TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

421/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Nicoletta ALOJ

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/07/2026

TECNICO INCARICATO:

Giovanni Cinque

CF: CNQGNN82P17L219N
con studio in TORINO (TO) VIA TRIPOLI 71/8
telefono: 0115861560
fax: 0115861560
email: archi.gio@hotmail.it
PEC: g.cinque@architettitorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 421/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento con cantina di pertinenza in fabbricato condominiale a Grugliasco (TO), Via Germonio Anastasio 17, scala A.

Trattasi di entità immobiliari facenti parte dello stabile sito in Comune di Grugliasco (TO), Via Germonio Anastasio 17, scala A, e precisamente,

- al piano quarto (quinto fuori terra): alloggio composto da tre camere, cucinotta ed accessori, confinante con scala, area comune a più lati e alloggio n. 8;
  detto alloggio risulta distino con il numero 7 (sette) nella planimetria del relativo piano allegata all'atto a rogito Notaio Prever in data 27/12/1973, registrato a Rivoli;
- al piano sotterraneo: la cantina distinta con il numero 8 (otto) nella planimetria del relativo piano allegata al citato atto a rogito Notaio Prever, confinante con corridoio, cantine 9, 11 e 10 e ascensore.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Grugliasco (TO), come segue:

- ***Fg. 11 Part. 185 Sub.*** *7, VIA ANASTASIO GERMONIO n. 17, Piano 4, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale: 105 m^2 – Totale escluse aree scoperte: 97 m^2, Rendita Euro 542,28*;
  entrambi con dati derivanti da:
  - *"Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie."*;
  - *"VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario"*.

L'intestazione catastale delle suddette unità immobiliari in oggetto risulta la seguente:

- *** DATO OSCURATO *** - *Proprietà 1/2*;
- *** DATO OSCURATO *** - *Proprietà 1/2.*

La planimetria catastale dell'immobile non rappresenta correttamente lo stato dei luoghi per modifiche interne, esterne e di consistenza, per cui occorrerà presentare denuncia di variazione catastale, rimandando al paragrafo del giudizio di conformità.

Il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto risulta ricadere sulla particella censita al Catasto Terreni del Comune di Grugliasco (TO) al Fg. 11 Part. 185, quale *"ENTE URBANO"* della superficie catastale di mq 2.550.

Il trasferimento avverrà con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva e con le proporzionali quote condominiali sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, secondo quanto stabilito dal vigente regolamento di condominio, con annesse tabelle millesimali.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**108,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 126.600,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 113.600,00**
Data della valutazione:	**31/07/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Previ contatti intercorsi con il custode Istituto Vendite Giudiziarie, in data 17/06/2026 veniva effettuato il sopralluogo presso l'unità immobiliare in oggetto, alla presenza del custode e dei Sig.ri *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***, sotto generalizzati, i quali comunicavano di non risiedere nell'immobile che risultavano disabitato e vuoto.
Dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate non sono risultati contratti di locazione o comodati in capo ai soggetti esecutati.
Dalla relazione depositata del custode nominato, nonché dalle informazioni reperite al momento del sopralluogo, emerge che l'immobile, allo stato del sopralluogo, è risultato libero da persone e beni mobili in quanto non abitato dagli esecutati né da soggetti terzi. In sede di sopralluogo i debitori hanno manifestato la volontà di tornare a risiedere presso l'immobile pignorato nelle settimane successive.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, con aggiornamento al 15/05/2026, sull'unità immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo sita in Grugliasco (TO), Via A. Germonio n. 17/A, censita al Catasto Fabbricati al Fg. 11 Part. 185 Sub. 7, risultano sussistere le formalità pregiudizievoli sotto riportate.
Si fa presente che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, i cui oneri sono stimabili in circa € 329,00 (€ 294,00 per il pignoramento ed € 35.00 per l'ipoteca volontaria), salvo eventuali variazioni che potrà accertare il Servizio di Pubblicità Immobiliare in sede di inserimento degli annotamenti per la restrizione dei beni ai fini della cancellazione delle formalità.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 non sono risultate trascrizioni di costituzioni di diritti reali a favore di terzi, ad eccezione delle formalità pregiudizievoli sotto indicate.
Si fa presente che il trasferimento del bene oggetto del presente procedimento esecutivo, seguirà tutti i patti e le condizioni indicati negli atti di provenienza sotto indicati al relativo paragrafo, nonché in ogni altro atto precedente ivi richiamato, titoli da intendersi come integralmente riportati e trascritti.

