

Geom. Vincenzo PETRILLO
Via A. Volta n.12
10090 Foglizzo (TO)
Mail: geometra.petrillo@gmail.com

Tribunale di Ivrea
RGE 183/2025

TRIBUNALE DI IVREA

ASTE GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Petrillo Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 183/2025 del R.G.E.

promossa da

—

contro

Firmato Da: VINCENZO PETRILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a49f7a713cc4ec8

QUADRO RIUASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE RGE 183/2025

LOTTO UNICO

Trascrizione atto pignoramento:	Nota del 10/10/2025	n.ri 44167/32583
---------------------------------	---------------------	------------------

Quota colpita - ubicazione - destinazione dati catastali

Quota colpita	Intera quota di proprietà (1/1)
Ubicazione	SETTIMO TORINESE (TO) - Via Gribaudia n.21 Bene n.1
Destinazione	Autorimessa (cat. C/6)
Dati catastali	Cat. Fabbricati, Comune di SETTIMO TORINESE, Foglio 45 part. 21 sub 45 Cat. Terreni, Comune di SETTIMO TORINESE, Foglio 45 part. 18 (ENTE URBANO) Stima compendio immobiliare

Valore mercato	€ 7.280,00 (settimiladuecentottanda/00)
Base d'asta	€ 6.500,00 (seimilacinquecento/00)

Sintesi accertamenti

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: corrisponde
Comproprietari non eseguiti: non sussistono comproprietari non eseguiti
Documentazione ex art. 567 c.p.c.: conforme
Continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c.: sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: non sussistono vincoli di trasferibilità
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: la trascrizione dei pignoramenti potrà essere cancellata alla vendita
Stato di occupazione: gli immobili sono occupati da terzi senza titolo

SOMMARIO

Quadro riuassuntivo della relazione peritale RGE 183/2025	2
LOTTO UNICO.....	2
Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 – AUTORIMESSA IN SETTIMO T.SE (TO) – VIA GRIBAUDIA N.21 – P. S1	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 – AUTORIMESSA IN SETTIMO T.SE (TO) – VIA GRIBAUDIA N.21 – P. S1	5
Titolarità	6
Bene N° 1 – AUTORIMESSA IN SETTIMO T.SE (TO) – VIA GRIBAUDIA N.21 – P. S1	6
Confini.....	6
Bene N° 1 – AUTORIMESSA IN SETTIMO T.SE (TO) – VIA GRIBAUDIA N.21 – P. S1	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 – AUTORIMESSA IN SETTIMO T.SE (TO) – VIA GRIBAUDIA N.21 – P. S1	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 – AUTORIMESSA IN SETTIMO T.SE (TO) – VIA GRIBAUDIA N.21 – P. S1	7
Dati Catastali	7
Bene N° 1 – AUTORIMESSA IN SETTIMO T.SE (TO) – VIA GRIBAUDIA N.21 – P. S1	7
Precisazioni.....	8
Bene N° 1 – AUTORIMESSA IN SETTIMO T.SE (TO) – VIA GRIBAUDIA N.21 – P. S1	8
PARTI COMUNI.....	8
Bene N° 1 – AUTORIMESSA IN SETTIMO T.SE (TO) – VIA GRIBAUDIA N.21 – P. S1	8
Stato conservativo	9
Bene N° 1 – AUTORIMESSA IN SETTIMO T.SE (TO) – VIA GRIBAUDIA N.21 – P. S1	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Bene N° 1 – AUTORIMESSA IN SETTIMO T.SE (TO) – VIA GRIBAUDIA N.21 – P. S1	9
Stato di occupazione	9
Bene N° 1 – AUTORIMESSA IN SETTIMO T.SE (TO) – VIA GRIBAUDIA N.21 – P. S1	9
Provenienze Ventennali.....	9
Bene N° 1 – AUTORIMESSA IN SETTIMO T.SE (TO) – VIA GRIBAUDIA N.21 – P. S1	9
Formalità pregiudizievoli	11
Bene N° 1 – AUTORIMESSA IN SETTIMO T.SE (TO) – VIA GRIBAUDIA N.21 – P. S1	11
Oneri di cancellazione.....	12

