



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

299/2024

GIUDICE:

dott.ssa Maria Vittoria Chiavazza

CREDITORE PROCEDENTE:

*** DATO OSCURATO ***



CREDITORE INTERVENUTO:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 10/02/2026

Rev.1 del 17/03/2026

creata su modello [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

GIULIANA DORRUCCI

CF:DRRGLN65A60F839B

con studio in TORINO (TO) VIA PIETRO PIFFETTI 21

telefono: 01119213795

email: g.dorrucci@tiscali.it

PEC: g.dorrucci@architettitorinopec.it





SOMMARIO

LOTTO 1:

pag. 3

- Terreno f. 1 p. 198 Moncalieri, TO;
- Villino f. p. 198 sub. 4, Colle di Cadibona n.3, Moncalieri, TO;
- Autorimessa f. 1 p. 198 sub. 2, strada Maddalena n. 24, Moncalieri, TO;

LOTTO 2:

pag. 19

- Alloggio piano 2° e cantina piano S1, via Nizza 335, Torino, f. 1421, p. 226, sub. 5;

LOTTO 3:

pag. 31

- Alloggio piano T, via Nizza 335, Torino, f. 1421, p. 228, sub. 3, 4;

LOTTO 4:

pag. 43

- Alloggio piano 4° e soffitta piano 5°, via Nizza 335, Torino, f. 1421, p. 226, sub. 10;

LOTTO 5:

pag. 55

- Alloggio piano 3° e cantina piano S1, via Nizza 335, Torino, f. 1421, p. 226, sub. 7;

LOTTO 6:

pag. 67

- Alloggio piano 2° e cantina al piano S1, via Nizza 335, Torino, f. 1421, p. 226, sub. 6

RIEPILOGO VALUTAZIONE:

pag. 80

ALLEGATI

pag. 81



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 299/2024

LOTTO 1

Terreno f. 1 p. 198 Moncalieri, TO
Villino f. p. 198 sub. 4, Colle di Cadibona n.3, Moncalieri, TO
Autorimessa f. 1 p. 198 sub. 2, strada Maddalena n. 24, Moncalieri, TO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno in Moncalieri della superficie commerciale di 1.791 mq per la quota di:

1/1 nuda proprietà *** DATO OSCURATO ***

1/1 usufrutto *** DATO OSCURATO ***

Identificazione catastale:

-foglio 1 particella 198 (catasto terreni), sezione urbana RE, ENTE URBANO, Superficie mq 1.791 intestato a *** DATO OSCURATO *** (Allegato 4)

*il terreno costituisce pertinenza del villino e dell'autorimessa

B

Abitazione in Villini a Moncalieri (TO) via Col di Cadibona n.3, della superficie commerciale di 372 mq per la quota di:

1/1 nuda proprietà *** DATO OSCURATO ***

1/1 usufrutto *** DATO OSCURATO ***

Identificazione catastale:

-foglio 1 particella 198 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana RE, zona censuaria 1, categoria A/7, classe 3, consistenza 18 vani, rendita 4.629,52 Euro; indirizzo catastale: via Col di Cadibona n. 3, piano S1-T-1 intestato a: 1/1 usufrutto *** DATO OSCURATO *** , 1/1 nuda proprietà *** DATO OSCURATO ***. (Allegato 5)

C

Autorimessa a Moncalieri (TO) strada Maddalena n. 124*, della superficie commerciale di 51 mq per la quota di:

1/1 nuda proprietà *** DATO OSCURATO ***

1/1 usufrutto *** DATO OSCURATO ***

Identificazione catastale:

-foglio 1 particella 198 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana RE, zona censuaria 1., categoria C/6, classe 3, consistenza 42 mq, rendita 260,29 Euro; indirizzo catastale: strada Maddalena n. 124, piano S1, intestato a: 1/1 usufrutto *** DATO OSCURATO *** , nuda proprietà *** DATO OSCURATO ***. (Allegato 6)

Coerenze del compendio: via Col di Cadibona, particelle 206, 29, 200 dello stesso foglio.

*Nota bene: l'ingresso al garage è il medesimo del villino, pertanto, l'indirizzo attuale è via Col di Cadibona n.3;



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Villino realizzato alla fine degli anni '60 a due piani fuori terra e un piano seminterrato, composto da ampio salone, 6 camere, cucina, tre bagni e accessori oltre, locali tecnici e ampio vano cantinato al piano seminterrato, box auto doppio e giardino privato.

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

giardino

1.791,00 m²

Villino

372,00 m²

Autorimessa

51,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:

0,00 m²

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

€. 444.495,00

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

€. 422.000,00

Data della valutazione:

10/02/2026



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In data 11/12/2025 la sottoscritta effettuava con il Custode il sopralluogo presso gli immobili pignorati alla presenza del debitore esecutato. L'alloggio è disabitato ed è ingombro di mobili e oggetti di proprietà dell'usufruttuario.

Dalla documentazione depositata in atti dal custode e verificata dalla scrivente si evince che non risultano titoli di occupazione presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Torino (Allegato 20).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal certificato ipotecario in atti, verificato dalla scrivente, le formalità riscontrate nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento e quindi dal 22/05/2004 al 22/05/2024 sono le seguenti:

Nota bene:

In merito al quesito n. 10 posto alla scrivente, dalle verifiche effettuate non risulta alla sottoscritta che l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o finanziato con risorse pubbliche; pertanto, non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, c. 376, 377 e 378 della L. 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:

Regolamento di condominio del consorzio del "Colle della Maddalena est", atto a rogito notaio Giovanni Picco di Torino, rep 20830/12983 del 11/09/1963 (Allegato 16).

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

-Ipoteca giudiziale del 23/10/2023 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino, rep. 6324, iscritta presso la Conservatoria di Torino 2 in data 28/11/2023 ai nn. RG 48648 RP 7423, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1 in piena proprietà*;

La formalità di riferisce ai seguenti immobili:

- f. 1 p. 198 (catasto terreni)
- f. 1 p. 198 sub. 2 (catasto fabbricati)
- f. 1 p. 198 sub. 4 (catasto fabbricati)

Nota bene: è presente l'usufrutto per quota 1/1 a favore di *** DATO OSCURATO *** ancora vivente al momento della redazione della perizia (Allegato 36). L'ipoteca va pertanto applicata alla "nuda proprietà" per quota 1/1 contro *** DATO OSCURATO ***;

-Ipoteca giudiziale del 10/10/2016 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino, rep. 10043, iscritta presso la Conservatoria di Torino 2 in data 10/03/2017 ai nn. RG 9708 RP 1617, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1 in nuda proprietà.

La formalità di riferisce ai seguenti immobili:

- f. 1 p. 198 sub. 2 (catasto fabbricati)
- f. 1 p. 198 sub. 4 (catasto fabbricati)

E altri immobili non oggetto di pignoramento



4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 25/03/2024 del Tribunale di Torino rep. 7350 derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto il 22/05/2024 presso la Conservatoria di Torino 2 ai nn. RG 21311 RP 16214, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1 in piena proprietà*;

La formalità di riferisce ai seguenti immobili:

- **f. 1 p. 198** (catasto terreni)
- **f. 1 p. 198 sub. 2** (catasto fabbricati)
- **f. 1 p. 198 sub. 4** (catasto fabbricati)

Nota bene: è presente l'usufrutto per quota 1/1 a favore di *** DATO OSCURATO *** ancora vivente al momento della redazione della perizia (Allegato 36). Il pignoramento va pertanto rettificato come in "nuda proprietà" per quota 1/1 contro *** DATO OSCURATO ***



4.2.2. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.3. Altre limitazioni d'uso:



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue (consorzio) di gestione dell'immobile: **€ 340,39**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **nessuna**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 1.540,90**

Carature di proprietà*: 18/861 (spese generali), 18/809 (manutenzione fogna), 18/861 (sgombero neve)

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è inserito nel consorzio del "*Colle della Maddalena est*" il cui regolamento di condominio e le relative spese sono state cortesemente fornite dall'Amministratore.

