

RELAZIONE DI STIMA PER UN ALLOGGIO
SITO NEL COMUNE DI NICHELINO (TO),
IN VIA CUNEO N.6, PIANO TERRA

*Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa SIMONA GAMBACORTA
Il Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Torino*

Procedimento esecutivo N.174/2026 R.G.E.

Creditore procedente:

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

Debitore esecutato:

BBBBBBBBBBBBBBBBB



C.T.U.:

Arch. Laura Scarcia
Corso Belgio 65 A Torino – 10153
Tel. 011/19475607 - Cell. 338/3251820
E-mail: lscarcia@libero.it
P.E.C.: laura.scarcia@pct.pecopen.it

Indice

Premessa.....	pag. 3
Quesito.....	pag. 4
Svolgimento operazioni peritali.....	pag. 5
Risposte ai punti del quesito.....	pag. 7
– 1)	pag. 7
– 2)	pag. 14
– 3)	pag. 14
– 4)	pag. 19
– 5)	pag. 19
– 6)	pag. 21
– 7)	pag. 21
– 8)	pag. 24
– 9)	pag. 25
– 10)	pag. 28
– Prospetto riassuntivo	pag. 28
– Conclusioni	pag. 31
– Elenco allegati	pag. 31



Premessa

Premesso che:

- in data 21/11/2001 il signor BBBBBBBBBBBBBBBBBB, nato a Torino (TO) il giorno 07/03/1968, C.F. BBBBBBBBBBBBBBBBBB, è diventato proprietario per l'intera quota del seguente immobile: unità immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Nichelino (TO), attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nichelino al Foglio 6, particella 35, SUB 16, via Cuneo n.16, piano terra, categoria A/3, classe 2, vani 5, rendita euro 464,81, con cantina pertinenziale collocata al piano seminterrato;
- in data 03/10/2025 è stato emesso il Decreto Ingiuntivo n.-----/2025, rep. n.----/2025 del 14/10/2025, nell'ambito del procedimento monitorio R.G. n.-----/2025, con il quale il Giudice di Pace di Torino ha ingiunto al sig. BBBBBBBBBBBBBBBBBB il pagamento di euro 5.474,95, oltre interessi legali e spese occorrente, a favore del AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA, C.F. AAAAAAAAAAAAAAAAAA;
- in data 14/10/2025 con Atto di Precetto il creditore ha richiesto il pagamento entro dieci giorni della somma complessiva di euro 6.580,81, oltre interessi legali e spese occorrente;
- la parte debitrice non ha provveduto al pagamento di quanto intimato nei tempi indicati;
- il Decreto Ingiuntivo è stato dichiarato definitivo ed esecutivo a tutti gli effetti di legge, ai sensi dell'art. 647 c.p.c., con decreto del Giudice di Pace del 12/01/2026;
- in data 31/03/2026 è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, Registro Generale n.-----, Registro Particolare n.-----, il pignoramento immobiliare sul bene sopracitato a favore del AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA, C.F. AAAAAAAAAAAAAAAAAA;
- in data 10/04/2026 è stata presentata istanza di vendita dell'immobile summenzionato da parte del AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA, C.F. AAAAAAAAAAAAAAAAAA, rappresentato e difeso dagli avvocati ----- e -----, con studio in Torino in via CIALDINI Enrico n.34;

la S.V.I.

con ordinanza del giorno 14/04/2026 nominava me sottoscritta Arch. Laura Scarcia, iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Torino al n.6896, esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare iscritto al N.R.G.E. 174/2026, promosso dal AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA (TO), C.F. AAAAAAAAAAAAAAAAAA



AAAAAAAAAAAAA, in persona del suo Amministratore *pro-tempore* -----
dello Studio Tecnico -----, con sede in Nichelino, via JUVARRA n.6, rappresentato
e difeso dagli Avvocati ----- e ----- del Foro di Torino, con studio in
Torino in via CIALDINI Enrico n.34, contro il sig.BBBBBBBBBBBBBBBBB, nato a Torino
(TO) il 07/03/1968, C.F. BBBBBBBBBBBBBBBBB, e fissava l'udienza per la comparizione
delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'art. 569 c.p.c. nonché per la
comparizione del debitore e del custode ai sensi dell'art. 560 c.p.c. al giorno 15/09/2026 alle
ore 12,15.

Il giuramento si è svolto in via telematica il giorno 29/04/2026 con l'assegnazione del
seguente

QUESITO

*“L'esperto, in applicazione dell'art.173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del
debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c. e svolte ulteriori
ricerche solo nel caso in cui gli elementi da essi forniti siano incompleti, con espressa
autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al
riguardo:*

- 1. identifichi i beni pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e
confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
- 2. indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i
proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi
anteriore al suddetto ventennio;*
- 3. descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da
depositare in formato jpeg;*
- 4. indichi - sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato
di possesso dei beni ai sensi del n.3 dell'art.173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se
occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità
dell'occupante;*
- 5. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n.4, 5 e 8
dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano
solo i beni pignorati o anche altri beni, e, quindi, se siano da cancellare totalmente o
parzialmente; specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma*

con oneri a carico dell'aggiudicatario; fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;

6. verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n.9 dell'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

7. indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;

8. verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n.6 dell'art.173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n.7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;

9. determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art.568, comma 2, c.p.c.

10. dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art.1, commi 376, 377 e 378 L. 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.).

Svolgimento delle Operazioni Peritali

Eseguite le formalità di rito e presa visione della documentazione inclusa nel fascicolo di causa, ho constatato la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. che individuano univocamente l'immobile pignorato. Come concordato con l'I.V.G., nominato custode del bene, ho fissato il sopralluogo per il giorno 12/05/2025 alle ore 15,30; tale data è stata comunicata all'esecutato tramite lettera raccomandata 1 n.05083423201-2, inviata il 28/04/2026 e consegnata il giorno 07/05/2026 **(All.to A)**.

Il giorno 12/05/2026 alle ore 15,30 mi sono recata insieme ad un mio collaboratore nel Comune di Nichelino (TO) in via Cuneo n.6 presso l'immobile oggetto del pignoramento. Sul posto erano presenti il rappresentante dell'I.V.G., l'educatore Dott. ----- e il sig. BBBBBBBBBBBBBBBBBB. L'alloggio al momento del sopralluogo era abitato dall'esecutato. L'educatore ha informato me ed il rappresentante dell'I.V.G. delle complesse problematiche di salute ed economiche dell'esecutato che, infatti, viene seguito dai Servizi Sociali. Il sig. BBBBBBBBBBBBBBBBBB si è comunque mostrato collaborante e ci ha consentito di entrare e svolgere le operazioni di rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato e della cantina di pertinenza **(All.to B)**.

Le indagini hanno previsto la richiesta delle visure storiche catastali con le planimetrie degli immobili presso l'Agenzia del Territorio di Torino - Ufficio del Catasto **(All.to E)**, e sono proseguite con le ispezioni ipotecarie presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, ex Conservatoria dei RR.II. **(All.to G)**.

Presso lo Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.) del Comune di Nichelino (TO) ho inoltrato la richiesta per il rilascio del CDU **(All.to N)**, e ho ricercato i permessi di costruzione e tutta la documentazione utile per verificare la rispondenza del bene pignorato alle norme edilizie ed urbanistiche, visionati in data 07/07/2026 **(All.to P0, P1, P2, P3, P4, P5, P6)**.

Ho inoltrato le necessarie interrogazioni all'Anagrafe Tributaria. Con e-mail del giorno 04/05/2026 il funzionario dell'Ufficio Territoriale di Moncalieri mi ha comunicato che il sig. BBBBBBBBBBBBBBBB aveva un contratto di locazione, non disponibile presso il suddetto ufficio, stipulato il 25/07/2019 con un soggetto identificabile solo col C.F. -----, e registrato telematicamente in data 01/08/2019; tale contratto è stato risolto il 31/05/2021 **(All.to I)**. Pertanto l'immobile non è in locazione e al momento del sopralluogo era abitato dall'esecutato.