Normativa urbanistica	12
Bene N° 1 – AUTORIMESSA IN SETTIMO T.SE (TO) – VIA GRIBAUDIA N.21 – P. S1	12
Regolarità edilizia	12
Bene N° 1 – AUTORIMESSA IN SETTIMO T.SE (TO) – VIA GRIBAUDIA N.21 – P. S1	12
<i>Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:</i>	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Bene N° 1 – AUTORIMESSA IN SETTIMO T.SE (TO) – VIA GRIBAUDIA N.21 – P. S1	13
Stima / Formazione lotti	13
LOTTO UNICO	14
Bene N° 1 – AUTORIMESSA IN SETTIMO T.SE (TO) – VIA GRIBAUDIA N.21 – P. S1	14
CALCOLO VALORE TOTALE	15
CONCLUSIONI	16
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Bene N° 1 – AUTORIMESSA IN SETTIMO T.SE (TO) – VIA GRIBAUDIA N.21 – P. S1	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 183/2025 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 6.500,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	19
Bene N° 1 – AUTORIMESSA IN SETTIMO T.SE (TO) – VIA GRIBAUDIA N.21 – P. S1	19

INCARICO

All'udienza del 12/12/2025, il sottoscritto Geom. Petrillo Vincenzo, con studio in Via Alessandro Volta, 12 - 10090 - Foglizzo (TO), e-mail geometra.petrillo@gmail.com, PEC vincenzo.petrillo1@geopec.it, Tel. 338 2007036, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.

PREMESSA

I Beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Autorimessa ubicata in Settimo Torinese (TO) - Via Gribaudia n.21, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - AUTORIMESSA IN SETTIMO T.SE (TO) - VIA GRIBAUDIA N.21 - P. S1

Trattasi di singola autorimessa posta al piano interrato di un più ampio fabbricato costituito in condominio elevato a quattro piano fuori terra. Tale fabbricato, facente parte di un complesso residenziale, è ubicato in zona periferica sud rispetto al concentrico del Comune di Settimo Torinese.

Il Comune di Settimo Torinese è una cittadina dell'area metropolitana torinese; posta sull'asse stradale e ferroviario Torino-Milano, confinante a Sud Est con la Città di Torino. Il Comune è dotato di una moltitudine di servizi socio-essenziali, culturali, e di prima necessità.

L'immobile oggetto di esecuzione ha accesso carrabile dalla pubblica Via Gribaudia tramite cancello automatico al civico n.21 ed è raggiungibile mediante la percorrenza della rampa e della corsia di manovra.

Il tutto meglio illustrato nell'allegato elaborato fotografico (*vedasi allegato n.01*).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti Beni:

- **Bene N° 1** - Autorimessa ubicata in Settimo Torinese (TO) - Via Gribaudia n.21 , piano S1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - AUTORIMESSA IN SETTIMO T.SE (TO) - VIA GRIBAUDIA N.21 - P. S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 – AUTORIMESSA IN SETTIMO T.SE (TO) – VIA GRIBAUDIA N.21 – P. S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, è di proprietà esclusiva di:

- (Proprietà 1/1)
Nata a
il Residente in n.

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 – AUTORIMESSA IN SETTIMO T.SE (TO) – VIA GRIBAUDIA N.21 – P. S1

L'unità immobiliare contraddistinta con il sub. 45, che insiste sulla particella 21, posta al piano interrato, in riferimento alla planimetria catastale a Nord con corsia di manovra comune, a Est altra autorimessa accessibile da madesima corsia, a Sud con altra autorimessa di pertinenza di altro blocco autorimesse interrate, ed a Ovest confina con altra autorimessa accessibile da madesima corsia.