Dal **regolamento del consorzio** (Allegato 16), che qui si richiama in toto, si evince che il comprensorio riguarda gli originari 24 lotti (attualmente 42 lotti) e le strade private che comunicano con le strade pubbliche della Maddalena e di Revigliasco, si evidenziano:

Il **capitolo 1** (siti comuni, opere generali, manutenzione, prescrizioni tecnico costruttive, regolamentazione dei rapporti);

Il **capitolo 2** (costituzione del consorzio "*Colle della Maddalena*").

In particolare, all'art. 11 di pag. 17, *"*il riparto viene regolato in base alle carature consortili determinate assegnando un punto ogni cento metri quadrati e frazione superiore ai cinque metri quadrati netti di terreno di proprietà*".

Il **capitolo 3** (atti preminenti e vincolanti i terreni consorziati ed ai quali il consorzio stesso dovrà prestare osservanza con obbligo di farli osservare per sé ed aventi causa).

Le spese inviate dall'Amministratore (allegato 17) individuano la proprietà come "A35" (n. lotto):

Consuntivo 2023-2024:

-***DATO OSCURATO*** (pr): €0,00, saldo gestione prec.€ 480,24, saldo finale a credito € 480,24

-***DATO OSCURATO*** (us): € 379, 83 saldo gestione prec.€ 950,00 saldo finale a debito € 1.329,83

Consuntivo 2024-2025:

-***DATO OSCURATO*** (pr):€ 0,00, saldo gestione prec.€ 480,24, saldo finale a credito € 480,24

-***DATO OSCURATO*** (us): € 350,94 saldo gestione prec.€ 1.329,84 saldo finale a debito € 1.680,78

Preventivo 2025-2026:

-***DATO OSCURATO*** (pr): €0,00, saldo gestione prec.€ 480,24, saldo finale a credito € 480,24

-***DATO OSCURATO*** (us) € 340,39 saldo gestione prec.€ 1.680,77 saldo finale a debito € 2.021,14

Debiti alla data della perizia € 2021,14- 480,24 = € 1.540,90

Spese straordinarie: dall'ultimo verbale dell'assemblea è in programma la sostituzione del cancello a valle di via Colle di Cadibona e del relativo citofono, spesa non ancora deliberata (allegato 17).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Come si evince dalla certificazione notarile in atti, verificata dalla scrivente, i proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento e quindi dal 04/02/2005 al 04/02/2025 sono stati:

Attuale proprietario:

1/1 nuda proprietà *** DATO OSCURATO ***
1/1 usufrutto *** DATO OSCURATO ***

Dal 24/12/2019 ad oggi:

*** DATO OSCURATO *** nuda proprietà per quota 1/1

*** DATO OSCURATO *** usufrutto per quota 1/1

in virtù di:

accettazione espressa di eredità, atto del Tribunale di Torino del 11/11/2022 rep. 31276, trascritto presso la Conservatoria di Torino 2 in data 09/05/2023 RG 19741 RP 14990, a favore di *** DATO OSCURATO *** per la nuda proprietà per quota 1/1, contro *** DATO OSCURATO *** (deceduta il 21/12/2019) per la nuda proprietà per quota 1/1;

La formalità di riferisce ai seguenti immobili:

- **f. 1 p. 198** (catasto terreni)
- **f. 1 p. 198 sub. 2** (catasto fabbricati)
- **f. 1 p. 198 sub. 4** (catasto fabbricati)

-atto di vendita di usufrutto a rogito notaio Alberto Ocelli di Pinerolo del 28/01/2014, rep.73742/42383, trascritto presso la Conservatoria di Torino 2 in data 29/01/2019 ai nn. RG 3048 RP 2348, a favore di *** DATO OSCURATO *** (stato libero) per quota 1/1, contro *** DATO OSCURATO *** (in separazione dei beni) per quota 1/1; (Allegato 7)

La formalità di riferisce ai seguenti immobili:

- **f. 1 p. 198** (catasto terreni)
- **f. 1 p. 198 sub. 2** (catasto fabbricati)
- **f. 1 p. 198 sub. 4** (catasto fabbricati)

-atto di donazione a rogito del notaio Mario Travostino di Torino del 02/10/2002, rep. 173119, trascritto presso la Conservatoria di Torino 2 in data 22/10/2002 ai nn. RG 44509 RP 31023, a favore di *** DATO OSCURATO *** (bene personale) per quota 1/1, contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1; (Allegato 8)

La formalità di riferisce ai seguenti immobili:

- "casa entrostante terreno di pertinenza"
- **f. 1 p. 198 sub. 2** (catasto fabbricati)
- **f. 1 p. 198 sub. 4** (catasto fabbricati)

Dal 28-11-2014 al 24/12/2019

*** DATO OSCURATO *** nuda proprietà per quota 1/1

*** DATO OSCURATO *** usufrutto per quota 1/1

in virtù di:

-atto di vendita di usufrutto a rogito notaio Alberto Ocelli di Pinerolo del 28/01/2014, rep.73742/42383, trascritto presso la Conservatoria di Torino 2 in data 29/01/2019 ai nn. RG 3048 RP 2348, a favore di *** DATO OSCURATO *** (stato libero) per quota 1/1, contro *** DATO OSCURATO *** (in separazione dei beni) per quota 1/1; (Allegato 7)

La formalità di riferisce ai seguenti immobili:

- **f. 1 p. 198** (catasto terreni)
- **f. 1 p. 198 sub. 2** (catasto fabbricati)

- **f. 1 p. 198 sub. 4** (catasto fabbricati)

- **atto di donazione** a rogito del notaio Mario Travostino di Torino del 02/10/2002, rep. 173119, trascritto presso la Conservatoria di Torino 2 in data 22/10/2002 ai nn. RG 44509 RP 31023, a favore di *** DATO OSCURATO *** (bene personale) per quota 1/1, contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1; (Allegato 8)

La formalità di riferisce ai seguenti immobili:

- "casa entrostante terreno di pertinenza"

- **f. 1 p. 198 sub. 2** (catasto fabbricati)

- **f. 1 p. 198 sub. 4** (catasto fabbricati)

Dal 02-10-2002 al 28-11-2014 (Atto ante ventennio)

*** **DATO OSCURATO** *** piena proprietà per quota 1/1

in virtù di:

- **atto di donazione** a rogito del notaio Mario Travostino di Torino del 02/10/2002, rep. 173119, trascritto presso la Conservatoria di Torino 2 in data 22/10/2002 ai nn. RG 44509 RP 31023, a favore di *** DATO OSCURATO *** (bene personale) per quota 1/1, contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1; (Allegato 8)

La formalità di riferisce ai seguenti immobili:

- "casa entrostante terreno di pertinenza"

- **f. 1 p. 198 sub. 2** (catasto fabbricati)

- **f. 1 p. 198 sub. 4** (catasto fabbricati)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire n. 289 del 10/11/1967 intestato alla sg.ra *** DATO OSCURATO *** "*Nuova costruzione edificio urbano uso abitazione civile a due piani f.t. con n. sette vani abitabili, relativi accessori più seminterrato con locale uso garage, magazzino e cantinato*", strada privata da str. Revigliasco, frazione Revigliasco, Moncalieri. (Allegato 10)

Nota bene: questo permesso di costruire rappresenta l'ultimo progetto autorizzato per i piani rialzato e primo.

Concessione in sanatoria n. 4004 (prot. 19299) del 18/11/1993 intestata a *** DATO OSCURATO *** per "*ampliamento di mq 43,83*", Moncalieri via Col di Cadibona 3 (Allegato 11).

Nota bene: l'ampliamento si riferisce al locale del piano seminterrato ricavato nella loggia originaria; per il vano adiacente indicato impropriamente come "salone" non è stata richiesto il condono e nello stato precedentemente licenziato è un "magazzino".

Abitabilità n. 289 del 13/08/1969, intestata alla sig.ra *** DATO OSCURATO *** "*Nuova costruzione edificio urbano uso abitazione civile in strada Maddalena 124/3*" (Allegato 12).

Nota bene: l'abitabilità si riferisce alla costruzione originaria e non riguarda il nuovo locale oggetto della concessione in sanatoria n.4004/1993.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG – Il Piano Regolatore Generale di Moncalieri è stato approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 33-204 del 12.06.2000 e successivamente modificato da varianti urbanistiche approvate ai sensi degli artt. 17 e 17bis della L.U.R. n. 56/1977 e smi.