La copia del regolamento condominiale è stata richiesta all'amministratore del condominio, ----- dello Studio Tecnico -----, con sede in Nichelino, via JUVARRA n.6, che ha dichiarato di non esserne in possesso. Pertanto, ho inoltrato la richiesta della copia del suddetto regolamento presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Torino **(All.to L)**; l'amministratore ha poi fornito le informazioni sulle spese relative alla gestione condominiale a carico del proprietario **(All.to M)**.

Per quanto riguarda la stima immobiliare ho attinto informazioni dalle banche dati delle quotazioni immobiliari redatte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate della provincia di Torino (O.M.I.) e dal Borsino Immobiliare della provincia di Torino **(All.to Q)**. Ho condotto inoltre ricerche di mercato sui prezzi di beni immobili analoghi a quello pignorato sia recandomi presso alcune agenzie immobiliari di Nichelino sia consultando le pubblicazioni e i siti web relativi alle vendite immobiliari delle agenzie di maggiore diffusione nella città di Torino.

Risposte ai punti del quesito

1) Identifichi i beni pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti.

Ubicazione

- Zona -

L'appartamento di proprietà del sig. BBBBBBBBBBBBBBBBBB è situato nel Comune di Nichelino (TO) in via Cuneo n.6 (**All.to C** – Immagine satellitare).

Nichelino è un comune pianeggiante appartenente alla prima cintura sud della città di Torino, lambito verso nord dal torrente Sangone prima della confluenza nel Po. Feudo caratterizzato da terreni paludosi, boschi e terreni coltivabili, un tempo era costellato da numerose cascine in cui la principale attività era l'agricoltura. Il paese nel tempo ha seguito le vicende storiche, politiche ed economiche, delle vicine città di Moncalieri e di Torino, arricchendosi tra '700 e '800 di emergenze architettoniche di rilievo, tra cui sono da menzionare il palazzo Occelli (detto anche "il castello"), la chiesa barocca della SS. Trinità (opera di un allievo dell'architetto Juvarra costruita su un'antichissima preesistenza risalente al XIII secolo), il Palazzo del Municipio progettato da Amedeo Peyron. Nel XX secolo, migliorata la rete ferroviaria e stradale e per la vicinanza allo stabilimento Fiat Mirafiori di Torino sud, il comune di Nichelino è stato scelto come residenza da una grande quantità di operai provenienti dalle regioni meridionali; ciò ha determinato una rapida urbanizzazione che ha unito il territorio di Nichelino al territorio della città di Torino. Nel comune di Nichelino sono presenti molte aree verdi: il parco degli Occelli, il parco Colonnetti e il parco Piemonte al confine con la zona di Via Castello di Mirafiori di Torino; l'area del parco Mirafiores, detto il Boschetto o parco dei Partigiani, il piccolo parco della Rimembranza di fianco al Cimitero, il Parco del Sangone e di Vallere al confine con Torino e Moncalieri alla confluenza del Sangone col fiume Po. Da ricordare in particolare la vicina Palazzina di caccia di Stupinigi edificata nel XVIII, una delle più belle residenze sabaude, in stile rococò e neoclassico con il suo magnifico parco di 17.000 ettari.

I settori produttivi più rinomati nel comune sono quello industriale per la presenza di piccole e medie industrie, il settore artigianale ed il settore terziario.

L'immobile oggetto di pignoramento è all'ingresso del Comune di Nichelino provenendo da Torino, in un'area residenziale piuttosto trafficata; via Cuneo infatti è una strada che corre quasi parallelamente al corso del fiume Sangone e collega rapidamente Nichelino sia col



comune di Torino (mediante via Torino, via Sestriere) sia col Comune di Moncalieri (via Pastrengo); l'area è ben collegata alla Tangenziale Sud di Torino. La zona risulta ben servita: infatti, nelle vicinanze dell'abitazione sono presenti scuole primarie e secondarie di primo grado, numerosi esercizi commerciali al dettaglio e ipermercati, aree verdi e parchi pubblici.

FABBRICATO

L'alloggio di proprietà del sig. BBBBBBBBBBBBBBBBBB è collocato nel Comune di Nichelino (TO), al piano terra (1° f. t.) del civico al n.6 di via Cuneo. Il fabbricato ad uso abitazione è denominato "Fabbricato A" ed è elevato a 4 piani fuori terra più piano sotterraneo e piano sottotetto; comprende 11 alloggi, 11 cantine, un locale magazzino, 2 box al piano seminterrato, un basso fabbricato adibito ad autorimesse private, denominato "Fabbricato B". Lo stabile non è dotato di ascensore ed è stato costruito su un terreno identificato in mappa al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 6: sulla particella 35 si trovano il fabbricato "A" adibito a civile abitazione e il cortile, sulla particella 801 si trova il basso fabbricato "B" adibito ad autorimesse. L'edificio confina a nord con via Cuneo, ad est con il condominio con accesso dal civico n.8, a sud con altre proprietà verso vicolo Tiziano, ad ovest con giardino pertinenziale al fabbricato con accesso dal civico n.2 di via Cuneo. Il contesto urbano è costituito da assi di comunicazione (via Torino che diventa poi via Sestriere verso Torino, via Cuneo che diventa poi via Pastrengo verso Moncalieri, via XXV Aprile in direzione Stupinigi) fronteggiate da edifici bassi, piccoli condomini, a volte ville unifamiliari o plurifamiliari, ma anche da complessi residenziali di recente costruzione. Ci sono varie aree verdi, giardini pubblici attrezzati e aree di parcheggio libero. L'edificio fa parte della cortina di fabbricati con affaccio verso nord su via Cuneo, leggermente arretrata rispetto alla strada, abbastanza disomogenea come tipologia, appartenente all'isolato delimitato in senso orario da via Cuneo, via Biella, via Garibaldi, via Torino. Questi edifici hanno dei cortili interni alcuni ancora oggi destinati a giardini; in molti casi però nelle aree interne sono stati costruiti bassi fabbricati destinati a magazzini e ad autorimesse (**All.to C - Immagine satellitare e All.to D - Foto 1, 2, 3, 4**). Come si legge dal regolamento di condominio, infatti, sul cortile interno grava una servitù di passaggio a favore dei condomini aventi accesso dai civici 8 e 10 di via Cuneo.

Il fabbricato compare nei disegni allegati all'autorizzazione edilizia n.296/1953 del 30/11/1953, rilasciata ai coniugi DDDDDDDDDDDDDDD e EEEEEEEEEEEEE, per eseguire lavori per sopraelevare di due piani il fabbricato di via Cuneo 8 ed ampliarlo (ampliamento

riguardante proprio anche l'edificio del civico n.6) in base al progetto dell' Ing. -----
(All.to P2). L'edificio ha una lunghezza di circa 15 metri su via Cuneo, una profondità di 13 metri ed un'altezza complessiva di circa 16 metri; la profondità del lotto, occupato oltre che dal fabbricato "A" dal cortile e dal basso fabbricato "B", è di 30 metri. Al civico n.6 di via Cuneo corrisponde l'ingresso pedonale, invece l'ingresso carraio per accedere al cortile avviene dal vicolo Tiziano, una traversa di via Torino. Appena entrati nell'androne di fronte si trova il vano scala.

Struttura di elevazione

Il fabbricato presenta una struttura costituita da fondazioni in calcestruzzo armato, muratura in mattoni con solai misti in latero-cemento; i tamponamenti sono in laterizio. La copertura dell'edificio è a due falde rivestite con manto di copertura di tegole piane in cotto. L'edificio ha uno sviluppo planimetrico regolare e compatto; i piani hanno un'altezza di circa 3 metri, mentre il piano interrato ha un'altezza di circa 2,80 metri.

Facciate

PROSPETTO NORD (su via Cuneo) - Il prospetto principale dell'edificio orientato a nord su via Cuneo presenta al piano terra un rivestimento in lastre in travertino su cui affacciano le finestre delle camere dei due immobili del piano terra; al di sopra della fascia marcapiano, segue un rivestimento in mattoncini che creano un motivo ad incastro con fasce verticali di colore chiaro alternate a fasce di colore scuro. Ci sono tre verticali di balconi; sulla verticale al di sopra del portone di ingresso sono presenti invece delle finestre. I balconi del primo piano sono retti da modiglioni in pietra ed hanno ringhiere in ferro dal disegno lineare con motivo decorativo geometrico. I serramenti sono in legno o in alluminio di colore grigio o beige, muniti di avvolgibili. Il prospetto si conclude con la falda di copertura rivestita di tegole
(All.to D - foto nn.1, 2).