CONSISTENZA

BENE N° 1 – AUTORIMESSA IN SETTIMO T.SE (TO) – VIA GRIBAUDIA N.21 – P. S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Autorimessa	13,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	h.m. 2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

La consistenza del Bene è stata calcolata utilizzando il parametro tecnico della superficie commerciale. Tale parametro risulta essere il più coerente con la specificità del mercato locale ed anche il più usato nelle trattative di compravendite che avvengono in zona. La consistenza è stata desunta dalla misurazione grafica delle planimetrie rilasciate dagli Enti e dal rilievo eseguito in loco.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - AUTORIMESSA IN SETTIMO T.SE (TO) - VIA GRIBAUDIA N.21 - P. S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/1991 al 01/01/1992	IMMOBILIARE VEGA SAS DI GASPARETTO RENZO E C. con sede in TORINO c.f. 04948080017 (proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 21 sub 45 Categoria C/6 classe 4 Consistenza 15 mq Rendita L. 249
Dal 01/01/1992 al 08/06/1992	IMMOBILIARE VEGA SAS DI GASPARETTO RENZO E C. con sede in TORINO c.f. 04948080017 (proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 21 sub 45 Categoria C/6 classe 4 Consistenza 15 mq Rendita L. 150.000
Dal 08/06/1992 al 24/11/2003	IMMOBILIARE VEGA SAS DI GASPARETTO RENZO E C. con sede in TORINO c.f. 04948080017 (proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 21 sub 45 Categoria C/6 classe 4 Consistenza 15 mq Rendita L. 150.000
Dal 24/11/2003 al 09/11/2015	nata il a c.f. (proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 21 sub 45 Categoria C/6 classe 4 Consistenza 15 mq Totale 15 mq Rendita €. 77,47
Dal 09/11/2015	nata il a c.f. (proprietà 1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 21 sub 45 Categoria C/6 classe 4 Consistenza 15 mq Totale 15 mq Rendita €. 77,47

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - AUTORIMESSA IN SETTIMO T.SE (TO) - VIA GRIBAUDIA N.21 - P. S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
--	45	21	45	--	C/6	4	15 mq	15 mq	77,47	S1	--

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
45	18	--	--	--	ENTE URBANO	--	00.71.06	--	--	--

Corrispondenza catastale

Sussiste coerenza tra i dati identificativi del Bene a catasto fabbricati e quelli citati nell'atto di pignoramento.

Lo stato di fatto dell'immobile, accertato con sopralluogo eseguito congiuntamente con il Custode nominato Istituto Vendite Giudiziarie di Torino (prima in data 12/02/2026 senza esito, poi in data 26/02/2026 anch'esso senza esito benchè l'esecutata avesse confermato l'appuntamento al Custode, ed in ultimo in data 12/03/2026 con accesso forzoso richiesto dal Custode ed autorizzato dal G.E) è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale presente agli atti.

Si allega visura e planimetria catastale; si riscontra l'assenza dell'Elaborato Planimetrico, si allega E.P. riferito ad altro fabbricato del complesso immobiliare ai soli fini dell'individuazione.
(vedasi allegato 02).

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - AUTORIMESSA IN SETTIMO T.SE (TO) - VIA GRIBAUDIA N.21 - P. S1

Non vi sono opere o interventi da eseguire nell'immediato per bonificare stati di pericolo imminente.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - AUTORIMESSA IN SETTIMO T.SE (TO) - VIA GRIBAUDIA N.21 - P. S1

Esistono parti comuni in quanto l'immobile è facente parte di un più ampio fabbricato costituito in Condominio denominato "Condominio RUBINO edificio A/1", assoggettato a Regolamento di Condominio (vedasi allegato 03); in sintesi l'immobile oggetto di esecuzione, in proporzione ai millesimi attribuiti (Unità codice n.19 - Tabella A : 4 , 2 0 MM - Tabella C: 32,00 MM).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 – AUTORIMESSA IN SETTIMO T.SE (TO) – VIA GRIBAUDIA N.21 – P. S1

L'immobile pignorato si presenta in modeste condizioni di manutenzione generale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 – AUTORIMESSA IN SETTIMO T.SE (TO) – VIA GRIBAUDIA N.21 – P. S1

Struttura portante: in cemento armato;

Orizzontamenti: solaio in cemento armato.