Dagli elaborati di PRGC si evince che il lotto in cui insistono gli immobili ricade in Zona Cr3 "*Aree in gran parte edificate nella parte collinare (art. 1.3 punto f L.U.R.)*"

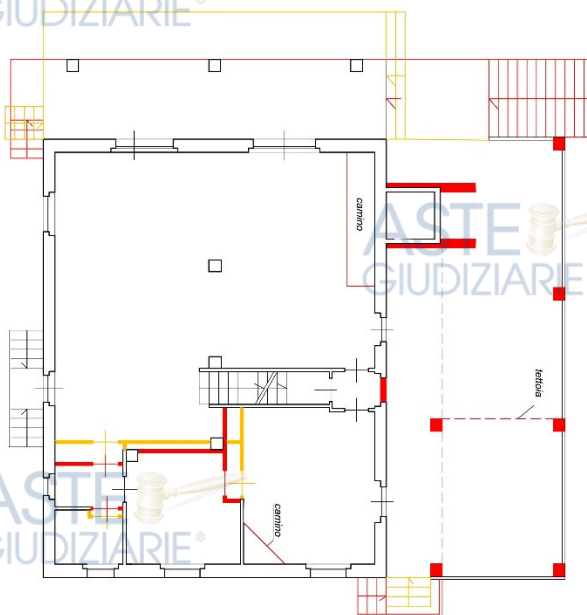
L'area è normata dall'art. 28 delle NTA in cui vengono indicati, la densità fondiaria (if) 0,30 mc/mq e l'altezza massima (H) 7,00 m (2 p.f.t. più mansardato) (art. 20), gli usi (art. 26) e gli interventi ammessi "*tutti*" (art. 25). Sul lotto è presente il *Vincolo delle Bellezze Naturali (legge 29/06/39 n. 1497)*.

Dalla Variante n. 15 al piano PRGC "*carta di sintesi della pericolosità geomorfologica...*" l'area ricade in classe "II A" campita in giallo "*Porzioni di territorio collinare edificate e non, ove gli elementi di pericolosità geologica sono ridotti, mitigabili o annullabili alla scala del singolo intervento edificatorio. Aree Edificabili*". (Allegato 9)

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

Da un confronto tra i progetti autorizzati e lo stato di fatto sono emerse le seguenti difformità come meglio evidenziato nei rilievi effettuati (allegati 13 e 14):

Piano rialzato: rispetto al PDC 289/1967 sono presenti difformità nella distribuzione interna, nei prospetti e nella sistemazione delle aree esterne all'abitazione. È stata inoltre realizzata sul fronte sud-ovest una tettoia su pilastri in muratura.



Difformità rilevate al piano rialzato

Piano primo: rispetto al PDC 289/1967 modifiche interne, in particolare eliminazione dei tramezzi verso la gronda che permettevano il rispetto delle altezze minime sottofalda.

Piano seminterrato: dal confronto con la concessione in sanatoria 4004/1993 si evidenziano alcune difformità interne. Come già relazionato non è presente l'agibilità della camera oggetto di condono.

Interventi di regolarizzazione:

Necessaria una SCIA ex art. 36 bis per regolarizzare le opere esterne che non hanno comportato aumento di volume. Considerato che nell'area è presente un vincolo paesaggistico la pratica è soggetta ad autorizzazione paesaggistica da parte della Regione. Contestualmente verranno sanate anche le difformità interne previo inserimento al primo piano di tramezzature o arredi fissi che permettano un'altezza minima di mt 1,60.

Per il locale al piano al piano seminterrato già condonato andrà richiesta l'agibilità (SCA).

Costi previsti:

ripristini tramezzi piano sottotetto, a corpo	euro 5.000,00
diritti di segreteria SCIA:	euro 90,00
accertamento di compatibilità paesaggistica:	euro 100,00
sanzione amministrativa (minima):	euro 1.032,00
spese tecniche presentazione SCIA ex art. 36 bis:	euro 3.500,00*
richiesta agibilità locale interrato, a corpo	euro 1.500,00*
totale	euro 11.222,00

* Oltre iva e cassa prev. Le spese tecniche sono indicative e andranno verificate con il professionista incaricato.

Nota bene: la pratica è soggetta ad istruttoria e la scrivente non può escludere altri adempimenti richiesti dalla pubblica amministrazione.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le ultime planimetrie catastali in atti del villino e dell'autorimessa sono difformi dallo stato di fatto e andranno aggiornate previa regolarizzazione edilizia degli immobili (vedi precedente paragrafo).

Costi previsti:

diritti di segreteria variazione catastale (villino e autorimessa):	euro	140,00
spese tecniche:	euro	1.200,00*
totale	euro	1.340,00

* Oltre iva e cassa prev. Le spese tecniche sono indicative e andranno verificate con il professionista incaricato.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MONCALIERI, VIA COL DI CADIBONA 3

Villino e autorimessa con annesso giardino

PT-1-S1

A

Terreno* in Moncalieri della superficie commerciale di 1.791 mq per la quota di:

1/1 nuda proprietà *** DATO OSCURATO ***

1/1 usufrutto *** DATO OSCURATO ***

Identificazione catastale:

-foglio 1 particella 198 (catasto terreni), sezione urbana RE, ENTE URBANO, Superficie mq 1.791 intestato a *** DATO OSCURATO *** (Allegato 4)

*il terreno costituisce pertinenza del villino e dell'autorimessa

B

Abitazione in Villini a Moncalieri (TO) via Col di Cadibona n.3, della superficie commerciale di 372 mq per la quota di:

1/1 nuda proprietà *** DATO OSCURATO ***

1/1 usufrutto *** DATO OSCURATO ***

Identificazione catastale:

-foglio 1 particella 198 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana RE, zona censuaria 1, categoria A/7, classe 3, consistenza 18 vani, rendita 4.629,52 Euro; indirizzo catastale: via Col di Cadibona n. 3, piano S1-T-1 intestato a: 1/1 usufrutto *** DATO OSCURATO ***, 1/1 nuda proprietà *** DATO OSCURATO ***. (Allegato 5)

C

Autorimessa a Moncalieri (TO) strada Maddalena n. 124, della superficie commerciale di 51 mq per la quota di:

1/1 nuda proprietà *** DATO OSCURATO ***

1/1 usufrutto *** DATO OSCURATO ***

Identificazione catastale:

-foglio 1 particella 198 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana RE, zona censuaria 1., categoria C/6, classe 3, consistenza 42 mq, rendita 260,29 Euro; indirizzo catastale: strada Maddalena n. 124, piano S1, intestato a: 1/1 usufrutto *** DATO OSCURATO ***, 1/1 nuda proprietà *** DATO OSCURATO ***. (Allegato 6)

Coerenze del compendio: via Col di Cadibona, particelle 206, 29, 200 dello stesso foglio.

***Nota bene:** l'ingresso al garage è il medesimo del villino pertanto l'indirizzo attuale è via Col di Cadibona n.3;

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

L'immobile pignorato si trova in zona prettamente residenziale nel comune di Moncalieri al confine con il Comune di Torino in area adiacente al parco del Colle della Maddalena.

Via Col di Cadibona è un tratto di strada privata che confluisce nella strada della Maddalena.

La stessa dista ca. 30 minuti in auto dal centro di Torino e ca. 15 minuti dal comune di Moncalieri.

La zona è raggiungibile tramite trasporti pubblici da Torino (linea 70) con fermata "Cadibona", mentre da Moncalieri è presente la linea 80 con fermata "Moncalvo". (allegato 19).