In merito ai vincoli e/o oneri di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo sul quale insiste l'immobile in oggetto, si riferisce quanto segue: lo stabile di Via A. Germonio n. 17, in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto, risulta ricadere secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale della Città di Grugliasco (TO), in Zona Z08 - a prevalenza residenziale, quale zona caratterizzata da un tessuto edilizio costituito da grandi condomini costruiti prevalentemente a seguito di piani di lottizzazione negli anni '60/'70, che si incunea nell'edificato del comune di Torino. Secondo la "Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", lo stabile risulta ricadere in

Classe I, quale ambito in cui non sussistono condizioni di pericolosità geologica, priva di limitazioni urbanistiche.

Ai sensi del punto 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., lo scrivente riferisce che nelle trascrizioni del ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e fino all'atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio non sono risultati indicati gravami relativi a censi e livelli per quanto riguarda l'unità immobiliare in oggetto od il fondo sul quale sorge il fabbricato ove insiste detta unità.

In merito agli usi civici, dai registri consultati lo scrivente non ha reperito informazioni per accertare quanto previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., in quanto la documentazione consultabile presente negli archivi risulta obsoleta e non aggiornata all'attualità e si presume pertanto, data la mancanza di segnalazione nel merito negli atti notarili consultati, che l'immobile non sia gravato da uso civico. L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, risulterebbe, pertanto, libera da tali pesi ed in piena proprietà dei sig.ri *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***, sopra generalizzati, in forza del titolo di provenienza sotto indicato al relativo paragrafo.

Da quanto potuto esaminare dallo scrivente, sulla base dei documenti allegati agli atti e/o reperiti in corso di indagini peritali, per gli immobili in oggetto si ritiene non vi siano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge n. 178/2020.

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 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, stipulata il 29/02/2008 per mezzo di atto rogito Notaio Francesca CILLUFFO al n. 23788/11491 di repertorio ed iscritta il 11/03/2008 a Torino 2 ai nn. 12783/2474, a favore di *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***, per la quota di 1/2 ciascuno in piena proprietà.
Debitori non datori d'ipoteca: *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***.
Importo capitale: € 133.200,00.
Importo totale soggetto a ipoteca: € 266.400,00.
Durata: 20 anni
La formalità risulta gravare solo sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e, pertanto, dovrà essere cancellata totalmente.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

verbale di pignoramento immobili, stipulato il 26/05/2025 con atto giudiziario emesso dall'UNEP Corte d'Appello di Torino ai nn. 12155 di repertorio e trascritto il 13/06/2025 a Torino 2 ai nn. 26023/19454, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***, per la quota di 1/2 ciascuno in piena proprietà, in cui risulta precisato nel quadro D che per mero refuso è stata riportata la data di nascita del sig. *** DATO OSCURATO *** quale *** DATO OSCURATO ***, in luogo di quella esatta del *** DATO OSCURATO ***, mentre il codice fiscale risulta corretto

La formalità risulta gravare solo sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e, pertanto, dovrà essere cancellata totalmente.