Copertura: tetto giardino.

Pavimentazione: in cls lisciato.

Tramezzature: tamponamenti in blocchi di cls

Infissi: portone basculane in lamiera

Principali impianti tecnologici: Impianto elettrico e di illuminazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 – AUTORIMESSA IN SETTIMO T.SE (TO) – VIA GRIBAUDIA N.21 – P. S1

E' stato richiesto dal Custode nominato all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di competenza di verificare se sul Bene colpito da pignoramento esistono contratti di locazione e/o scritture private pendenti; all'attualità non sono pervenute risposte e/o documenti in merito (*vedasi allegato 04.1*).

All'atto dell'accesso forzoso autorizzato, eseguito in data 12/03/2026 con l'ausilio del Custode Giudiziario, è intervenuta la sig.ra Luciana Colzato, nata il 14/02/1948 a Minerbe (VR) c.f. CLZLCN48B14F218V rivendicando l'occupazione dell'autorimessa ancorchè senza titolo e la proprietà dei beni mobili ivi presenti (*vedasi allegato 04.2*).

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene che l'immobile è occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 – AUTORIMESSA IN SETTIMO T.SE (TO) – VIA GRIBAUDIA N.21 – P. S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/10/1990 al 09/04/2002	IMMOBILIARE VEGA SAS DI GASPARETTO RENZO E C. con sede in TORINO c.f.04948080017 proprietà 1/1	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Giuseppe VOLPE	11/10/1990	931	**
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFF.REG.TORINO	10/09/	2575.1	1991
		Registrazione			
Dal 09/04/2002 al 24/11/2003	IMMOBILIARE VEGA SAS DI GASPARETTO RENZO E C. IN LIQUIDAZIONE con sede in TORINO C.so Gallileo Ferraris n. 143 c.f.04948080017 proprietà 1/1	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		-----	-----	-----	-----
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/2003	nata a il c.f. proprietà 1/1	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO TAVOLACCINI PAOLO	24/11/2003	260968	15697
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA TORINO 2	05/01/2004	92	62
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Serie
		AdE BIELLA	22/12/2003	2396	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega l'ultimo atto di compravendita (*vedasi allegato 05*).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 – AUTORIMESSA IN SETTIMO T.SE (TO) – VIA GRIBAUDIA N.21 – P. S1

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a TORINO 2 il 02/07/2004 Reg. gen. 32207 - Reg. part. 21154
A favore di UNICREDIT BANCA MEDIOCREDITO SPA con sede in TORINO (TO) cf
03126570013
Contro [REDACTED]
LIQUIDAZIONE con sede [REDACTED]
Rogante: TRIBUNALE DI TORINO
Data: 08/06/2024 N° repertorio: 3907/2004

Tale trascrizione di pignoramento, in capo all'immobile, fa riferimento alla precedente proprietà, ancorchè trasferita in data 24 novembre 2003.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a TORINO 2 il 03/10/2025 Reg. gen. 43028 - Reg. part. 31773
A favore di [REDACTED] con sede in SETTIMO TORINESE (TO) cf
[REDACTED]
Contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]
cf [REDACTED]
Rogante: UFF. GIUD. TRIBUNALE DI IVREA
Data: 21/08/2025 N° repertorio: 5365/2025

Tale trascrizione di pignoramento, in capo all'immobile, è risultata errata così come da dichiarazione della società [REDACTED] (vedasi allegato n.06.1).