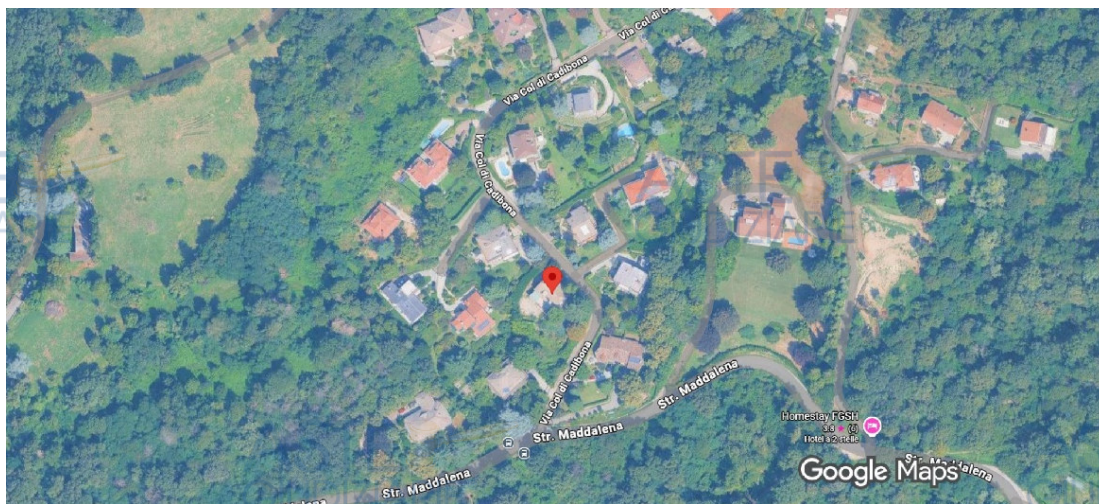


foto aerea via Col Cadibona 3, Moncalieri (TO)

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**L'edificio e il giardino. (foto allegato 1)**

Lo stabile inserito nel "consorzio della Maddalena est" è stato realizzato alla fine degli anni '60, oltre a un vano al piano interrato condonato negli anni '90.

Il villino è dotato di quattro arie ed è composto da due piani fuori terra e un piano seminterrato dove è presente anche il garage. Una scala collega i diversi livelli.

Dal permesso di costruire originario si evince che le strutture in elevazione del fabbricato sono in muratura e legno. Il tetto a "padiglione spezzato" ha una struttura lignea a vista con manto di tegole "tipo ardesia".

Le finiture delle facciate sono a intonaco rustico.

Si accede al lotto da via Col di Cadibona 3 tramite ingresso carraio e cancello pedonale.

È presente un giardino su fronte scosceso con vialetti in pietra e diverse specie arboree.

Il lotto è dotato di recinzione in ferro su basamento in c.a. ed è servito da rete fognaria, acqua potabile, gas metano e corrente elettrica.

Da un punto di vista conservativo l'edificio è in stato scarso per quanto riguarda i serramenti e le finiture, le pavimentazioni esterne sono degradate. Le strutture dell'edificio e il tetto, da quanto visibile, sono in buone condizioni.



ASTE
GIUDIZIARIE®



Facciata nord-est, accesso al p. rialzato

ASTE
GIUDIZIARIE®



Facciata nord-ovest

ASTE
GIUDIZIARIE®



Facciata sud-ovest



Giardino

Il villino al piano rialzato, primo e seminterrato (foto Allegato 3)

Si accede al **piano rialzato** sia dalla facciata nord-est che dal terrazzo posto a sud-ovest. Questo piano è composto da un ampio salone di mq 81,20 con camino, di una camera di mq 21,65 anch'essa con camino, di una cucina di mq 11,65 e di un bagno aerato con antibagno. Il salone e la camera affacciano su un terrazzo in parte coperto da tettoia, dotato di camino. Il soffitto è composto da travi lignee a vista e l'altezza dei locali è di mt 2,98 sotto l'impalcato.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Salone con camino al piano rialzato



Scala di accesso 1° piano

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera piano primo



Camera condonata al piano seminterrato

Una scala con abbaino collega il salone al **piano primo** composto da due camere esposte a sud est rispettivamente di mq 20,70 e mq 15,55 con affaccio su ampio balcone, e di due camere esposte a nord ovest di mq 13,00 e mq 11,30. A questo piano sono presenti due bagni di mq 12,80 e 5,30 aerati con abbaino. Il tetto dei vani del primo piano è a vista con bella struttura lignea, l'altezza media dei locali è di ca. mt 3,40.

Dal salone del piano rialzato una scala conduce al **piano seminterrato** raggiungibile anche dalla facciata esposta a sud-est. Questo piano è composto da un ampio magazzino aerato con punto acqua di mq 84,40 che comunica con una camera condonata nel 1993 di superficie utile mq 28,95, da un disimpegno e dalla centrale termica. Su tre lati è presente un'intercapedine collegata ad un deposito combustibile che la sottoscritta non ha potuto rilevare.

Le finiture del villino consistono in portoncino di ingresso in legno, serramenti esterni in legno con vetro singolo e gelosie in legno, pavimenti in cotto e maiolica, le porte interne in legno. Due bei camini al piano rialzato arredano la zona giorno.

Gli impianti: l'impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa ha una caldaia al piano seminterrato con canna fumaria sul tetto. L'impianto elettrico ha il contatore in cantina, mentre il contatore del gas è collocato in nicchia esterna su strada.

Lo stato conservativo, l'immobile da quanto riferito dal nudo proprietario è disabitato da alcuni anni, al momento del sopralluogo tutte le utenze sono staccate. Gli impianti, le finiture e i serramenti esterni sono da rinnovare. Il tetto appare in buone condizioni anche se, essendo stato realizzato negli anni '60 non risponde agli attuali requisiti energetici. L'edificio è quindi complessivamente da ristrutturare. Anche il giardino è da rivedere nelle pavimentazioni esterne piuttosto danneggiate

L'autorimessa al piano semiinterrato (foto allegato 2)



Rampa di accesso da via Col di Cadibona 3



Accesso all'autorimessa dal portico

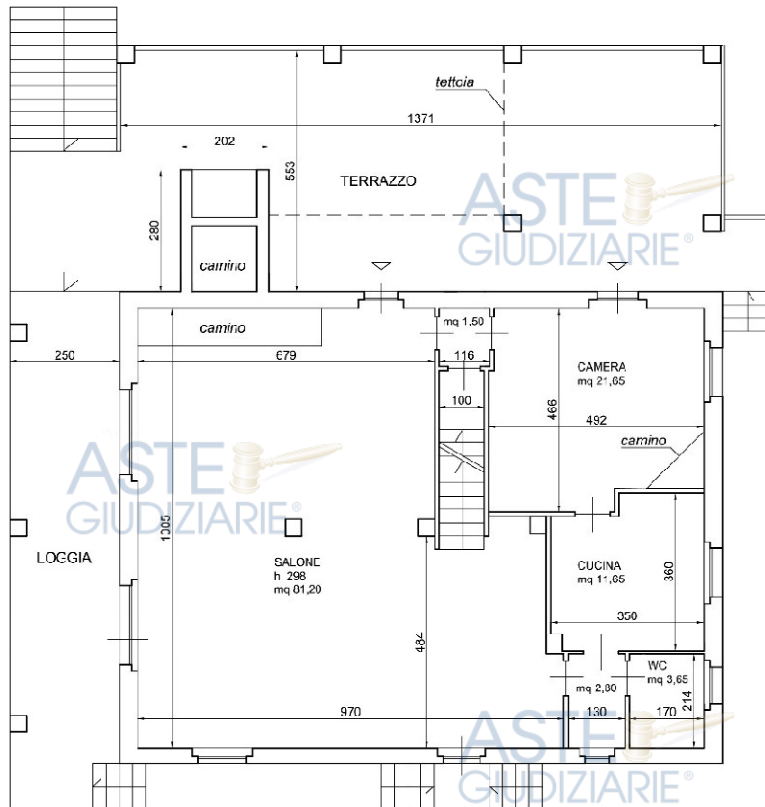
Si accede all'autorimessa tramite rampa da via Col di Cadibona 3. Un portico precede il portone di ingresso vetrato ad ante manuali. Il locale di mq 40,62 ha un'altezza media di mt 2,86 ed è dotato di illuminazione e di lavello con boiler elettrico. Il pavimento è in maiolica.

Da un punto di vista conservativo al momento del sopralluogo l'autorimessa è asciutta e priva di infiltrazioni.