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**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€.**	**0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€.**	**3.432,71**

Ulteriori avvertenze:
In sede di sopralluogo, lo scrivente ha riscontrato l'informazione pervenuta sia dai debitori, sia tramite comunicazione in bacheca, che l'Amministrazione Condominiale risulta attuata come segue:

- Gestione Ordinaria c/o Amm.re *pro tempore* *** DATO OSCURATO *** (con sede in *** DATO OSCURATO ***), la quale inoltrava su richiesta dello scrivente, copia del regolamento di condominio;
- Gestione Riscaldamento c/o *** DATO OSCURATO *** in persona dell'Amm.re *pro tempore* *** DATO OSCURATO *** (con sede in *** DATO OSCURATO ***).

Relativamente agli eventuali vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo dell'immobile pignorato, senza nulla togliere all'interezza del Regolamento di Condominio, in quanto allegato alla presente, si riporta quanto segue:

"CAPO QUARTO – Art. 12° - DIVIETI-DIRITTI-OBBLIGHI sulle cose proprie
È vietato:-
A)-destinare gli alloggi ed i locali dell'edificio ad uso di laboratori rumorosi, odorosi, pericolosi, di sanatori, gabinetti di cura per malattie infettive o contagiose, ambulatori mutualistici o simili, sedi di partiti politici o sindacali, sale da ballo o pensioni, circoli ricreativi o associazioni varie, ritrovi di drogati;
… omissis …
i)-erigere costruzioni, verande o altre costruzioni a carattere provvisorio e precario, sui balconi e terrazzini senza preventivo permesso dell'Assemblea;
… omissis …
n)-installare tende verso la via o il cortile senza preventiva autorizzazione dell'Amministratore; - il colore ed il tipo delle stesse dovrà essere uniforme;
… omissis …
Art. 15° - VENDITE
I Condomini non potranno alienare la loro cantina, senza alienare la loro proprietà, fatto salvo il caso in cui la vendita avvenga a favore di altri condomini dello stesso stabile.
... omissis …*".*

Nel merito, preme evidenziare che all'art. 2 si è rilevato che *"...omissis...per quanto l'intero complesso comprensoriale, di cui lo stabile fa parte, ogni condomino è tenuto a concorrere alle spese comuni nelle proporzioni millesimali previste nello stesso Regolamento Comprensoriale.".* Sul punto, lo scrivente riferisce che non è pervenuta copia del detto regolamento comprensoriale dagli amministratori pro tempore sopra indicati e contattati, pertanto, sarà cura dell'aggiudicatario provvedere a verificare le informazioni necessarie.

Ai sensi del punto 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. che indica *"l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi*

due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato", lo scrivente riferisce che ha proceduto a contattare gli Amministratori di Condominio sopra indicati, i quali trasmettevano i seguenti documenti:

- per la gestione ordinaria: copia delle note esplicative sintetiche sulle gestioni 2024 e 2025, delle convocazioni delle assemblee ordinarie del 2025 e del 2026, del verbale di assemblea ordinaria del 21/05/2025, del rendiconto esercizio 2024 e relativo riparto, del rendiconto esercizio 2025 e relativo riparto e del preventivo esercizio 2026 e relativo riparto. Si precisa che alla data di deposito della presente perizia, nonostante i ripetuti solleciti, non è stata trasmessa la copia dell'ultimo verbale di assemblea di cui alla convocazione del 15/06/2026, né è stato fornito un aggiornamento dei versamenti effettuati sulla gestione in corso da parte dell'Amm.re di Condominio pro tempore sopra generalizzato. Sarà pertanto cura dell'aggiudicatario provvedere a contattare lo studio al fine di richiedere le informazioni necessarie.
- per la gestione riscaldamento: copia del rendiconto esercizio 2023-2024 e relativo riparto, del rendiconto esercizio 2024-2025 e relativo riparto, del prospetto rate esercizio 2025-2026, dei verbali di assemblea del 04/11/2024 e del 17/12/2025.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, lo scrivente riporta qui di seguito il quadro generale di quanto desumibile dai riparti delle spese condominiali insolute delle gestioni ordinaria e riscaldamento relative all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, quali conteggi della gestione ordinaria così confermati anche dall'Amm.re di Condominio pro tempore *** DATO OSCURATO ***:

Gestione Ordinaria
consuntivo anno 2024
totale gestione: - € 1.259,89
saldo gestione precedente: + € 15,81
acconti versati: + € 1.281,00
saldo finale: + € 5,30
consuntivo anno 2025
totale gestione: - € 1.704,94 (di cui € 430,65 di spese straordinarie)
saldo gestione precedente: + € 5,30
acconti versati: + € 0,00
saldo finale: - € 1.699,64
preventivo anno 2026
totale gestione: - € 983,03
saldo gestione precedente: - € 1.699,64
acconti versati: *in corso* (non comunicati)
saldo finale: - € 2.682,67

Gestione Riscaldamento
consuntivo anno 2023-2024
totale gestione: - € 608,16
saldo gestione precedente: - € 123,89
acconti versati: + € 1.160,00
saldo finale: + € 427,95
consuntivo anno2024-2025
totale gestione: - € 825,77
saldo gestione precedente: + € 427,96
acconti versati: + € 457,00
saldo finale: + € 59,19
preventivo anno 2025-2026
totale gestione: - € 809,25

saldo gestione precedente: + € 59,21
acconti versati: *in corso*
saldo finale: - € 750,04

Dai documenti pervenuti è possibile riferire che le spese ordinarie per gli immobili in oggetto si aggirino intorno a circa 1.200,00 euro annui, mentre per le spese di riscaldamento si aggirino intorno a circa 800,00 euro annui.

In merito alla ripartizione della spesa per l'acqua, lo studio *** DATO OSCURATO *** ha comunicato allo scrivente che fino alla gestione 2025 le bollette SMAT venivano contabilizzate nella gestione ordinaria del Condominio Viale Radich 31 A/B e il Condominio Germonio provvedeva quindi a versare sul conto del Condominio Viale Radich 31 A/B la quota di propria competenza, relativa a tutti gli alloggi. A partire dalla gestione 2026, invece, le bollette sono state intestate al Condominio Parti Comuni e la relativa spesa per l'acqua viene contabilizzata nell'ambito della gestione riscaldamento.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR. II. di Torino 2 non sono risultate trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile in oggetto.

Dalla richiesta di ricerca dei procedimenti giudiziari trasmessa allo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino, alla data del 18/05/2026, in capo e a nome degli esecutati sig.ri *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***, sopra generalizzati, sono risultate iscritte le seguenti procedure:
- R.G 10780/2016 – Procedimento di ingiunzione ante causam, a favore di *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO ***,
per il quale non sono state fornite ulteriori informazioni se lo stesso gravi o meno sull'immobili in oggetto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'atto di pignoramento relativo alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 13/06/2025. In detta data l'immobile in oggetto, censito al Fg. 11 N. 185 Sub. 7, risultava in piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei sig.ri *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***.

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

(dal 21/01/2000) – ante ventennio
*** DATO OSCURATO ***
*** DATO OSCURATO ***,
per la quota di 1/2 ciascuno in piena proprietà, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Cinzia CASTELLANO del 21/01/2000 ai nn. 32289/5452 di repertorio, trascritto il 25/01/2000 a Torino 2 ai nn. 3060/2060,
dalla sig.ra *** DATO OSCURATO ***.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il terreno pertinenziale al fabbricato condominiale in cui insiste l'unità in oggetto, risulta di estensione inferiore a mq. 5.000 e data la natura del bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva, non si è proceduto ad acquisire il C.D.U.

Da una ricerca effettuata presso il SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici), è risultato che l'unità in oggetto sia dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 2025-200681-132, inviato il 10/09/2025 e valido fino al 10/09/2035, dal quale risulta ricadere in Classe Energetica F, con Indice EPgl,nren (kWh/m^{2}anno), pari a 117,65.