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a TORINO 2 il 10/10/2025 Reg. gen. 44167 - Reg. part. 32583
A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] cf
[REDACTED]
Contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]
cf [REDACTED]
Rogante: UFF. GIUD. TRIBUNALE DI IVREA
Data: 21/08/2025
N° repertorio: 5365/2025

(vedasi allegato 06.2)

Oneri di cancellazione

Ai fini della cancellazione dei Pignoramenti dovranno essere sostenute, a carico dell'aggiudicatario le seguenti spese:

- Per la cancellazione del Pignoramento, la spesa per tasse e bolli, ammonta ad € 294,00 cad.

A tali costi dovranno essere aggiunti i bolli ed il compenso di chi predisporrà le pratiche.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 – AUTORIMESSA IN SETTIMO T.SE (TO) – VIA GRIBAUDIA N.21 – P. S1

Il Comune di Settimo Torinese è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale.

Secondo il Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Settimo Torinese, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte n. 59-9372 del 07/10/1991 e successive varianti strutturali e parziali intervenute ed attualmente efficaci, l'area su cui insiste il fabbricato risulta classificata in zona urbanistica normativa "FA60", individuata quale ambito residenziale di completamento e/o trasformazione urbanistica soggetto a pianificazione urbanistica esecutiva.

Si allega tavola grafica (vedasi allegato 07).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 – AUTORIMESSA IN SETTIMO T.SE (TO) – VIA GRIBAUDIA N.21 – P. S1

L'ufficio tecnico del Comune di Settimo Torinese, dopo la richiesta di accesso atti edilizio-amministrativi relative all'immobile in oggetto e dopo non poche difficoltà, ha trasmesso allo scrivente i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n.05489 del 28/11/1989.
- Variante alla Concessione Edilizia n.05489 del 11/02/1992.
- Abitabilità del 27/03/1992.

(vedasi allegato 08)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- Non è stata reperita alcuna certificazione energetica in quanto l'immobile oggetto di esecuzione non rientra tra quelli assoggettati alla redazione di Attestato di Prestazione Energetica;

- Non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08 circa gli impianti installati.
 - Il costo per la redazione della dichiarazione di rispondenza degli impianti installati ai sensi del D.M. 37/08 è non meno di € 1.000,00.

Dalla disamina della documentazione trasmessa si evince che:

- L'unità immobiliare è sostanzialmente conforme alla situazione ultima licenziata con la Variante del 11/02/1992.
- L'abitabilità trasmessa, rilasciata in data 27/03/1992, esclude le autorimesse interrate in quanto prive di certificato di prevenzione incendi al momento della richiesta di abitabilità.

Alla luce di quanto sopra evidenziato, sulla scorta della documentazione trasmessa dal Comune di Settimo Torinese, resta inteso che l'unità immobiliare seppur sostanzialmente conforme, è priva di certificato di abitabilità/agibilità.

Di tali aspetti lo scrivente perito ne terrà conto nella determinazione del valore a base d'asta.

Si ricorda tuttavia che, tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia e, a volte, la loro non univoca interpretazione/applicazione in materia di conformità/sanabilità/regolarizzazione, i soggetti interessati all'acquisto sono tenuti preventivamente ad approfondire con un proprio professionista gli aspetti e conclusioni a cui è giunto lo scrivente perito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 – AUTORIMESSA IN SETTIMO T.SE (TO) – VIA GRIBAUDIA N.21 – P. S1

Vincoli

Dalla disamina della documentazione reperita e accessibile non si sono rilevati vincoli che limitano la commerciabilità del bene;

Oneri condominiali

Si è provveduto a chiedere all'Amministratore di Condominio gli importi di spesa richiesti all'esecutato; in base a quanto comunicato ed alla documentazione pervenuta (per quanto è stato possibile dedurre), relativamente all'unità immobiliare oggetto della presente relazione, l'importo delle spese ordinarie scadute relative ai due esercizi precedenti è pari ad € 848,61.
Il tutto meglio specificato nell'allegato riepilogativo (vedasi allegato 09).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma,