PROSPETTO SUD - Il prospetto sud che affaccia sul cortile interno è caratterizzato dal blocco sporgente del vano della scala. Alla sinistra della scala c'è la verticale dei balconi degli alloggi che hanno accesso dal pianerottolo interno di smonto dei vari piani; alla destra del corpo scala c'è la verticale dei ballatoi esterni da cui accedono gli altri alloggi dei vari piani (bilocali o quadrilocali). Le ringhiere dei balconi/ballatoi hanno elementi verticali in ferro. Ad alcuni piani, come nel caso dell'unità pignorata, i due monolocali sono stati fusi in un unico alloggio. Al piano terra di questo prospetto, che corrisponde al piano interrato verso via Cuneo, sono presenti le aperture del magazzino e dei due box interni allo stabile con accesso dal cortile comune. Al primo piano c'è una veranda. La facciata è molto semplice; è intonacata e tinteggiata di colore giallo paglierino e si conclude con la falda rivestita con

tegole in cotto. Lo stabile confina con il fabbricato che ha accesso al n.8 che presenta un prospetto analogo al prospetto del fabbricato del civico n.6, creando così una cortina abbastanza uniforme **(All.to D – foto nn.7, 8, 9, 10, 11)**.

PROSPETTO OVEST – Il prospetto di testata orientato verso ovest affaccia su un giardino pertinenziale del fabbricato con accesso da via Cuneo n.2, di altra proprietà, ed è privo di aperture.

Scala

Il civico 6 di via Cuneo a Nichelino immette in un androne che fa entrare nel vano scala e nel cortile interno dove è collocato il basso fabbricato adibito ad autorimesse. Il vano scala non è dotato di ascensore. Il pavimento dell'androne è in piastrelle quadrate di graniglia di colore ocra con fascia nera lungo il perimetro; le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore grigio chiaro con finitura in spatolato fino ad una certa altezza e poi proseguono con un intonaco rasato di colore bianco. La scala si sviluppa con due rampe rettilinee parallele, pianerottolo intermedio con finestra sul cortile interno e pianerottolo di arrivo; la struttura portante è realizzata con travi a ginocchio, il verso è destrorso, le alzate e le pedate dei gradini sono rivestite con lastre di marmo di colore grigio; il parapetto è costituito da una ringhiera in ferro di colore grigio con montanti verticali, corrimano e raccordi ad elementi lineari a sviluppo orizzontale. Dal vano scala si può accedere tramite una porta in legno al piano seminterrato dove sono collocate le cantine di pertinenza delle unità abitative dello stabile e il cortile **(All.to D – foto nn.12, 13)**.

BASSO FABBRICATO – Il basso fabbricato (Fabbricato "B") che prospetta sul cortile interno è una struttura ad un piano fuori terra adibita ad autorimesse con tre aperture basculanti. Come si legge nel regolamento di condominio, il cortile è gravato da servitù di passaggio a favore dei condomini aventi gli accessi dai civici n.8 e n.10. di via Cuneo **(All.to D – foto n.11; All.to L)**.

Impianti - Il fabbricato è munito di tutti i servizi quali impianto elettrico, idraulico, di fognatura, di gas, di riscaldamento, telefonico e citofonico. L'impianto termico è centralizzato con centrale termica collocata al piano cantinato. In particolare nell'alloggio in esame le unità radianti interne sono in ghisa e l'acqua calda per uso sanitario è prodotta da una caldaia autonoma.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero fabbricato è mediocre.

Consistenza e confini

L'unità immobiliare di proprietà del signor BBBBBBBBBBBBBBBB, nato a Torino (TO) il giorno 07/03/1968, C.F. BBBBBBBBBBBBBBBB, deriva dalla fusione di due unità immobiliari perfettamente speculari, un tempo separate, individuate sulla planimetria del piano terra allegata al regolamento condominiale con i numeri 2 e 3 (**All.to L**), costituite da due singoli bilocali con servizio igienico aventi accesso dal ballatoio esterno. Nel 2001 le due unità immobiliari sono state fuse in un'unica unità immobiliare, variando l'ex SUB 1 e l'ex SUB 3 che hanno generato l'attuale alloggio corrispondente al SUB 16 oggetto di pignoramento. Nell'atto di compravendita l'alloggio viene descritto come composto da tre camere, cucina e doppi servizi, così come compare anche sulla planimetria catastale, perché le due unità erano comunicanti tramite una porta che metteva in comunicazione i due vani con accesso dal ballatoio esterno. Al momento del sopralluogo la proprietà risultava composta dai due bilocali non comunicanti più tra loro perché non era presente alcuna porta. L'alloggio quindi è costituito dall'insieme dei due bilocali affiancati, composti ciascuno da una cucina/tinello, una camera, un disimpegno e un servizio igienico. Pertanto, complessivamente l'intera proprietà è così composta:

- piano terra (1° f.t.): alloggio complessivo con superficie utile (S.U.) di mq 55, superficie interna lorda (S.I.L.) di mq 68, dotato di due affacci, uno orientato a nord su via Cuneo, l'altro orientato a sud sul cortile interno del fabbricato, articolato in due bilocali attualmente non comunicanti tra loro, speculari, costituiti ciascuno da una cucina/tinello, una stanza da letto, un piccolo disimpegno e un servizio igienico. L'alloggio confina procedendo in senso orario: a nord con via Cuneo, a est con un alloggio del condominio con accesso dal civico n.8 di via Cuneo, a sud con il cortile interno, ad ovest con l'androne del vano scala (**All.to F – Tav.1**);

- piano seminterrato: locale n.9 ad uso cantina, individuata con la lettera "g" nella pianta del relativo piano allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio, con superficie utile (S.U.) pari a mq 6, superficie interna lorda (S.I.L.) di mq 7,80, confinante procedendo in senso orario: a nord con la cantina individuata con la lettera "h" di altra proprietà, a est con la cantina individuata con la lettera "f" di altra proprietà, a sud con il box individuato con la lettera "c" nella pianta del relativo piano allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio di altra proprietà, ad ovest con il corridoio comune del piano seminterrato (**All.to F – Tav.2**).

Dati catastali

L'alloggio di proprietà dell'esecutato è censito al N.C.E.U. del Comune di Nichelino (TO) al Foglio 6, particella n.35, SUB 16, categoria A/3, classe 2^a, consistenza vani 5, superficie catastale mq 62, totale escluse le aree scoperte mq 59, rendita euro 464,81, via Cuneo n.6, piano T e cantina di pertinenza al piano seminterrato. Tale individuazione catastale deriva dalla fusione del 31/10/2001, dei due subalterni (ognuno di vani 2,5) individuati precedentemente al Foglio 6, particella 35, SUB 1 e SUB 3, via Cuneo n.6, piano T, variata con pratica n.637549, in atti dal 31/10/2001.

Presso l'Ufficio del Catasto dell'Agenzia del Territorio sono presenti le planimetrie dell'alloggio e della cantina di pertinenza presentate il 31/10/2001 **(All.to E)**.

I dati inclusi nella documentazione di causa e nella documentazione reperita individuano univocamente il bene oggetto del pignoramento.