Dall'accesso agli atti effettuato dallo scrivente presso l'Archivio Edilizio del Comune di Grugliasco (TO), è possibile riferire che l'edificio in cui insiste l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, sito in Grugliasco (TO), Via A. Germonio n. 17, sia stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi e dei successivi che sono stati presentati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Licenza Edilizia n. 38 del 07/05/1968, per *"costruire una casa di civile abitazione di pinai 2 + pilotis"*;
- Licenza Edilizia n. 92 del 02/10/1972, per *"sopraelevare la casa di civile abitazione"*;
- Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 1 del 02/01/1995, per *"la conservazione in sanatoria di modifiche interne ed esterne del condominio sito in Grugliasco, Via Germonio n. 17"*;
- Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 28 del 02/03/2000, per *"conservazione in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85 di opere interne alle unità immobiliari facenti parte del Condominio"*;
- Certificato di Agibilità n. 18 del 16/11/2011, per l'edificio residenziale di 7 piani f.t.;
- Richiesta di Permesso di Costruire n. 68523 del 23/11/2023, per Progetto Tipo Verande.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale: Zona Z08 - a prevalenza residenziale, quale zona caratterizzata da un tessuto edilizio costituito da grandi condomini costruiti prevalentemente a seguito di piani di lottizzazione negli anni '60/'70, che si incunea nell'edificato del comune di Torino.
Secondo la "Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", lo stabile risulta ricadere in Classe I, quale ambito in cui non sussistono condizioni di pericolosità geologica, priva di limitazioni urbanistiche.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e lo stato legittimo dell'immobile, è possibile riferire che sull'unità immobiliare in oggetto sono emerse alcune differenze riconducibili a modifiche interne ed esterne, oltre a riguardare cavedi impiantistici.
Tali differenze, a modesto parere dello scrivente, potrebbero rientrare nel novero delle opere riconducibili alle cosiddette tolleranze costruttive, salvo differente parere dell'Ente Preposto.
Ad ogni modo, tenuto conto che nel caso delle tolleranze occorre presentare un'attestazione di stato legittimo e nel caso in cui l'ente richiedesse la regolarizzazione, occorre presentare una pratica di sanatoria, si ritiene comunque considerare un importo per sistemare la situazione edilizia che tenga anche conto del necessario allineamento dello stato dei luoghi a livello catastale, mediante presentazione di un atto di aggiornamento planimetrico con pratica di variazione DoCFa.
A tal fine, lo scrivente stima i costi che potranno essere sostenuti in circa € 3.000,00.
Le informazioni sopra esposte devono ritenersi non vincolanti per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, in quanto indicate in via prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.
In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto esposto potrà essere soggetto a possibili variazioni e/o interpretazioni e che è stato indicato in ragione delle normative vigenti attualmente.
Resta perciò inteso, che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITA' BASSA

Gli immobili risultano **regolarizzabili**.
Costi di regolarizzazione: € 3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITA' BASSA

Gli immobili risultano **non conformi, ma regolarizzabili**
Costi di regolarizzazione: già ricompresi nella regolarizzazione edilizia
Tempi necessari per la regolarizzazione: già ricompresi nella regolarizzazione edilizia

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITA' BASSA

Non si sono ravvisate particolari difformità sotto il profilo urbanistico.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Si segnala che sia nell'atto di pignoramento, sia nella relativa nota di trascrizione, il sig. *** DATO OSCURATO ***, è stato indicato erroneamente come nato il *** DATO OSCURATO ***, anziché correttamente come nato il *** DATO OSCURATO ***. In particolare, nel quadro D della nota di trascrizione, risulta precisato che per mero refuso è stata riportata la data di nascita errata, mentre il codice fiscale risulta corretto.