Pag. 13 a 19

sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

LOTTO UNICO

BENE N° 1 – AUTORIMESSA IN SETTIMO T.SE (TO) – VIA GRIBAUDIA N.21 – P. S1

Trattasi di singola autorimessa posta al piano interrato di un più ampio fabbricato costituito in condominio elevato a quattro piano fuori terra. Tale fabbricato, facente parte di un complesso residenziale, è ubicato in zona periferica sud rispetto al concentrico del Comune di Settimo Torinese. Il Comune di Settimo Torinese è una cittadina dell'area metropolitana torinese; posta sull'asse stradale e ferroviario Torino-Milano, confinante a Sud Est con La Citta di Torino. Il Comune è dotato di una moltitudine di servizi socio-essenziali, culturali, e di prima necessità. L'immobile oggetto di esecuzione ha accesso carrabile dalla pubblica Via Gribaudia tramite cancello automatico al civico n.21 ed è raggiungibile mediante la percorrenza della rampa e della corsia di manovra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 21, Sub. 4, Categoria C/6

Identificato al catasto Terreni Fg. 45, Part. 18, Qualità ENTE URBANO.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Viene adottato, come sistema di valutazione, la stima comparativa, ovvero il valore medio unitario di immobili simili compravenduti recentemente nel Comune di Settimo Torinese. I valori sono stati acquisiti sia dalla banca dati dello "Osservatorio del Mercato Immobiliare" pubblicato dall'Agenzia delle Entrate (periodo 2° semestre 2025) e dal Borsino Immobiliare.

Il valore medio per autorimesse ubicate in zona semicentrale del territorio comunale di Settimo Torinese – in normale condizioni d'uso, è compreso tra 540,00 €/mq e 800,00 €/mq.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e delle condizioni d'uso dell'immobile (manutenzione e/o conservazione) si è assunto un valore di stima pari a 650,00 €/mq.

Il valore €/mq assunto è stato rettificato con l'ausilio di un coefficiente riduttivo (-20%) tenuto conto che all'unità immobiliare mancano le dichiarazioni di conformità degli impianti ed il certificato di agibilità.

Il valore €/mq desunto è pertanto: $650,00 \text{ €/mq} \times 0,80 = 520,00 \text{ €/mq}$

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - autorimessa a Settimo Torinese (TO) - Via GriAUDIA 21, piano S1	14,00 mq	520,00 €/mq	€ 7.280,00	100,00	€ 7.280,00
Valore di stima:					€ 7.280,00

CALCOLO VALORE TOTALE

VALORE LOTTO UNICO	
Valore Stimato Bene n.1	€ 7.280,00
Tot. valore LOTTO	€ 7.280,00 (settemiladuecentottanta/00)

Al valore ottenuto viene applicato un abbattimento forfettario pari al 10% rispetto al valore venale reale dei Beni, vista la natura esecutiva e non contrattuale della vendita e pertanto:

- **Valore totale di stima € 7.280,00 - Deprezzamento del 10% = € 6.552,00**
- **Valore finale arrotondato per difetto € 6.500,00** (seimilacinquecento/00)

CONCLUSIONI

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Foglizzo (TO), li 26/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Petrillo Vincenzo

Allegati:

- all.01 report fotografico
- all.02 catasto
- all.03 Regolamento di Condominio
- all.04.1 Comunicazione AdE
- all.04.2 verbale sopralluogo+generalità occupante
- all.05 - atto di compravendita
- all.06.1 Dichiarazione ESSELLE
- all.06.2 Formalità pregiudizievoli
- all.07 Estratto di prgc
- all.08.1 - regolarit_ edilizia
- all.08.2 - regolarit_ edilizia
- all.08.3 - regolarit_ edilizia
- all.09 ESTRATTO CONTO SIG.RA LAURELLA COND. SMERALDO
- all.10 perizia privacy
- all.11 trasmissione perizia