CONSISTENZA:

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

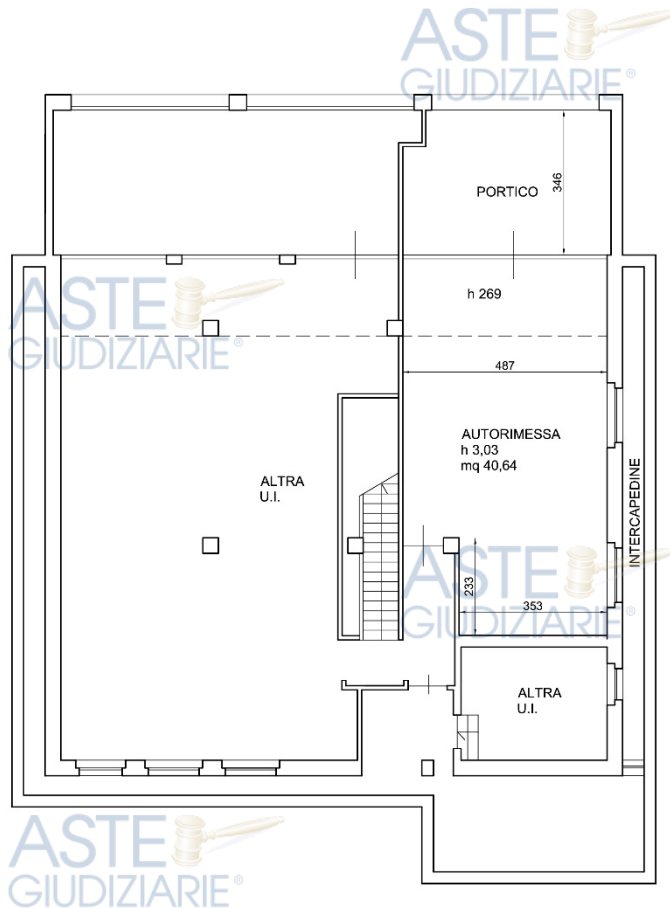
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



Piano rialzato via Col di Cadibona 3

VILLINO

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locali principali e accessori diretti	292,22	x	100 %	=	292,22
Balconi/terrazzi	25,00	x	30 %	=	7,50
	108,00	x	10 %	=	10,80
Cantina comunicante	116,70	x	50 %	=	58,35
Locali non comunicanti	14,00		25%		3,50
Totale:					372,37
					Arrot. mq 372



Piano seminterrato via Col di Cadibona 3

AUTORIMESSA

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locali principali	45,80	x	100 %	=	45,80
Portico	18,18	x	30 %	=	5,45
		x	10 %	=	
Totale:					51,25
					Arrot. mq 51,00

GIARDINO

La superficie del giardino come si evince dall'estratto di mappa è di mq 1.791.



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: Market Comparison Approach – MCA (Allegato 21)

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari primo semestre 2025 (Allegato 18)

Valore minimo: 1.050,00 stato conservativo normale

Valore massimo: 1.550,00 stato conservativo normale

Valore minimo: 1.600,00 stato conservativo ottimo

Valore massimo: 2.400,00 stato conservativo ottimo

Note: ville e villini, zona “E 2” suburbana/ COLLINA% 20TORINESE%20 S.COM.S.BRIGIDA%20 CAVORETTO, %20REVIGLIASCO”.

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/01/2026

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare “MEDIT immobiliare”

Descrizione: “Villino unifamiliare su tre livelli, composto da salone, 5 camere, cucina, terrazzo 2 bagni oltre sottotetto, box auto doppio e giardino privato, dotato di riscaldamento autonomo e climatizzazione. Ristrutturato 4, classe energetica D.”

Indirizzo: strada Moncalvo 68/1, Moncalieri (TO)

Superfici principali e secondarie: 370

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 620.000 pari a 1.675 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 589.000 pari a 1.591 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/10/2025

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare “Remax”

Descrizione: “Villino unifamiliare degli anni '70 su tre livelli, composto da salone, 4 camere, cucina, ampio terrazzo, 2 bagni oltre sottotetto, box auto singolo e giardino privato, dotato di riscaldamento autonomo e climatizzazione. Ristrutturato internamente, classe energetica G.”

Indirizzo: strada della Maddalena 59, Moncalieri (TO)

Superfici principali e secondarie: 306

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 490.000 pari a 1.601 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 465.500 pari a 1.521 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/10/2025

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare “OBIETTIVO Immobiliare”

Descrizione: “Villino unifamiliare su tre livelli, composto da salone, e numero camere > 5, cucina, terrazzo, 3 bagni oltre sottotetto, box auto doppio e giardino privato, dotato di riscaldamento autonomo. Ristrutturato internamente nel 2024, classe energetica G.”

Indirizzo: strada Moncalvo 22, Moncalieri (TO)

Superfici principali e secondarie: 408



Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 585.000 pari a 1.433 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 555.750,00 pari a 1.362 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalla valutazione sviluppata nel paragrafo 9 deriva un valore dell'immobile pari ad euro 109.988,41

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€ 481.111,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 481.113,00

Valore di mercato (nuda proprietà):

€ 457.057,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

ELEMENTI DI VALUTAZIONE

La valutazione della stima del più probabile valore attuale di mercato dell'immobile oggetto di procedura è stata formulata adottando il **metodo di stima sintetico-comparativo** (Market Comparison Approach - MCA), effettuando la comparazione del bene di tipo commerciale con altri immobili ad esso equiparabili: posizione, tipologia, consistenza, vetustà, ubicazione, stato manutentivo, situazione di occupazione, etc. in considerazione delle quotazioni risultanti dalle ricerche condotte presso operatori del mercato immobiliare e le quotazioni pubblicate dai principali Osservatori del mercato dei Valori Immobiliari.

Per i villini in stato conservativo "normale" in Moncalieri (TO), **zona E2** "E 2 suburbana/ COLLINA% 20TORINESE%20 S.COM.S.BRIGIDA%20 CAVORETTO, %20REVIGLIASCO" le tabelle dell'Agenzia del territorio nel 1° semestre 2025 riferiscono un valore minimo pari a euro 1.050/mq e uno massimo pari a 1.550/mq da cui un **valore medio di euro 1.300/mq**. (Agenzia del Territorio, Allegato 18).

Il campione esaminato ha preso in considerazione villini unifamiliari in Moncalieri nell'area del colle della Maddalena, tutti in zona OMI "E2", di superficie 306÷408, con giardino e box auto.

Ai prezzi di mercato rilevati è stato applicato uno sconto di trattativa pari al 5%.

Considerato che il villino oggetto di perizia è di mq 372 composto da ampio salone, 5 camere, cucina, tre bagni e accessori oltre box auto doppio, giardino privato ed è da ristrutturare versando in scarse condizioni conservative negli impianti e nelle finiture, i **prezzi marginali hanno riguardato:**

1. la superficie-SUP, (sul prezzo marginale euro 1.362)
2. il n° di bagni-SER (± euro 15.000, bagno a nuovo)
4. la presenza di box auto (±13.000, dal prezzo medio tabelle OMI)
5. la panoramicità (± 10%)
7. lo stato conservativo (± 10%)

Dalla tabella di calcolo (Allegato 21) ne deriva un prezzo di mercato per l'immobile di

euro 481.113 (1.293/mq)

Considerato che è presente l'usufrutto a favore del sig. [REDACTED] la perizia ha un'età di 101 anni e che per la fascia dai 93-99 il valore [REDACTED] 025 è del 90%.

Si ritiene vista l'età dell'usufruttuario di applicare una decurtazione del 5%, da cui:



valore di mercato della nuda proprietà: euro 481.113 x 0,95= **euro 457.057**





RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero nuda proprietà	valore diritto nuda proprietà
A	terreno	mq 1791			
B	villino	mq 372			
C	autorimessa	mq 51			
totale				€. 457.057	€. 457.057

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): edilizie €. 11.222-

Catastali €. 1.340-

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 444.495

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: €. 22.224,75

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Riduzione per arrotondamento: €. 224,75

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 422.000,00

data 10/02/2026





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 299/2024

LOTTO 2

Alloggio piano 2° e cantina piano S1, via Nizza 335, Torino, f. 1421, p. 226, sub. 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**A**

Alloggio in Torino al 2° piano in stabile senza ascensore composto da ingresso, camera, cucina, bagno, balcone e cantina e della superficie commerciale di 47 mq per la quota di:

1/1 piena proprietà *** **DATO OSCURATO** ***Identificazione catastale:

-foglio 1421 particella 226 sub. 5* (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 402,84 euro; indirizzo catastale: via Nizza n. 335, piano 2** intestato a: 1/1 piena proprietà *** **DATO OSCURATO** *** (Allegato 28)

***NOTA BENE:** l'immobile era precedentemente identificato con il f. 120 p. 29 sub. 5

****NOTA BENE:** nella scheda catastale non è indicato il piano S1 della cantina.

Coerenze:

alloggio: via Nizza, altra U.I. e vano scala, cortile, stabile via Nizza 337;

cantina: sottosuolo via Nizza, altra U.I., corridoio comune, stabile via Nizza 337.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

In stabile degli anni '30, alloggio al 2° piano senza ascensore composto da ingresso, camera, cucina, bagno, balcone e cantina.