BENE IN GRUGLIASCO (TO), VIA A. GERMONIO 17/A

APPARTAMENTO CON CANTINA DI PERTINENZA

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento con cantina di pertinenza in fabbricato condominiale a Grugliasco (TO), Via Germonio Anastasio 17, scala A.
Trattasi di entità immobiliari facenti parte dello stabile sito in Comune di Grugliasco (TO), Via Germonio Anastasio 17, scala A, e precisamente,

- al piano quarto (quinto fuori terra): alloggio composto da tre camere, cucinotta ed accessori, confinante con scala, area comune a più lati e alloggio n. 8;
  detto alloggio risulta distino con il numero 7 (sette) nella planimetria del relativo piano allegata all'atto a rogito Notaio Prever in data 27/12/1973, registrato a Rivoli;
- al piano sotterraneo: la cantina distinta con il numero 8 (otto) nella planimetria del relativo piano allegata al citato atto a rogito Notaio Prever, confinante con corridoio, cantine 9, 11 e 10 e ascensore.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Grugliasco (TO), come segue:

- ***Fg. 11 Part. 185 Sub.*** *7, VIA ANASTASIO GERMONIO n. 17, Piano 4, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale: 105 m^2 – Totale escluse aree scoperte: 97 m^2, Rendita Euro 542,28*;
  entrambi con dati derivanti da:
  - *"Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie."*;
  - *"VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario"*.

L'intestazione catastale delle suddette unità immobiliari in oggetto risulta la seguente:

- *** DATO OSCURATO *** - *Proprietà 1/2*;
- *** DATO OSCURATO *** - *Proprietà 1/2.*

La planimetria catastale dell'immobile non rappresenta correttamente lo stato dei luoghi per modifiche interne, esterne e di consistenza, per cui occorrerà presentare denuncia di variazione catastale, rimandando al paragrafo del giudizio di conformità.

Il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto risulta ricadere sulla particella censita al Catasto Terreni del Comune di Grugliasco (TO) al Fg. 11 Part. 185, quale *"ENTE URBANO"* della superficie catastale di mq 2.550.

Il trasferimento avverrà con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva e con le proporzionali quote condominiali sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, secondo quanto stabilito dal vigente regolamento di condominio, con annesse tabelle millesimali.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

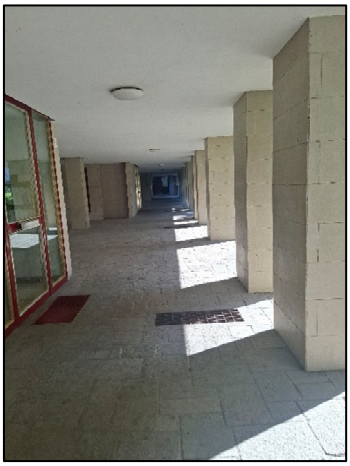
L'unità immobiliare di cui trattasi è ubicata nel territorio del Comune di Grugliasco (TO) e più precisamente in zona semiperiferica, nella zona posta in prossimità con i confini territoriali dei comuni di Torino e Collegno (TO). L'area risulta ben dotata di servizi urbani di comunicazione e di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