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

BENE N° 1 – AUTORIMESSA IN SETTIMO T.SE (TO) – VIA GRIBAUDIA N.21 – P. S1

Bene N° 1 – Autorimessa ubicata a SETTIMO TORINESE (TO) - VIA GRIBAUDIA n. 21, piano S1. Trattasi di singola autorimessa posta al piano interrato di un più ampio fabbricato costituito in condominio elevato a quattro piano fuori terra. Tale fabbricato, facente parte di un complesso residenziale, è ubicato in zona periferica sud rispetto al concentrico del Comune di Settimo Torinese. Il Comune di Settimo Torinese è una cittadina dell'area metropolitana torinese; posta sull'asse stradale e ferroviario Torino-Milano, confinante a Sud Est con La Città di Torino. Il Comune è dotato di una moltitudine di servizi socio-essenziali, culturali, e di prima necessità. L'immobile oggetto di esecuzione ha accesso carrabile dalla pubblica Via Gribaudia tramite cancello automatico al civico n.21 ed è raggiungibile mediante la percorrenza della rampa e della corsia di manovra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 21, Sub. 45, Categoria C/6. Identificato al catasto Terreni Fg. 45, Part. 18, Qualità ENTE URBANO.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: Il Comune di Settimo Torinese è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale.

Il Bene oggetto di procedimento ricade in Area FA60 – ambito residenziale di completamento e/o trasformazione urbanistica soggetto a pianificazione urbanistica esecutiva.

Prezzo base d'asta: € 6.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 183/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.500,00

Bene N° 1 - AUTORIMESSA			
Ubicazione:	SETTIMO TORINESE (TO) - VIA GRIBAUDIA n.21 piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	AUTORIMESSA Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 21, Sub. 45 Categoria C6, Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 18, Qualità ENTE URBANO	Superficie	14 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione generale.		
Descrizione:	Trattasi di singola autorimessa posta al piano interrato di un più ampio fabbricato costituito in condominio elevato a quattro piano fuori terra. Tale fabbricato, facente parte di un complesso residenziale, è ubicato in zona periferica sud rispetto al concentrico del Comune di Settimo Torinese. Il Comune di Settimo Torinese è una cittadina dell'area metropolitana torinese; posta sull'asse stradale e ferroviario Torino-Milano, confinante a Sud Est con La Citta di Torino. Il Comune è dotato di una moltitudine di servizi socio-essenziali, culturali, e di prima necessità. L'immobile oggetto di esecuzione ha accesso carrabile dalla pubblica Via Gribaudia tramite cancello automatico al civico n.21 ed è raggiungibile mediante la percorrenza della rampa e della corsia di manovra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 – AUTORIMESSA IN SETTIMO T.SE (TO) – VIA GRIBAUDIA N.21 – P. S1

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a TORINO 2 il 02/07/2004 Reg. gen. 32207 - Reg. part. 21154
A favore di UNICREDIT BANCA MEDIOCREDITO SPA con sede in TORINO (TO) cf
03126570013
Contro [REDACTED]
LIQUIDAZIONE con sede in [REDACTED]
Rogante: TRIBUNALE DI TORINO
Data: 08/06/2024
N° repertorio: 3907/2004

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a TORINO 2 il 03/10/2025 Reg. gen. 43028 - Reg. part. 31773
A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]
Contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] cf [REDACTED]
Rogante: UFF. GIUD. TRIBUNALE DI IVREA
Data: 21/08/2025
N° repertorio: 5365/2025

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a TORINO 2 il 10/10/2025 Reg. gen. 44167 - Reg. part. 32583
A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] cf [REDACTED]
Contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] cf [REDACTED]
Rogante: UFF. GIUD. TRIBUNALE DI IVREA
Data: 21/08/2025
N° repertorio: 5365/2025