Consistenza commerciale complessiva unità principali:
alloggio

47,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:

0,00 m²

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

€. 49.656,25

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

€. 47.170,00

Data della valutazione:

10/02/2026**17/03/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In data 07/01/2026 la sottoscritta effettuava con il Custode il sopralluogo presso l'immobile pignorato alla presenza della locataria e in data 11/03/2026 visionava internamente la cantina.

Da un'interrogazione effettuata dal custode e verificata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Torino 3, risulta il contratto di locazione agevolato 3+2 L. 431/98, n. 1547 serie 3T, registrato il 16/02/2024, con decorrenza dal 01/12/2023 e scadenza il 30/11/2026, locatore *** DATO OSCURATO ***, conduttore *** DATO OSCURATO ***. Testo fornito da parte del locatore. (Allegato 28).

Nota bene: il contratto è stato stipulato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento ed è quindi opponibile a terzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal certificato ipotecario in atti, verificato dalla scrivente, le formalità riscontrate nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento e quindi dal 22/05/2004 al 22/05/2024 sono le seguenti:

Nota bene:

In merito al quesito n. 10 posto alla scrivente, dalle verifiche effettuate non risulta alla sottoscritta che l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o finanziato con risorse pubbliche; pertanto, non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, c. 376, 377 e 378 della L. 178-2020.

4.2 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:

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

-**Ipoteca giudiziale** del 23/10/2023 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino, rep. 6324, iscritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 02/11/2023 ai nn. RG 45483 RP 6415, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO *** in piena proprietà,

La formalità di riferisce ai seguenti immobili:

- f. 1421 p. 226 sub. 5 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 228 sub. 4 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 228 sub. 3 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub.10 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub. 7 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub. 6 (catasto fabbricati)

-**Ipoteca giudiziale** del 10/10/2016 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino, rep. 10043, iscritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 20/03/2017 ai nn. RG 10851 RP 1617, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1 in piena proprietà.

La formalità di riferisce ai seguenti immobili:

- f. 1421 p. 226 sub. 5 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 228 sub. 4 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 228 sub. 3 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub.10 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub. 7 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub. 6 (catasto fabbricati)

E altri immobili non oggetto di pignoramento



4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 25/03/2024 del Tribunale di Torino rep. 7350 derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto il 22/05/2024 presso la Conservatoria di Torino 1 ai nn. RG 20760 RP 16328, a favore *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1 in piena proprietà*;

La formalità di riferisce ai seguenti immobili:

- f. 1421 p. 226 sub. 5 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 228 sub. 4 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 228 sub. 3 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub.10 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub. 7 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub. 6 (catasto fabbricati)

4.2.2. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **euro 627,12**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **nessuna**

Spese condominiali scadute: **nessuna**

Millesimi di proprietà: **non presenti**

Ulteriori avvertenze: **Non è presente il regolamento di condominio.**

La scrivente ha contattato l'Amministratore dello stabile che ha cortesemente fornito le spese relative all'immobile, specificando che non è presente il regolamento di condominio in quanto sono presenti meno di nove proprietari (allegato 26)

Spese esercizio 2023-2024: **euro 697,59**

Spese esercizio 2024-2025: **euro 843,64**

Preventivo esercizio 2025-2026: **euro 627,12**

Dal riparto spese allegato alla convocazione assemblea del 09/02/2026, risulta un **credito complessivo** di euro 355,71-0,08=**euro 355,63**

Non sono state deliberate spese straordinarie, l'Amministratore ha anche riferito che l'ultima assemblea si è svolta il 26-04-2023 in quanto tutte le altre sono andate deserte.

Si evidenzia che nel verbale della suddetta assemblea al punto 5 veniva segnalata l'impellenza dei lavori da effettuare sulla facciata verso cortile e da programmare nelle prossime assemblee. All'ordine del giorno della assemblea prevista per il 09/02/2026, al punto 4 è prevista "La discussione sistemazione facciata verso cortile, esame preventivi",

Nota bene: a livello condominiale è presente il contratto di "locazione di spazi pubblicitari" (riguardante la parete cieca esposta a nord) tra gli attuali 5 proprietari e la società SIPEA srl. La durata del contratto è di 6 anni a partire dal 01/05/2024 al 31/04/2030, con canone annuale complessivo di euro 10.000 per i primi due anni, 10.500, con incremento di euro 500/anno fino ad euro 12.000 per l'ultimo anno. La parte spettante al debitore esecutato, da quanto riferito, è pari a 1/3. La scrivente non essendo presenti i millesimi, non è in grado di valutare le quote spettanti per ciascuna unità immobiliare. (Allegato 35)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Come si evince dalla certificazione notarile in atti, verificata dalla scrivente, i proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento e quindi dal 04/02/2005 al 04/02/2025 sono stati:

Attuale proprietario:

1/1 piena proprietà *** **DATO OSCURATO** ***





Dal 24/12/2019 ad oggi:

*** DATO OSCURATO ***
in virtù di:

-accettazione espressa di eredità, atto del Tribunale di Torino del 11/11/2022 rep. 31276, trascritto presso la Conservatoria di Torino 2 in data 26/05/2023 RG 22634 RP 17483, a favore di *** DATO OSCURATO *** per la piena proprietà per quota 1/1, contro *** DATO OSCURATO *** per la piena proprietà per quota 1/1;

La formalità di riferisce ai seguenti immobili:

- f. 1421 p. 226 sub. 5 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 228 sub. 4 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 228 sub. 3 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub.10 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub. 7 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub. 6 (catasto fabbricati)

-denuncia di successione in morte di *** DATO OSCURATO *** (08/08/2006) **ufficio** del registro di Torino del 26/06/2007, rep. 27/362/7, trascritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 12/05/2008 ai nn. RG 20509 RP 13590, a favore di *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2; contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2;

La formalità di riferisce ai seguenti immobili del catasto fabbricati:

- f. 120 p. 29 sub. 5 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 5)
- f. 120 p. 31 sub. 4 (attuale f. 1421 p. 228 sub. 4)
- f. 120 p. 31 sub. 3 (attuale f. 1421 p. 228 sub. 3)
- f. 120 p. 29 sub.10 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 10)
- f. 120 p. 29 sub. 7 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 7)
- f. 120 p. 29 sub. 6 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 6)

-denuncia di successione in morte di *** DATO OSCURATO *** (08/11/1984) **ufficio** del registro di Torino del 26/11/1986, n. 19 vol. 5705, trascritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 05/10/1987 ai nn. RG 32314 RP 21344, a favore di *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2 e *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2; contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1

La formalità di riferisce ai seguenti immobili del catasto fabbricati:

- f. 120 p. 29* sub. 5 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 5)
- f. 120 p. 31 sub. 4 (attuale f. 1421 p. 228 sub. 4)
- f. 120 p. 31 sub. 3 (attuale f. 1421 p. 228 sub. 3)
- f. 120 p. 29* sub.10 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 10)
- f. 120 p. 29* sub. 7 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 7)
- f. 120 p. 29* sub. 6 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 6)

Nota bene: sulla nota di trascrizione è stata erroneamente riportata la p. 31 invece della p. 29

Dal 08/08/2006 al 24/12/2019

*** DATO OSCURATO *** piena proprietà per quota 1/1
in virtù di:

-denuncia di successione in morte di *** DATO OSCURATO *** (08/08/2006) **ufficio** del registro di Torino del 26/06/2007, rep. 27/362/7, trascritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 12/05/2008 ai nn. RG 20509 RP 13590, a favore di *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2; contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2;

La formalità di riferisce ai seguenti immobili del catasto fabbricati:

- f. 120 p. 29 sub. 5 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 5)
- f. 120 p. 31 sub. 4 (attuale f. 1421 p. 228 sub. 4)
- f. 120 p. 31 sub. 3 (attuale f. 1421 p. 228 sub. 3)
- f. 120 p. 29 sub.10 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 10)
- f. 120 p. 29 sub. 7 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 7)
- f. 120 p. 29 sub. 6 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 6)

-denuncia di successione in morte di *** DATO OSCURATO *** (08/11/1984) **ufficio** del registro di

Torino del 26/11/1986, n. 19 vol. 5705, trascritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 05/10/1987 ai nn. RG 32314 RP 21344, a favore di *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2 e *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2; contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1

La formalità di riferisce ai seguenti immobili del catasto fabbricati:

- f. 120 p. 29* sub. 5 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 5)
- f. 120 p. 31 sub. 4 (attuale f. 1421 p. 228 sub. 4)
- f. 120 p. 31 sub. 3 (attuale f. 1421 p. 228 sub. 3)
- f. 120 p. 29* sub.10 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 10)
- f. 120 p. 29* sub. 7 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 7)
- f. 120 p. 29* sub. 6 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 6)

Nota bene: sulla nota di trascrizione è stata erroneamente riportata la p. 31 invece della p. 29

Dal 08/11/1984 al 08/08/2006

-*** DATO OSCURATO *** piena proprietà per quota 1/2

- *** DATO OSCURATO *** piena proprietà per quota 1/2

in virtù di:

-**denuncia di successione** in morte di *** DATO OSCURATO *** (08/11/1984) **ufficio** del registro di Torino del 26/11/1986, n. 19 vol. 5705, trascritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 05/10/1987 ai nn. RG 32314 RP 21344, a favore di *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2 e *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2; contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1

La formalità di riferisce ai seguenti immobili del catasto fabbricati:

- f. 120 p. 29* sub. 5 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 5)
- f. 120 p. 31 sub. 4 (attuale f. 1421 p. 228 sub. 4)
- f. 120 p. 31 sub. 3 (attuale f. 1421 p. 228 sub. 3)
- f. 120 p. 29* sub.10 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 10)
- f. 120 p. 29* sub. 7 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 7)
- f. 120 p. 29* sub. 6 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 6)

Nota bene: sulla nota di trascrizione è stata erroneamente riportata la p. 31 invece della p. 29

Atto ante ventennio:

La scrivente per reperire l'atto ante ventennio ha svolto delle ricerche presso la Conservatoria di Torino 3 per soggetto su:

*** DATO OSCURATO *** (Fu *** DATO OSCURATO ***)

*** DATO OSCURATO *** fu *** DATO OSCURATO ***

Da cui risulta:

-**successione** in morte di *** DATO OSCURATO *** (deceduto il 17/01/1936) trascritta a Torino il 23/07/1936 ai nn. 7603/9511 a favore di *** DATO OSCURATO *** (vedova usufruttuaria), *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** (figli).

La formalità di riferisce tra gli altri a:

"...via Nizza 335, casa civile con 3 negozi...e basso fabbricato in fondo al cortile (...)"

-**atto compravendita terreno** a rogito notaio Casini di Torino del 25/07/1925, trascritto a Torino il 04/08/1925. A favore di *** DATO OSCURATO *** La formalità di riferisce a:

"...porzione di terreno di mq 421,20 foglio CXX [oggi 1421]...coerenti strada Nizza..."

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire n. 1170 del 07/10/1925, prot. 1925-1-1011 del 01/01/1925 intestato a *** DATO OSCURATO *** , per "Casa", via Nizza 135 Torino (Allegato 23)

Nota bene: questa pratica riguarda i piani T, 1, 2, S1 dell'edificio. Sulla tavola "**** DATO OSCURATO *** *intende costruire su terreno di sua proprietà*".

Permesso di costruire n. 49 del 26/06/1935, prot. 1935-1-48 del 01/01/1935 intestato a *** DATO OSCURATO *** , per "Sopraelev. Casa", via Nizza 135 Torino (Allegato 24)

Nota bene: questa pratica riguarda la sopraelevazione dell'edificio: piani 3, 4, 5 e il basso fabbricato in cortile.

DIA ex art. 22 DPR 380/2001 prot. 2009-9-11527 del 10/06/2009 con verifica positiva del 23/09/2009



Intestata al condominio per "opere di facciata", fine lavori 16/12/2009.

Abitabilità: non è presente l'abitabilità, il fabbricato essendo stato oggetto di sopraelevazione nel 1935, anno in cui già vigeva l'obbligo di abitabilità (R. D. 1265/1934) necessita di segnalazione certificata di agibilità (SCA).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - dal piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista (1.35) Art. 12. Area normativa "Residenza R3", art.8
 Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.35 - mq/mq.
 Interventi consentiti fino alla ristrutturazione urbanistica, art. 4. Vincolo archeologico presente.
 Dalla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica": ricade in Parte Piana: Classe di stabilità IP. (Allegato 25)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Rispetto all'ultimo progetto autorizzato del 2° piano (PDC 1170 del 07-10-1925) sono state rilevate le seguenti difformità al 2° piano:

- scorporo di un vano a favore del f. 1421 p. 226 sub.6;
- diversa distribuzione interna a 2° piano;
- variazioni di facciata (riduzione del balcone verso cortile);

Per quanto riguarda il piano cantine, non essendo presente la tavola di progetto del piano interrato, fa fede la planimetria di impianto catastale del 13/03/1965, **dal confronto con lo stato di fatto si rilevano piccole modifiche interne e l'accorpamento di parte del corridoio comune.**

Interventi necessari:

Considerato che le opere difformi riguardano anche le facciate, considerato che nella planimetria di impianto catastale i balconi sono conformi allo stato di fatto, le opere sono regolarizzabili tramite SCIA ex art. 36 bis del DPR 380/2001. Si evidenzia che la pratica è soggetta a istruttoria e la scrivente non può escludere ulteriori adempimenti richiesti dai tecnici comunali.

Costi previsti:

-sanzione amministrativa	euro 516,00
-diritti di segreteria	euro 188,36
-spese tecniche	<u>euro 2.000,00*</u>
TOTALE	euro 2.704,36

***NOTA BENE:** le spese oltre cassa prev. e iva sono indicative e andranno verificate con il professionista incaricato.

Come rilevato nel precedente paragrafo **non è presente l'agibilità**. La nuova domanda andrà effettuata per l'intero stabile dall'Amministratore del Condominio tramite SCA (segnalazione certificata di agibilità). **I costi necessari** per le pratiche necessarie incidenti su ciascuna unità del condominio vengono quantificati nel **2% del valore commerciale dell'immobile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto e a quello autorizzato, andrà pertanto presentata una variazione catastale previa regolarizzazione dell'immobile. Si segnala infine che nella scheda catastale andrà indicato il piano S1 attualmente non presente.

Costi previsti

Diritti catastali variazione (alloggio e cantina)	euro 140,00
Spese tecniche	<u>euro 600,00</u>
TOTALE	euro 740,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO, QUARTIERE LINGOTTO
Alloggio piano 2° e cantina piano S1, via Nizza 335, Torino

A

Alloggio in Torino al 2° piano in stabile senza ascensore composto da ingresso, camera, cucina, bagno, balcone e cortile della superficie commerciale di 47 mq per la quota di:

1/1 piena proprietà *** **DATO OSCURATO** ***

Identificazione catastale:

-foglio 1421 particella 226 sub. 5* (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 402,84 euro; indirizzo catastale: via Nizza n. 335, piano 2** intestato a: *** DATO OSCURATO ***. (Allegato 28)

***NOTA BENE:** l'immobile era precedentemente identificato con il f. 120 p. 29 sub. 5

****NOTA BENE:** nella scheda catastale non è indicato il piano S1 della cantina.

Coerenze:

alloggio: via Nizza, altra U.I. e vano scala, cortile, stabile via Nizza 337;

cantina: sottosuolo via Nizza, altra U.I., corridoio comune, stabile via Nizza 337.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile pignorato si trova nella zona sud di Torino, circoscrizione 9, nel quartiere "Lingotto". La zona è stata nel tempo riqualificata dalla presenza del centro polifunzionale Lingotto, dalla linea della metropolitana e dalla nuova sede della Regione Piemonte prospiciente il fabbricato oggetto di perizia.