Storia catastale dell'immobile (All.to E)

Comune di NICHELINO (Codice F889) – Provincia di TORINO (TO) - Catasto Fabbricati

Foglio: 6 – Particella: 35 – SUB 16 – (Alloggio con cantina pertinenziale)Intestato

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BBBBBBBBBBBBBBBB nato a Torino (TO) il 07/03/1968	BBBBBBBBBBBBBBBB	Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
1		6	35	16		A/3	2	5 Vani	Totale mq 62 Escluse aree scoperte mq 59	€ 464,81	
Indirizzo:					VIA CUNEO n.6 Piano S1-T						
Notifica					Partita			Mod.58			
Annotazioni					classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)						

Mappali terreni correlati

Codice Comune F889 – Foglio 6 – Particella 35

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/10/2002

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Variazione nel classamento del

1		6	35	16		A/3	2	5 Vani		€ 464,81	31/10/2002 Pratica n.759311 in atti dal 31/10/2002 Variazione di classamento (n.29386.1/2002)
Indirizzo:					VIA CUNEO n.6 Piano S1-T						
Notifica					Partita			Mod.58			
Annotazioni					classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)						

Mappali terreni correlati

Codice Comune F889 – Foglio 6 – Particella 35

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/10/2001

N	DATI IDENTIFICATIVI				Z. C.	DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	S.U	Foglio	Part	Sub		Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	FUSIONE del 31/10/2001 Pratica n.637549, in atti dal 31/10/2001 FUSIONE (n.20607.1/2001)	
1		6	35	16		A/3	2	5 Vani		€ 464,81 L.900.000		
Indirizzo:					VIA CUNEO n.6 Piano S1-T							
Notifica					Partita			Mod.58				
Annotazioni					classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)							

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 21/11/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BBBBBBBBBBBBBBBB nato a Torino (TO) il 07/03/1968	BBBBBBBBBBBBBBBB	Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 21/11/2001 Pubblico Ufficiale ANSALONE Maria Pia - Sede TORINO (TO) Repertorio n.3505 – COMPRAVENDITA Trascrizione n.27486.1/2001 Reparto PI di TORINO 2 in atti dal 29/11/2001.	

Situazione degli intestati dal 21/11/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CCCCCCCCCCCCCCCC nato a Nichelino (TO) il 18/11/1933	CCCCCCCCCCCC	fino al 21/11/2001
DATI DERIVANTI DA		FUSIONE del 31/10/2001 Pratica n.637549 in atti dal 31/10/2001 FUSIONE (n.20607.1/2001)	

Nell'Allegato E sono presenti anche le visure storiche effettuate sugli ex SUB 1 e SUB 3, fusi nel SUB 16.

2) Indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.

Titolarità dell'ente immobiliare pignorato

Alla data della trascrizione del pignoramento (31/03/2026) il bene era di proprietà del sig. BBBBBBBBBBBBBBBBBB, nato a Torino (TO) il 07/03/1968, C.F. BBBBBBBBBBBBBBBBBB proprietario dell'intera quota in regime legale di separazione dei beni.

Provenienza e Cronistoria Ventennale (dal 31/03/2026 al 31/03/2006) e primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento (All.ti G, H)

- **In data 21/11/2001** con atto di compravendita a rogito Dott. -----, Notaio in Torino (TO), rep. n.----, racc. n.----, trascritto il giorno 28/11/2001 presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, Registro Generale n.-----, Registro Particolare n.-----, il sig. BBBBBBBBBBBBBBBBBB, nato a Torino (TO) il 07/03/1968, C.F. BBBBBBBBBBBBBBBBBB, ha acquistato per l'intera quota, in regime di separazione legale dei beni, l'immobile pignorato sito nel Comune di Nichelino (TO), in via Cuneo n.6, distinto attualmente al catasto fabbricati del Comune di Nichelino (TO) al Foglio 6, particella n.35, SUB 16 (derivante dalla fusione registrata presso l'U.T.E. di Torino il 31/10/2001 di due diversi subalterni censiti all'epoca al Foglio 6, particella n.35, SUB 1 e SUB 3, ed identificati con il n.2 ed il n.3 nella pianta del piano terreno allegata al regolamento di condominio), dal sig. CCCCCCCCCCCCCC, detto anche CCCCCCCCCCCCCC, nato a Nichelino (TO) il 18/11/1933, C.F. CCCCCCCCCCCCCC, proprietario dell'intera quota.

Questo è **il primo atto di acquisto tra vivi anteriore al ventennio** dalla data di trascrizione del pignoramento (31/03/2026) riguardante l'immobile pignorato, identificato al catasto fabbricati del Comune di Nichelino (TO) al Foglio 6, Particella 35, SUB 16.

3) Descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie

Descrizione degli immobili (caratteristiche generali, costruttive e finiture)

L'unità immobiliare di proprietà del signor BBBBBBBBBBBBBBBBBB, nato a Torino (TO) il giorno 07/03/1968, C.F. BBBBBBBBBBBBBBBBBB, è situata nel Comune di Nichelino, al piano terra dell'edificio con accesso dal civico n.6 di via Cuneo. Come già detto, in realtà

l'immobile è formato dalla fusione (attuale SUB 16) dell'ex SUB 1 e dell'ex SUB 3, costituiti ciascuno da un bilocale con servizio igienico a cui si accedeva dal ballatoio esterno. Queste due unità perfettamente speculari sono individuate sulla planimetria del piano terra allegata al regolamento condominiale con i numeri 2 e 3 (**All.to L**); nel 2001 le due unità immobiliari sono state fuse nell'attuale alloggio, corrispondente all'attuale SUB 16. Nell'atto di compravendita la proprietà viene descritta come un alloggio composto da tre camere, cucina e doppi servizi, così come compare anche nella planimetria catastale reperita. Le due unità fuse erano comunicanti tramite una porta che collegava i due vani con entrata dal ballatoio; in realtà tale porta però non era presente al momento del sopralluogo effettuato il 12/05/2026. Quindi è possibile dire che il SUB 16 è costituito da due bilocali, composti ciascuno da una cucina/tinello, una camera, un disimpegno e un servizio igienico che formano un'unica proprietà con superficie utile (S.U.) di mq 55, superficie interna lorda (S.I.L.) di mq 68, dotata di due affacci, uno orientato a nord prospettante su via Cuneo, l'altro orientato a sud prospettante sul cortile interno del fabbricato. L'alloggio è dotato di cantina pertinenziale individuata col n.9, la lettera "g" nella pianta del relativo piano allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio, collocata al piano sotterraneo, di superficie utile pari a mq 6 e S.I.L. di mq 7,80. L'altezza interna netta dei vani dell'unità immobiliare è di m 3; il vano cantina ha un'altezza di m 2,80. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, muniti di avvolgibili su via Cuneo, muniti di gelosie in legno sul ballatoio interno; gli infissi interni sono in legno con specchiature in vetro.

Nell'Allegato **F** sono presenti le planimetrie dell'abitazione e della cantina, redatte in opportuna scala per rendere visibile la consistenza dell'immobile, riportando le dimensioni e la denominazione dei locali così come descritti di seguito (**All.to F – Tav.1, Tav.2**).

ALLOGGIO – PIANO TERRENO (1° f. t.) (All.to F – Tav.1)

BALLATOIO ESTERNO DI ACCESSO ALLA PROPRIETA' – Nell'androne dell'edificio alla sinistra della scala condominiale c'è la porta di accesso al ballatoio esterno con affaccio sul cortile del fabbricato che permette di giungere alla proprietà del signor BBBBBBBBBBBBBBBB. Il ballatoio ha un pavimento in pietra grigia e parapetto con ringhiera in ferro. L'accesso alla proprietà dell'esecutato avviene tramite portefinestre in legno e vetro munite di persiane in legno (**All.to D - foto n.14**).