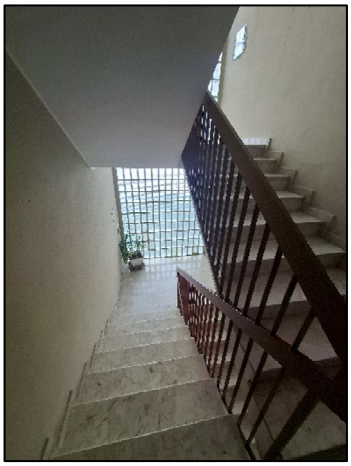


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

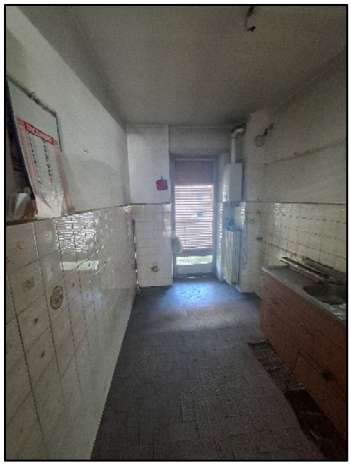
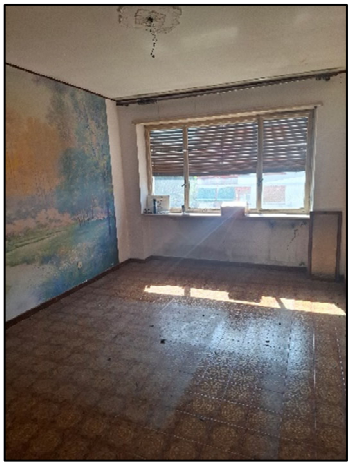
L'unità in esame insiste in un fabbricato di civile abitazione elevato a sette piani fuori terra, oltre pilotis e interrato, la cui edificazione è avvenuta tra gli anni Sessanta e Settanta.
Detto edificio presenta struttura portante in cemento armato, con murature di tamponamento esternamente intonacate e tinteggiate.
L'edificio fa parte di un più ampio complesso condominiale costituito da più fabbricati con cortile e passaggi comuni, il cui accesso avviene sia dal civico numero 17 della Via A. Germonio, sia dal civico 21 del Viale Radich.
Dal piano pilotis è possibile accedere alla scala B del fabbricato, ove insiste l'unità in esame, mediante un portoncino in metallo verniciato e vetri.
L'androncino di ingresso presenta pavimentazione e rivestimenti a parete in lastre di marmo.
Il vano scala, dotato di impianto ascensore, presenta pavimentazione nei pianerottoli e rivestimento dei gradini in lastre di marmo con pareti intonacate e tinteggiate.
L'unità abitativa in oggetto è situata al quarto piano (5° f.t.), il cui accesso avviene direttamente dal pianerottolo mediante un portoncino blindato.





Detta unità risulta dotata di tripla esposizione con affacci verso Nord-Ovest, Sud-Est e Sud-Ovest e si compone di ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, due bagni e due balconi.
La pavimentazione interna è in piastrelle ceramiche, mentre le pareti risultano intonacate e tinteggiate o rivestite in carta da parati, ad eccezione delle pareti del bagno e della cucina che risultano parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche.
I balconi presentano pavimentazione in grès e parapetti in ringhiera metallica e vetri retinati (alcuni da sostituire perché rotti.
Le porte interne sono in legno e vetri, mentre i serramenti esterni sono in legno verniciato e vetri singoli, dotati di avvolgibili in pvc.
Il bagno risulta dotato di lavabo, vasca, vaso wc e bidet.



L’impianto di riscaldamento è centralizzato collegato a radiatori in ghisa, mentre la produzione dell’acqua calda sanitaria è autonoma ed avviene mediante uno scaldacqua a gas metano installato nella cucina. L’impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte esterno.
Gli impianti dell'unità immobiliare pignorata verranno trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della procedura esecutiva.
Completa l’unità un locale cantina di pertinenza posto al piano interrato.
Lo stato manutentivo dello stabile condominiale in cui insiste l’unità immobiliare in oggetto è discreto, mentre le condizioni manutentive dell’unità in oggetto sono scarse e necessitano di interventi manutentivi e di rinnovamento degli impianti e delle finiture, con la precisazione che sul balcone angolare una porzione di soffitto risulta sfondellata.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione		**consistenza**		**indice**		**commerciale**
Appartamento con cantina di pertinenza		108,00	x	100%	=	108,00
Totale:		**108,00**				**108,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base dei rilievi effettuati in loco e della documentazione catastale e progettuale acquisita, lo scrivente ha calcolato la superficie convenzionale del bene oggetto di esecuzione tenendo in considerazione quelle che di regola sono le modalità di valutazione applicate nel settore immobiliare, qui di seguito descritte: Superficie commerciale = Superficie coperta interna calpestabile + murature interne + murature perimetrali (cm 50 max. di spessore) + 50% delle pareti in comune + 33% della superficie dei balconi + 25% dei locali accessori.
Pertanto, la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, data dalla somma delle superfici, come sopra indicate, opportunamente ragguagliate, risulta di circa 108,00 mq.
Il sottoscritto, al fine di determinare il più probabile valore di mercato per l'immobile in oggetto, utilizzerà il metodo della stima comparativa per confronto di mercato. A seguito delle indagini effettuate per verificare le quotazioni dei vari borsini immobiliari del territorio quali: OMI-Agenzia delle Entrate, etc., nonché dalle ricerche di mercato effettuate nella zona su immobili similari a quello in oggetto, oltre alle verifiche sui prezzi di compravendita rilevabili dal portale di consultazione valori immobili dichiarati dell'Agenzia delle Entrate, si riporta quanto desunto:

INDAGINE

OMI (Agenzia delle Entrate) da 1.100,00 €/mq a 1.650,00 €/mq (per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale)
Borsino Immobiliare da 1.028,00 €/mq a 1.678,00 €/mq (per abitazioni in stabili di fascia media)
MERCATO da circa 1.700,00 €/mq a circa 2.000,00 €/mq (salvo diminuzioni in fase di trattativa)
PORTALE C.V.I.D. da circa 1.500,00 €/mq a circa 1.800,00 €/mq

In considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative all'immobile in oggetto, tra cui: superficie, destinazione, ubicazione, piano, vetustà, esposizione, prospicienza, accessibilità, stato delle parti comuni, dotazioni d'impianti (per quanto è stato possibile prenderne visione), nonché considerato quanto sopra detto e quanto in accessorio possa esistere, lo scrivente stima il valore del bene oggetto della presente procedura esecutiva, quale unità immobiliare abitativa con cantina di pertinenza sita in Comune di Grugliasco (TO), Via A. Germonio n. 17/A, come segue:
mq 108 X €/mq 1.200,00 = **€ 129.600,00**
(Euro Centoventinovemila seicento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **129.600,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	**importo**
Stato di manutenzione e d'uso: l'immobile in oggetto si presenta in scarse condizioni manutentive di cui si è già tenuto conto nell'attribuzione del valore unitario, pertanto, si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche.	0,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: l'immobile non risulta gravato da vincoli e/o oneri giuridici, pertanto, si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche.	0,00

Stato di possesso: sull'unità immobiliare in oggetto non risultano registrati contratti di locazione / comodati e pertanto, si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche.	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 129.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 129.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento con cantina di pertinenza	108,00	0,00	129.600,00	129.600,00
				129.600,00	**129.600,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 126.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 12.660,00**

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: **€. 11,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 113.600,00**

data 31/07/2026

il tecnico incaricato
Arch. Giovanni Cinque
(firmato digitalmente)

Espropriazione immobiliare R.G.E. n. 421/2025

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1. planimetria stato attuale;

ALLEGATO 2. documentazione fotografica PDF e JPEG;

ALLEGATO 3. visura storica e planimetria catastale;

ALLEGATO 4. visura storica ed estratto di mappa al C.T;

ALLEGATO 5. titolo di provenienza;

ALLEGATO 6. ispezioni ipotecarie;

ALLEGATO 7. pratiche edilizie;

ALLEGATO 8. comunicazione A.D.E.;

ALLEGATO 9. regolamento di condominio;

ALLEGATO 10. documentazione spese condominiali;

ALLEGATO 11. procedimenti giudiziari;

ALLEGATO 12. attestato di prestazione energetica;

ALLEGATO - relazione senza nomi.

Tanto si è allegato in ordine al gradito incarico ricevuto.

Torino, lì 31/07/2026

Il C.T.U.

Arch. Giovanni CINQUE