sono in parte al grezzo, ma comunque completamente piastrellati e nella porzione a cantina l'altezza è stata ridotta a 2,40 m su richiesta del Comune, ad impedire per questa porzione l'abitabilità. Sono presenti una caldaia Wiessman, i bollitori, gli accumuli, i circolatori, le varie centraline di controllo degli impianti e per la geotermia, il vano tecnico dell'impianto ascensore. Da questo piano, un tempo utilizzato come autorimessa, si può accedere direttamente all'esterno.

Al piano rialzato, con accesso diretto dall'esterno mediante scala aperta che dà l'accesso anche all'ascensore per i piani superiori e con scala interna in pietra dal piano seminterrato, ci sono tre camere da letto, un bagno, un corridoio, un soggiorno e ampia cucina abitabile, con balcone e scala che dà direttamente sul giardino. Il soggiorno e una camera hanno anch'essi un balcone esterno, scoperto. Al primo piano, secondo fuori terra, ci sono due camere, un corridoio, un ripostiglio un vano svago/studio con accesso diretto ad un terrazzo angolare di circa 30 mq. L'ascensore ha lo sbarco direttamente sul terrazzo e il vano scala, chiuso e non riscaldato, ha le pedate in legno. Al secondo piano, terzo fuori terra è presente un terrazzo su cui era prevista una pavimentazione a "giardino pensile", non ancora realizzata. La finitura è a guaina catramata





Delle Componenti Edilizie:

cancello: a due battenti realizzato in ferro verniciato con apertura a spinta

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in PVC

infissi interni: a battente e scorrevoli realizzati in legno tamburato, laccato

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in isolamento sottotegola e perlinato interno

pareti esterne: costruite in laterizi porizzati con coibentazione in fibra di legno ai piani fuori terra e vetro cellulare al piano seminterrato, il rivestimento è realizzato in intonachino traspirante colorato in pasta

pavimentazione esterna: realizzata in pietra di Luserna

pavimentazione interna: realizzata in monocottura ceramica

portone di ingresso: blindato rivestito in legno realizzato in acciaio e legno, gli accessori presenti sono: serrature di sicurezza

rivestimento esterno: realizzato in intonaco a calce, tarspirante, colorato in pasta

rivestimento interno: posto in bagni e cucina realizzato in monocottura ceramica

scale: piano seminterrato con rivestimento in pietra

scale: piano rialzato, primo e secondo con rivestimento in legno

Degli Impianti:

antifurto: a radars e contatti perimetrali; il combinatore telefonico è sì

ascensore: a pistone conformità: conforme

citofonico: video conformità: conforme

condizionamento: pompa di calore e split con alimentazione a elettrico con diffusori in split

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 v. non sono state fornite certificazioni e non si è in grado di stabilirne la conformità al DM 37/2008

fognatura: mista la rete di smaltimento è realizzata in collettore con recapito in fognatura comunale

idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto, la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto comunale. non sono state fornite certificazioni e non si è in grado di stabilirne la conformità al DM 37/2008



buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



termico: a pavimento con alimentazione in fluido riscaldato a circa 38° C (acqua da pompa di calore e dallo scambiatore della geotermia) i diffusori sono in tubi radianti annegati nel sottofondo della pavimentazione. non sono state fornite certificazioni e non si è in grado di stabilirne la conformità al DM 37/2008

ventilazione: ventilazione meccanica controllata col recupero dell'aria in uscita. non sono state fornite certificazioni e non si è in grado di stabilirne la conformità al DM 37/2008

Delle Strutture:

balconi: costruiti in calcestruzzo armato

copertura: tetto a falde costruita in calcestruzzo armato

scale esterne: a rampa unica costruite in cemento armato

scale interne: a rampe parallele e a chiocciola realizzate in cemento armato, ferro e legno

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

strutture verticali: costruite in cemento armato

travi: costruite in legno lamellare



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
Alloggio piano rialzato più primo piano	213,50	x	100 %	=	213,50
balconi al piano rialzato	25,00	x	30 %	=	7,50
terrazzi al primo e al secondo piano (si evidenzia la superficie totale di 74	12,40	x	100 %	=	12,40

tecnico incaricato: GIORGIO FRANCO GANDIONE

Pagina 13 di 18

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

mq calcolata al 30% fino a 25 mq e il
restante al 10%)

Totale:	250,90	233,40
----------------	---------------	---------------



cucina al piano rialzato



camera al piano rialzato



bagno al piano rialzato



soggiorno al piano rialzato

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

camera al secondo piano, con tetto a vista

ASTE
GIUDIZIARIE®

bagno al secondo piano

ACCESSORI:

cantina, composto da centrale termica, cantina vera e propria, lavanderia.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina e locali accessori limitrofi	129,00	x	25 %	=	32,25
Totale:	129,00				32,25

ASTE
GIUDIZIARIE®

Centrale termica con caldaia Weissman e arrivo sonde geotermiche



Bagno - lavanderia al piano seminterrato

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista di una porzione della cantina

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista di un'altra porzione della cantina

ASTE
GIUDIZIARIE®



Scala in pietra dal piano seminterrato al piano rialzato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

tre della zona (05/12/2025)

Domanda: nella norma

Offerta: nella norma per il periodo

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 - 12 mesi

Note: sostengono che immobili di questo tipo, con bassi costi di gestione e riqualificati energeticamente, siano sempre più ricercati

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	233,40	x	2.400,00	=	560.160,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	------------

tecnico incaricato: GIORGIO FRANCO GANDIONE

Pagina 16 di 18

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore superficie accessori:

$$32,25 \times 2.400,00 = 77.400,00$$

$$\underline{\hspace{10em}} 637.560,00$$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 637.560,00**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 637.560,00**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la stima e il successivo deprezzamento si è adottato il metodo sintetico comparativo monoparametrico riferito alla data della stima. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato di immobili residenziali nella zona nella quale ricade il cespite con caratteristiche simili allo stesso, stimando il prezzo di mercato quale valore medio di più valutazioni e ricerche, condotte presso:

- l'Ufficio del Registro per il reperimento di contratti di affitto di immobili nella zona per il calcolo di capitalizzazione dei redditi su immobili della medesima tipologia e zona;
- ricerca dei valori del I semestre 2025 delle quotazioni OMI;
- ricerca di valori di mercato di immobili simili in zona.

Si è inoltre tenuto conto della zona, della posizione, della commerciabilità dell'area e soprattutto dello stato di conservazione dell'immobile, del fatto che sia stato recentemente ristrutturato e riqualificato energeticamente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, Ufficio del Registro di Torino 3, Conservatoria dei RR Imm.ri di Torino 2, Ufficio Tecnico di Grugliasco; tre agenzie immobiliari della zona che hanno trattato e stanno vendendo unità immobiliari contigue, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino 3, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Grugliasco, agenzie: tre che operano nella 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	villa singola	233,40	32,25	637.560,00	637.560,00

tecnico incaricato: GIORGIO FRANCO GANDIONE

Pagina 17 di 18



637.560,00 €

637.560,00 €

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:

€. 637.560,00

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:

€. 0,00

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:

€. 637.560,00

data 15/12/2025

il tecnico incaricato

GIORGIO FRANCO GANDIONE