CUCINA/TINELLO 1 – Il vano della prima parte individuata sulla planimetria del piano terra allegata al regolamento condominiale col n.2, fuso nel SUB 16, è una cucina adattata

anche a tinello, di forma rettangolare e superficie di mq 8,40; ha una portafinestra a due battenti con persiane che permette l'accesso dal ballatoio esterno prospettante sul cortile interno. Il pavimento di questo vano è in piastrelle quadrate (cm 32X32) di colore bianco e di color mattone, montate a scacchiera in diagonale; le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco **(All.to D – foto nn.15, 16).**

DISIMPEGNO 1 – Dalla cucina/tinello1 si entra tramite una porta a soffietto in un piccolo disimpegno di mq 1,25 su cui affacciano le porte della CAMERA 1 e del WC1. Il pavimento è analogo a quello del vano cucina **(All.to D – foto n.17).**

CAMERA 1 – La prima stanza da letto ha una forma rettangolare, sviluppa una superficie di mq 14,20 ed ha una finestra a due battenti che affaccia su via Cuneo. Il pavimento è in piastrelle quadrate di colore bianco e di color mattone con venature, analogo a quello della cucina montate a scacchiera in diagonale; le pareti sono intonacate e tinteggiate di un rosa molto chiaro **(All.to D - foto nn.18, 19).**

WC1 – Sul disimpegno 1 si apre la porta del locale igienico 1 che ha una forma rettangolare ed una superficie pari a mq 3,30. Il bagno è in condizioni igieniche estremamente precarie; ha un lavabo a piede, una tazza, un bidet e un piatto doccia angolare con tenda con bastone. Il pavimento è in piastrelle quadrate (cm 20x20) di colore azzurro, montate in diagonale; le pareti della doccia sono rivestite con le stesse piastrelle del pavimento ed hanno un listello decorativo dopo 4 file di mattonelle; le altre pareti sono intonacate e tinteggiate di colore azzurro. Il bagno ha aerazione naturale grazie al finestrino a battente unico in legno e vetro che affaccia sul ballatoio dove un tempo c'era la porta di accesso dal ballatoio esterno al locale igienico. Gli apparecchi igienici sono in pessime condizioni **(All.to D - foto nn.20, 21).**

CUCINA/TINELLO 2 – Il vano della seconda unità individuata sulla planimetria del piano terra allegata al regolamento condominiale col n.3, poi fuso nel SUB 16, è simile alla cucina/tinello1; è una cucina adattata anche a tinello, di forma rettangolare e superficie di mq 8,60; ha una portafinestra a due battenti che dà sul ballatoio prospettante sul cortile interno da cui si accede. Il pavimento è in piastrelle quadrate (cm 32X32) di colore bianco e di color mattone con venature, montate in diagonale a scacchiera; le pareti sono in parte rivestite con piastrelle quadrate (cm 10X10) di colore chiaro, montate in diagonale, fino a circa 1,15 metri, in parte sono intonacate e tinteggiate di bianco **(All.to D – foto nn.22, 23).**

DISIMPEGNO 2 – Dalla cucina si entra tramite un'apertura priva di porta in un piccolo disimpegno di mq 1,30 su cui affacciano le porte della CAMERA 2 e del WC2. Anche qui il pavimento è a scacchiera, analogo a quello del vano cucina **(All.to D – foto n.24).**

CAMERA 2 – La camera da letto è simmetrica alla camera 1; ha una forma rettangolare e sviluppa una superficie di mq 14,20; è dotata di una finestra a due battenti che affaccia su via Cuneo. Il pavimento è sempre in piastrelle quadrate di colore bianco e di color mattone, analogo a quello degli altri ambienti descritti; le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco **(All.to D - foto nn.25, 26).**

WC2 – Sul disimpegno 2 si apre la porta del secondo locale igienico che ha forma rettangolare e superficie pari a mq 4,00. Anche questo bagno è in condizioni igieniche molto precarie; ha un lavabo a piede, una tazza, un bidet e una vasca. Il pavimento è in piastrelle quadrate (cm 20x20) di colore azzurro, montate in diagonale; le pareti hanno un rivestimento in piastrelle quadrate, in parte dello stesso colore del pavimento, in parte di colore azzurro più chiaro. Sono presenti due listelli di decorativi. Il bagno ha aerazione naturale grazie al piccolo finestrino a vasistas che affaccia sul ballatoio; anche in questo caso, un tempo c'era la porta di accesso dal ballatoio esterno al locale igienico. Gli apparecchi igienici sono in cattive condizioni **(All.to D - foto n.27).**

PIANO SEMINTERRATO (All.to F – Tav.2)

CANTINA – Dal vano scala tramite una porta in legno si accede alla rampa della scala condominiale che giunge al piano seminterrato dove è collocata la cantina di pertinenza dell'unità abitativa pignorata e da dove è possibile accedere al cortile interno. Al piano seminterrato lungo il corridoio comune si trova la porta in legno della cantina indicata col n.9, di pertinenza della proprietà, distinta con la lettera "g" nella relativa pianta del piano seminterrato allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio. Il locale ha pianta rettangolare e sviluppa una superficie utile di mq 6; la S.I.L. è di mq 7,80. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono realizzate in laterizi rifiniti con intonaco grezzo **(All.to D - foto nn.28, 29, 30).**

IMPIANTI – L'abitazione è dotata dei seguenti impianti: impianto di allacciamento alla rete di adduzione dell'acqua potabile municipale; impianto di allacciamento alla fognatura pubblica; impianto di energia elettrica; impianto del gas di città; impianto telefonico e citofonico; impianto di riscaldamento centralizzato con elementi interni scaldanti in ghisa; l'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia autonoma.

STATO DI CONSERVAZIONE – Come si evince dalla descrizione e dalle fotografie la proprietà si presenta in cattivo stato di manutenzione.

Superficie commerciale

La superficie commerciale dell'alloggio è di mq 70 in quanto alla superficie interna lorda dell'alloggio S.I.L.=mq 68 va aggiunta la superficie non residenziale omogeneizzata, costituita dalla superficie della cantina di pertinenza non comunicante con l'abitazione calcolata al 25%.

TABELLA RIASSUNTIVA – CALCOLO SUPERFICI					
LOCALI	Sup. Utile (S.U.)	Sup. Interna Lorda (S.I.L.)	Sup. non Residenziale (S.N.R.)	Coefficienti di ragguaglio	SNR omogeneizzata
	mq	mq	mq	%	mq
CUCINA/TINELLO 1	8,40	68,00			
CAMERA 1	14,20				
DIS.1	1,25				
WC 1	3,30				
CUCINA/TINELLO 2	8,60				
CAMERA 2	14,20				
DIS. 2	1,30				
WC 2	4,00				
CANTINA (non comunicante con l'abitazione)	6,00	7,80		25%	1,95
TOT. SUP. UTILE ALLOGGIO	55,00				
TOT. SUP. INTERNA LORDA ALLOGGIO		68,00			
TOT. SUP. NON RESIDENZ. OMOGENEIZZATA		1,95			
TOT. SUP. COMMERCIALE ALLOGGIO CON PERTINENZE		70,00 (con arrotondamento)			

Per il calcolo delle superfici commerciali e ragguagliate, si fa riferimento all'allegato C relativo ai Criteri Generali delle Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle u.i.u. a destinazione ordinaria (tipologia R - P - T) del "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari e dei relativi criteri" di cui al D.P.R. del 23.03.98 n.138 pubblicato sulla G.U. n.108 del 12.05.98.



4) Accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art.173 bis disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante.

Come detto al paragrafo 2, alla data della trascrizione del pignoramento (31/03/2026) il bene era di proprietà del sig. BBBBBBBBBBBBBBBB, nato a Torino (TO) il 07/03/1968, C.F. BBBBBBBBBBBBBBBB, proprietario dell'intera quota in regime legale di separazione dei beni. Al momento del sopralluogo l'immobile era abitato dall'esecutato. A causa delle sue condizioni di salute, il sig. BBBBBBBBBBBBBBBB è seguito dal Servizio Sociale Territoriale competente, presente in sede di accesso tramite un proprio educatore, e da un Amministratore di sostegno, l'Avv. ----- . La sottoscritta ha svolto comunque le dovute interrogazioni presso l'Agenzia delle Entrate di Torino per verificare la registrazione di eventuali contratti di locazione/comodato a nome dell'esecutato in qualità di locatore. Come da comunicazione via e-mail del giorno 04/05/2026 da parte dell'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Moncalieri, risulta un contratto stipulato il 25/07/2019 risolto però il 31/05/2021. Pertanto, non risultano in essere contratti di locazione o di comodato registrati riferiti all'immobile pignorato aventi come dante causa l'esecutato **(All.ti E, G, L).**

5) Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni, e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente; specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario; fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione.

Formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile

Le ispezioni effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 hanno evidenziato che sull'immobile in oggetto, alla data di trascrizione del pignoramento (31/03/2026) sussisteva la seguente formalità pregiudizievole da cancellare totalmente con il decreto di trasferimento **(All.to G):**

- **Pignoramento immobiliare** del giorno 19/03/2026, rep. n.----/2026 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 31/03/2026, Registro Generale n.-----, Registro Particolare n.-----,

a favore di AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA,

C.F. AAAAAAAAAAAAAA,

per la quota pari a 1/1

contro

BBBBBBBBBBBBBBBB nato a Torino (TO) il 07/03/1968,

C.F. BBBBBBBBBBBBBB,

per la quota pari a 1/1.

La cancellazione totale di tale formalità sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. È stata fornita dall'Agenzia delle Entrate la cifra relativa alla spesa fissa per la cancellazione del pignoramento pari ad euro 294,00.

- ***n.4 e 5 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.***

Regolamento di condominio

Lo stabile sito nel Comune di Nichelino in via Cuneo n.6 è dotato di regolamento condominiale depositato con atto a rogito Notaio Dott. ----- in data 25/07/2001, rep. n.-----/-----, registrato a Torino 4 in data 03/08/2001 al n.---- e trascritto in data 03/08/2001 presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, ai nn. -----/----- **(All.to L)**.

Il regolamento condominiale, richiesto presso l'Archivio Notarile di Torino in quanto, a detta dell'amministratore del condominio non in suo possesso, non prevede vincoli di destinazione particolari o limitazioni all'utilizzo dell'immobile pignorato.

- ***n.8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.***

Le interrogazioni svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nichelino hanno evidenziato che il mappale in oggetto non è gravato da usi civici.

6) Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n.9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

L'amministrazione del fabbricato è affidata allo Studio tecnico -----, con sede in Nichelino in via JUVARRA n.6.

Come comunicato dall'amministrazione con e-mail del giorno 10/07/2026 **(All.to M)**, l'esecutato aveva a tale data un saldo negativo complessivo di euro 6.971,45, così ripartito:

- a) euro 6.271,45, quota relativa al saldo delle spese fino al giorno 31/12/2025;
- b) euro 700,00, quota relativa al preventivo delle spese per l'anno 2026.

Non sono emersi ulteriori procedimenti giudiziari che interessano il bene pignorato.

7) Indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso.

Pratiche edilizie

La sottoscritta ha svolto le necessarie indagini presso l'Ufficio Edilizia Privata, Servizio S.U.E.D. del Comune di Nichelino. Sono state reperite e richieste le seguenti pratiche edilizie **(All.to P0 - elenco)**:

- **Licenza Edilizia n.34/1950 del 06/03/1950, Prot. n.1950/F0034** – In data 06/03/1950 è stata rilasciata la Licenza Edilizia n.34/1950 ai coniugi DDDDDDDDDDD fu ----- e EEEEEEEEE fu -----, per la costruzione di un piccolo magazzino nel cortile ed alcune varianti nel fabbricato di proprietà sito in Nichelino in via Cuneo 4 **(All.to P1)**.
- **Autorizzazione Edilizia n.296/1953 del 30/11/1953, Prot. n.1953/99296** – In data 30/11/1953 è stata rilasciata ai coniugi DDDDDDDDDDD fu ----- e EEEEEEEEE fu -----, l'autorizzazione ad eseguire lavori per sopraelevare di due piani il fabbricato di via Cuneo 8 e ampliarlo (ampliamento riguardante parte dell'edificio del n.6) in base al progetto dell' Ing. ----- **(All.to P2)**.
- **Concessione Edilizia n.217/1961 del 21/06/1961, Prot. n.1961/99217** – In data 30/11/1953 è stato rilasciato ai coniugi DDDDDDDDDDDDDDD fu ----- e EEEEEEEEE fu -----, l'autorizzazione per la costruzione nel cortile di un basso fabbricato adibito a tre autorimesse private su progetto dell' Ing. ----- **(All.to P3)**.

- **Concessione Edilizia in sanatoria (CONDONO) n.1848/1986, del 14/02/1992, Prot. n.1986/91848** – In data 14/02/1992 è stata rilasciata al sig. CCCCCCCCCCCCCC Concessione edilizia in sanatoria per opere abusive eseguite in via Cuneo n.6 e n.8 e vicolo Tiziano n.13 consistenti in difformità ed ampliamento del basso fabbricato ad uso autorimessa, veranda non abitabile al 1° piano del civico n.6, cantine al piano seminterrato, cambio di destinazione d'uso in autorimesse, modifiche interne (spostamento di tramezzi) ai vari piani del civico n.6, modifiche di prospetto (chiusura finestre su strada) **(All.to P4)**.
- **Prot. n.1986/99470** – Art. 48 Istanza di Condonò presentata dal sig. CCCCCCCCCCCCCC in data 26/03/1986 per opere interne abusive ai sensi dell'art. 48 della L. 47/85 sul Condonò Edilizio, per opere realizzate abusivamente al piano seminterrato di via Cuneo n.6, con realizzazione di tramezzi e spostamento di un muro per la realizzazione di n.6 cantine (Concessione edilizia in sanatoria rilasciata nel 1992) **(All.to P5)**.
- **Prot. n.1986/99471** – Art. 48 Istanza di Condonò presentata dal sig. CCCCCCCCCCCCCC in data 26/03/1986 per opere interne abusive ai sensi dell'art. 48 della L. 47/85 sul Condonò Edilizio, per opere realizzate abusivamente al piano terreno, al piano secondo e terzo, con la traslazione di tramezzi divisorii (Concessione edilizia in sanatoria rilasciata nel 1992) **(All.to P6)**.

Non è stata ritrovata l'abitabilità/agibilità.

Situazione urbanistica

La sottoscritta ha richiesto all'Ufficio Urbanistica del Comune di Nichelino (TO) il Certificato di Destinazione Urbanistica per l'immobile oggetto della procedura, individuato al catasto terreni al Foglio 6 Particella 35 **(All.to N - CDU)**.

Dal documento, rilasciato in data 25/05/2026, risulta quanto segue:

- P.R.G. e vincoli –

Visto il P.R.G. del Comune di Nichelino approvato con deliberazione della G.R. n.111-27050 del 30/07/1993, pubblicata sul B.U.R.P. n.35 del 01/09/1993 e sue successive modifiche e varianti, gli immobili siti in Nichelino, descritti al Catasto Terreni al Foglio n.6, particella n.35 ricadono in:

- Parte in **Categoria omogenea B – sottocategoria BR1:**

Parti del territorio come definite dal D.M. 02/04/1968 n.1444, art. 2, comma primo, lettera B), a preminente destinazione abitativa, classificati come ambiti consolidati;

- *indice fondiario non superiore a quello esistente;*

- Parte in **Categoria omogenea B – sottocategoria BR5:**

Parti del territorio come definite dal M. 02/04/1968 n.1444, art. 2, comma primo, lettera B), (ex CR1) a preminente destinazione abitativa, caratterizzate dalla presenza di parti intercluse non edificate, di entità superiore alle aree definite BR3, classificate come ambiti di completamento; dotate di urbanizzazione primaria connesse funzionalmente con reti comunali:

- *indice fondiario 1,2 mc/mq o non superiore a quello esistente alla data del progetto preliminare;*

- *altezza edifici 2 – 3 p. f.t.*

- *dismissione aree a servizi 25 mq/ab;*

- Parte in **Viabilità esistente di P.R.G.C.**

Vincoli

Il mappale è compreso:

- **nella fascia C a tergo di una Fascia B di Progetto del Piano di Stralcio delle Fasce Fluviali D.P.C.M. del 24/07/1998 e Progetto di Piano di Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)** Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po n.1 dell'11/05/1999, e nel **Piano di Gestione Rischio Alluvioni (P.G.R.A.)** approvato con D.P.C.M. del 27/10/2016 e suoi aggiornamenti, all'interno dello **Scenario M** (scenario poco frequente).

Classe di pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica:

Il mappale è compreso in Classe II: moderata pericolosità geologica, con moderate limitazioni urbanistiche; Sottoclasse IIC2: Porzioni di territorio potenzialmente inondabili da acque di esondazione del Torrente Sangone per eventi con tempo di ritorno inferiore a 200 anni (Fascia C del PAI).

8) Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n.6 dell'art.173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n.7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Conformità/Difformità urbanistica e catastale

Come si deduce dalla restituzione planimetrica del rilievo **(All.to F - Tav. 1)**, dalla descrizione dell'immobile, dalla documentazione fotografica **(All.to D)**, dalla planimetria catastale **(All.to E)**, la distribuzione interna dell'alloggio è stata modificata e non è conforme alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.1848/1986 rilasciata il 14/02/1992 al sig. CCCCCCCCCCCC; anche la planimetria catastale non risulta aggiornata alla situazione rilevata in sede di sopralluogo. Infatti, come descritto, la distribuzione interna modificata ha creato i due disimpegni che consentono di accedere ai locali igienici; i bagni inoltre sono stati ampliati ed è stato chiuso il loro originario accesso dal ballatoio esterno. Non è stata ritrovata alcuna pratica edilizia relativa a queste modifiche e alla creazione dell'apertura, come presente nella planimetria catastale, ma che attualmente non esiste, che metteva in comunicazione i due vani contigui con accesso dal ballatoio. Per sanare questa difformità occorrerà denunciare i lavori presentando una C.I.L.A. postuma allo Sportello Edilizia e Urbanistica dell'Ufficio Tecnico del Comune di Nichelino che dovrà comprendere la relazione asseverata da parte di un tecnico ed i disegni dello stato precedente e dello stato di progetto. Il costo per sanare le difformità indicate, comprensivo della sanzione pecuniaria, del costo per le pratiche edilizie, della segnalazione certificata di agibilità, della variazione catastale, della parcella del tecnico, può essere stimato intorno ai 2.500,00 euro.

Gli oneri per aggiornare la planimetria catastale andranno a carico dell'aggiudicatario.

Non è stata ritrovata l'abitabilità/agibilità.

Attestato di Prestazione Energetica

Attraverso le interrogazioni rivolte al S.I.P.E.E. per l'immobile sito nel comune di Nichelino (TO), in via Cuneo n.6, identificato al catasto fabbricati del Comune di Nichelino (TO) al Foglio 6, particella n.35, sub 16, non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.

In realtà è presente un attestato con scadenza 23/09/2024 che è stato annullato.

Il costo per far redigere da un professionista abilitato l'A.P.E. può variare dai 150 ai 200 euro.

9) **Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.**

Scelta dei criteri di stima¹

La determinazione del valore dell'alloggio da stimare è stata ottenuta elaborando una stima sintetica per confronto (V_{m_1}) a cui è stata associata una stima analitica (V_{m_2}) secondo il criterio del valore di capitalizzazione per poter meglio identificare il giusto valore attuale di mercato del bene in esame.

Stima sintetico-comparativa (V_{m_1})

Valutazione in base al valore di mercato per confronto

Tra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, si è ritenuto opportuno adottare, come quello più rispondente al caso in esame, il valore di mercato di beni analoghi, situati nella stessa zona e della stessa epoca di costruzione.

Come parametro tecnico è stata scelta la superficie commerciale, espressa in mq. Il valore di mercato è stato calcolato moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati commerciali complessivi dell'immobile.

La sottoscritta ha eseguito un'indagine di mercato, attingendo informazioni dai dati ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate della provincia di Torino (O.M.I.), dai dati rilevati dal Borsino Immobiliare della provincia di Torino (**All.to. Q**), e dai dati rilevati dalle compravendite effettuate presso alcune agenzie immobiliari presenti in zona.

Le quotazioni immobiliari di riferimento per gli immobili situati nel Comune di Nichelino, inclusi in zona B1, microzona catastale n.1, per i dati O.M.I., quelle relative del Borsino Immobiliare e quelle ricavate dalla consultazione delle agenzie immobiliari di zona, sono le seguenti:

- Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio: da 920 €/mq a 1.350; valore medio: 1.135 €/mq (abitazioni di tipo economico in condizioni normali di conservazione);
- Borsino Immobiliare: abitazioni in stabili di 2° fascia: valore medio 1.019 €/mq.

¹ Realfonso A. *Teoria e metodo dell'estimo urbano*, NIS, Roma, 1994;
Forte F., De Rossi B. *Principi di economia e di estimo*, Etas, Milano, 1974;
Orefice M. *Estimo*, UTET, 1995.

- Agenzie del settore immobiliare: valore medio 1.300 €/mq.

Partendo dai valori sopra indicati, è stato preso in considerazione in origine il valore medio che è risultato pari a 1.150 €/mq per un'abitazione civile con uno stato di conservazione normale. In seguito sono state esaminate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto che influenzano il più probabile valore di mercato e che concorrono alla determinazione dei coefficienti di riduzione o di incremento su cui si basa la valutazione.

Si è tenuto conto delle seguenti caratteristiche proprie dell'immobile: la consistenza complessiva (alloggio di media metratura); la tipologia edilizia del fabbricato (tipologia in linea, senza ascensore); la vetustà (edificio degli anni '50); il piano (piano terra); il grado delle finiture interne (scadenti); le condizioni di manutenzione (scadenti); le caratteristiche della dotazione di impianti (scadenti, da revisionare totalmente e adeguare alle norme vigenti). Sono state considerate le seguenti caratteristiche estrinseche: la localizzazione dell'immobile (zona vicina al centro di Nichelino); la rete viaria (buona); i collegamenti al centro di Torino e alle autostrade (buoni); la rete dei collegamenti pubblici (buona); la buona presenza di servizi (scuole, negozi, sportelli bancari, aree verdi, impianti sportivi).

L'immobile, attualmente in cattive condizioni di manutenzione, presenta buone potenzialità e potrebbe risultare appetibile sul mercato immobiliare per la metratura e per la localizzazione.

Pertanto, l'analisi svolta ha permesso di determinare un coefficiente di riduzione unico pari a 0,80. Il calcolo relativo al primo procedimento di stima risulta quindi il seguente:

Categoria di appartenenza del bene: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (cat. A/3).

Valore di mercato medio unitario al mq: 1.150 €/mq.

Superficie commerciale: mq 70.

Pertanto:

$Vm_1 = € (1.150 \times 70 \times 0,80) = € 64.400.$

$Vm_1 = € 64.400,00$ è il più probabile valore di mercato dell'alloggio pignorato in base al procedimento sintetico-comparativo.

Stima analitica di riscontro (Vm_2)

Valutazione in base al criterio del valore di capitalizzazione

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione ad un opportuno saggio dei redditi netti desumibili dall'immobile sulla base dell'ipotesi di un'equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità.

Dal reddito lordo annuo ordinario (RI) dell'immobile si determina il reddito netto (Rn), operando la detrazione di tutte le spese di gestione (S).

Successivamente si applica la seguente formula:

$$Vm_2 = \frac{Rn}{r}$$

in cui

RI = reddito lordo reale o presunto realizzabile dall'immobile;

S = spese annue medie;

Rn = reddito al netto delle spese annue medie;

r = tasso di capitalizzazione.

Tenuto conto dei valori medi di locazione secondo i dati O.M.I. (€ 5,35/mq), dei valori medi di locazione riportati dal Borsino Immobiliare (€ 4,31/mq) e del valore medio di affitto riferito dalle agenzie immobiliari di zona (€ 5,80/mq), è stato preso in considerazione in origine il valore medio che è risultato pari a 5,15 €/mq.

Il reddito mensile risulta pari a: € (5,15X70) = € 360 (reddito mensile con arrotondamento).

Il conseguente reddito lordo annuo risulta:

RI = € (360 X 12) = € 4.320 (reddito lordo annuo).

Le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, aliquote per ammortamenti oneri fiscali) possono essere valutate intorno al 25% del reddito lordo:

S = (4.320 X 0.25) = € 1.080.

Il reddito annuo netto da prendere come base per la capitalizzazione ammonta pertanto a:

Rn = 4.320 – 1.080 = € 3.240 (reddito netto annuale).

Il saggio di capitalizzazione (r), tenuto conto delle caratteristiche della zona, si può assumere pari al 4,5%, per cui il probabile valore di mercato dell'immobile risulta:

$$Vm_2 = \frac{Rn}{r} = € (3.240,00 / 0.045) = \mathbf{€ 72.000,00}$$

Vm₂ = € 72.000,00 è il più probabile valore di mercato dell'alloggio in base al procedimento analitico basato sulla capitalizzazione dei redditi.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL BENE PIGNORATO

Individuati i due valori mediante i due procedimenti di stima, constatato che differiscono di una percentuale vicina al 10%, si è determinato il più probabile valore di mercato dell'alloggio come media aritmetica tra i due valori trovati:

$$Vm = \frac{Vm_1 + Vm_2}{2} = \frac{\text{€ } (64.400,00 + 72.000,00)}{2} = \text{€ } 68.000,00 \text{ (con arrotondamento)}$$

Pertanto è possibile concludere che il valore di mercato attuale del bene pignorato è pari a euro 68.000,00 (diconsi euro sessantottomila/00).

10) Dica se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art.1, commi 376, 377 e 378 L. 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.)

L'immobile oggetto di stima non è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata. Pertanto, non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art.1, commi 376, 377 e 378 L. 178/2020 (legge di bilancio).

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. L'unità immobiliare di proprietà del signor BBBBBBBBBBBBBBBB, nato a Torino (TO) il giorno 07/03/1968, C.F. BBBBBBBBBBBBBBBB, è situata nel Comune di Nichelino, al piano terra dell'edificio con accesso dal civico n.6 di via Cuneo. Il fabbricato è denominato "Fabbricato A" ed è elevato a 4 piani fuori terra più piano sotterraneo e piano sottotetto; nel cortile c'è un basso fabbricato adibito ad autorimesse private, denominato "Fabbricato B". Il fabbricato "A" non è dotato di ascensore ed è stato costruito insieme al cortile su un terreno identificato in mappa al Nuovo Catasto Terreni sulla particella 35 del Foglio 6; il basso fabbricato "B" è stato costruito sulla particella 801 del Foglio 6. L'edificio fa parte della cortina di

fabbricati appartenente all'isolato delimitato in senso orario da via Cuneo, via Biella, via Garibaldi, via Torino. Lo stabile ha tipologia in linea e compare nei disegni allegati all'autorizzazione edilizia n.296/1953 del 30/11/1953, rilasciata ai coniugi DDDDDDDDDDDDDDD e EEEEEEEEEEEEE, per eseguire lavori per sopraelevare di due piani il fabbricato di via Cuneo 8 ed ampliarlo (ampliamento riguardante proprio anche l'edificio del civico n.6) in base al progetto dell' Ing. ----- . Come si legge nell'atto di compravendita, la proprietà viene descritta come un alloggio composto da tre camere, cucina e doppi servizi, così come compare attualmente nella planimetria catastale. L'immobile deriva dalla fusione corrispondente all'attuale SUB 16, dell'ex SUB 1 e dell'ex SUB 3, costituiti ciascuno da un bilocale con servizio igienico a cui si accedeva dal ballatoio esterno. Queste due unità perfettamente speculari sono individuate sulla planimetria del piano terra allegata al regolamento condominiale con i numeri 2 e 3. Nel 2001 le due unità immobiliari sono state fuse nell'attuale alloggio, corrispondente al SUB 16 ed erano comunicanti tramite una porta che collegava i due vani con accesso dal ballatoio; tale porta però non era presente al momento del sopralluogo effettuato il 12/05/2026. Quindi è possibile dire che il SUB 16 è costituito da due bilocali, composti ciascuno da una cucina/tinello, una camera, un disimpegno e un servizio igienico che formano un'unica proprietà con superficie utile (S.U.) di mq 55, superficie interna lorda (S.I.L.) di mq 68, dotata di due affacci, uno orientato a nord prospettante su via Cuneo, l'altro orientato a sud prospettante sul cortile interno del fabbricato. L'alloggio è dotato di cantina pertinenziale individuata col n.9, la lettera "g" nella pianta del relativo piano allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio, collocata al piano seminterrato, di superficie utile pari a mq 6 e S.I.L. di mq 7,80. L'alloggio pignorato è censito al N.C.E.U. del Comune di Nichelino (TO) al Foglio 6, particella n.35, SUB 16, categoria A/3, classe 2^a, consistenza vani 5, superficie catastale mq 62, totale escluse le aree scoperte mq 59, rendita euro 464,81, via Cuneo n.6, piano T e cantina di pertinenza al piano seminterrato. Presso l'Ufficio del Catasto dell'Agenzia del Territorio sono presenti le planimetrie dell'alloggio e della cantina di pertinenza.

2. Alla data della trascrizione del pignoramento (31/03/2026) il bene era di proprietà del sig. BBBBBBBBBBBBBBBBBB, nato a Torino (TO) il 07/03/1968, C.F. BBBBBBBBBBBBBBBBBB, proprietario dell'intera quota in regime legale di separazione dei beni. Il primo atto di acquisto anteriore al ventennio è atto di compravendita a rogito Dott. -----, Notaio in Torino (TO), rep. n.----, racc.

n.----, trascritto il giorno 28/11/2001 presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, Registro Generale n.-----, Registro Particolare n.-----.

3. Il bene pignorato è stato descritto facendo riferimento alle foto scattate e alla planimetria rilevata durante il sopralluogo del giorno 12/05/2026.
4. Si è indicata la titolarità del bene oggetto di stima; l'immobile è abitato dall'esecutato. Non sono emersi contratti di affitto o di comodato.
5. Sul bene grava la seguente formalità da cancellare totalmente con il decreto di trasferimento:

Pignoramento immobiliare del giorno 19/03/2026, rep. n.----/2026 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 31/03/2026, Registro Generale n.----, Registro Particolare n.-----, a favore del AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA, C.F. AAAAAAAAAAAAAAAAAA, per la quota pari a 1/1, contro BBBBBBBBBBBBBBBBBB nato a Torino (TO) il 07/03/1968, C.F. BBBBBBBBBBBBBBBBBB, per la quota pari a 1/1.

La cancellazione totale di tale formalità sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Sono state indicate le spese per la cancellazione della formalità fornite dall'Agenzia delle Entrate.

6. Sono stati indicati gli oneri a carico dell'esecutato, così come comunicato il 10707/2026 dallo studio che amministra il condominio sito in Nichelino in via Cuneo n.6 Studio Tecnico -----, con sede in Nichelino in via JUVARRA n.6. A tale data l'esecutato aveva un saldo negativo complessivo di euro 6.971,45. Il regolamento del fabbricato, non in possesso dell'Amministratore, è stato richiesto presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Torino. Non sono emersi ulteriori procedimenti giudiziari che interessano i beni pignorati.
7. Sono state richieste, visionate ed indicate le pratiche reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nichelino (TO) ed è stata indicata la situazione urbanistica dell'immobile.
8. Sono state indicate le difformità rilevate rispetto alle pratiche autorizzate e sono state fornite le indicazioni ed orientativamente i costi per eliminare tali difformità. Non è stata ritrovata l'agibilità/abitabilità; non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.
9. Il valore di mercato attuale dell'immobile pignorato è stato stimato pari a euro 68.000,00 (diconsi euro sessantottomila/00).

10. Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art.1, commi 376, 377 e 378 L. 178/2020 (legge di bilancio).

Conclusioni

Rassegno la presente relazione che si compone di n.31 pagine oltre allegati, e, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Elenco Allegati:

- A.** Raccomandata 1 n.05083423201-2 per comunicazione data del sopralluogo all'esecutato.
- B.** Verbale di sopralluogo.
- C.** Veduta satellitare.
- D.** Documentazione fotografica (file unico in pdf; le singole foto sono allegate anche in formato jpeg).
- E.** Documentazione catastale (visure storiche catastali, planimetrie catastali, estratto di mappa).
- F.** Rilievo (TAV.1, TAV.2).
- G.** Ispezioni ipotecarie.
- H.** Atto di compravendita del giorno 21/11/2001 a rogito Dott. -----, Notaio in Torino (TO), repertorio n.----, raccolta n.----.
- I.** Comunicazione Agenzia delle Entrate per eventuali fitti e contratto di affitto.
- L.** Regolamento di condominio a rogito Dott. -----, Notaio in Torino (TO), repertorio n.----, raccolta n.----.
- M.** E-mail del 10/07/2026 Amministratore Studio ----- con indicazione degli oneri condominiali.
- N.** C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica).
- P0. P1. P2. P3. P4. P5. P6.** Pratiche edilizie.
- Q.** Valori immobiliari.

Torino, 16/07/2026

In fede
Arch. Laura Scarcia