L'area è ben collegata al centro di Torino tramite la metropolitana (fermata "Italia 61") ed è servita dalla stazione ferroviaria "Lingotto". (allegato 34).



foto aerea via Nizza 335, Torino

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

tecnico incaricato: GIULIANA DORRUCCI
Pagina 25 di 82

L'edificio (Allegato 27)

Lo stabile è stato realizzato senza ascensore all'inizio degli anni '30 e sopraelevato nel 1935 per complessivi 5 piani fuori terra oltre piano interrato, soffitte e basso fabbricato in cortile.

L'ingresso all'edificio avviene da portone sia pedonale che carrabile che conduce al cortile interno.

La struttura è in muratura, il tetto è a falde mentre il basso fabbricato ha una copertura piana. La facciata su strada ha un basamento in "bugnato" e mattoni faccia vista con persiane ad anta fino al secondo piano e a scorrimento interno alla muratura dal secondo al quinto piano. La facciata su cortile è intonacata e così pure le due facciate parzialmente cieche laterali.

Le finiture interne consistono in pavimenti scale in pietra di Luserna, pianerottoli in cementine colorate, ringhiera scale in ferro battuto.

A livello impiantistico sono presenti il citofono e l'antenna TV centralizzata.

Da un punto di vista conservativo l'edificio è in discreto stato per quanto riguarda la facciata su strada mentre quelle su cortile e del basso fabbricato sono in pessimo stato presentando distacco di intonaci e degrado nell'intradosso della soletta dei balconi.



Facciata del fabbricato su via Nizza



Facciata su cortile

L'alloggio al piano secondo (3° f.t.) (foto Allegato 28.1)

L'alloggio al 2° piano senza ascensore è dotato di doppia aria ed è composto da un ampio ingresso di mq 9,50 che distribuisce una camera con affaccio su via Nizza di mq 11,65 e verso cortile un bagno aerato (soppalcato) di mq 4,60 e una cucina di mq 7,23 con balcone.

La superficie netta calpestabile dell'alloggio è di ca. mq 33,00, l'altezza dei locali è di mt 3,25, il bagno con gradino è alto mt 2,58.



Ingresso alloggio 2° piano



La cucina

Le finiture consistono in portoncino di ingresso in legno, serramenti esterni in legno con vetro singolo e gelosie in legno. I pavimenti sono in maiolica, le porte interne tamburate in legno e vetro.

Gli impianti: il riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio e caldaia (marca Immergas) in balcone che funge anche per l'acqua calda sanitaria; la cucina è alimentata a gas. Il contatore della luce si trova all'ingresso mentre quello del gas è in balcone. All'ingresso è presente anche un condizionatore con unità esterna collocata in balcone.

A livello condominiale sono presenti il citofono e l'antenna TV centralizzata.

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti.

Da una ricerca presso il SIPEE (Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici) **non è presente**: l'APE (Attestato di Prestazione Energetica).

Da un punto di vista conservativo l'alloggio è in **buone condizioni** per quanto riguarda le finiture interne, mentre è da rivedere nei serramenti esterni.

La cantina al piano interrato (foto Allegato 28.1 e Allegato 39)

La cantina, visionata in data 11/03/2026, è un vano di mq 14,77 con soffitto in c.a.; l'altezza sotto trave del locale è di mt 2,60, dalla soletta di mt 2,86. Le finiture consistono in porta in legno, calpestio in terra battuta, è presente l'impianto di illuminazione. Da quanto dato vedere il locale è asciutto, si segnalano i ferri scoperti di una trave del soffitto (foto 19).

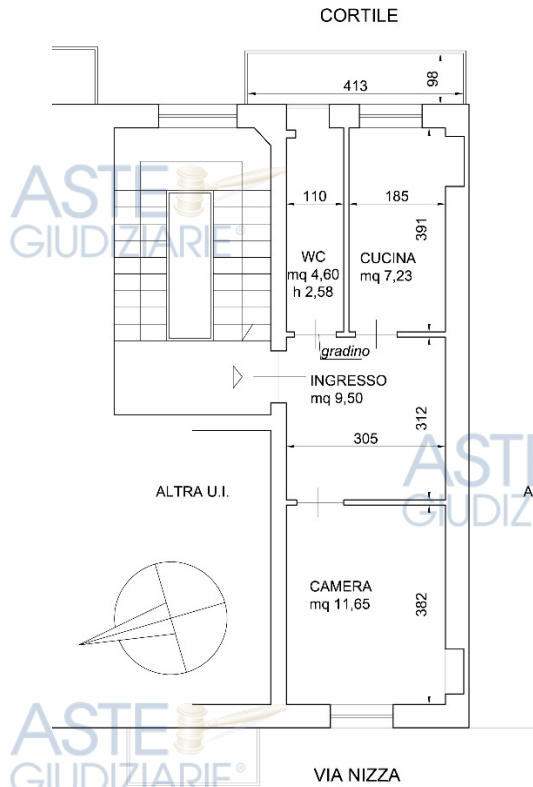
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locali principali e accessori diretti	40,93	x	100 %	=	40,93
balcone	4,00	x	30 %	=	1,20
Cantina	17,90	x	25 %	=	4,47
Totale:					46,60
					Arrot. mq 47,00

tecnico incaricato: GIULIANA DORRUCCI
Pagina 27 di 82



planimetria alloggio 2° piano

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: monoparametrico sul prezzo

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari primo semestre 2025 (Allegato 33)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, zona "D 16" periferica/Nizza Millefonti".

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/01/2026

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare "MITOLA"

Descrizione: "In edificio senza ascensore del 1933 a fianco del grattacielo della Regione Piemonte.

Appartamento con doppia aria posto al quinto e ultimo piano, composto di ingresso, camera da letto, bagno e cucina abitabile, 1 balcone verso cortile e cantina, riscaldamento autonomo, classe G, da ristrutturare."

Indirizzo: via Alba 5, Torino

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 59.000 pari a 1.180 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 56.050,00 pari a 1.121 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/11/2025

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare "Istituto Generale Immobiliare"

Descrizione: "In stabile degli anni '50 senza ascensore, appartamento con doppia aria al primo piano composto da ingresso su cucina abitabile, camera da letto, bagno, 2 balconi e cantina, riscaldamento autonomo, ristrutturato nel 2015, classe D."

Indirizzo: via Passo Buole 7, Torino

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 69.000 pari a 1.533 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 65.550,00 pari a 1.456,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/09/2025

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare "IMMOBILIARE LUPA ROMANA"

Descrizione: "In stabile del 1957 senza ascensore, bilocale al secondo piano composto da ingresso, cucina, camera da letto matrimoniale, bagno, balcone e cantina, riscaldamento centralizzato, abitabile.."

Indirizzo: via Passo Buole 10, Torino

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 70.000 pari a 1.400 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 66.500 pari a 1.330,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalla valutazione sviluppata nel paragrafo 9 deriva un valore dell'immobile locato pari ad euro 54.184

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 58.164

€ 58.134

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti immobile locato): € 54.184

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

ELEMENTI DI VALUTAZIONE

La valutazione della stima del più probabile valore attuale di mercato dell'immobile oggetto di procedura è stata formulata adottando il **metodo di stima monoparametrico del prezzo** effettuando la comparazione del bene di tipo commerciale con altri immobili ad esso equiparabili: posizione, tipologia, consistenza, vetustà, ubicazione, stato manutentivo, situazione di occupazione, etc. in considerazione delle quotazioni risultanti dalle ricerche condotte presso operatori del mercato immobiliare e le quotazioni pubblicate dai principali Osservatori del mercato dei Valori Immobiliari.

Per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo "normale" in Torino, **zona D16 "periferica Nizza, Millefonti"** le tabelle dell'Agenzia del territorio nel 1° semestre 2025 riferiscono un valore minimo pari a euro 1.000/mq e uno massimo pari a 1.500/mq da cui un **valore medio di euro 1.250/mq**. (Agenzia del Territorio, Allegato 33).

Il campione esaminato ha preso in considerazione bilocali in prossimità dell'immobile oggetto di perizia, tutti in zona D16 di superficie 45÷50 mq, in stabili senza ascensore degli anni '30-'50, dotati di doppia esposizione, 1 bagno, balconi e cantina.

Ai prezzi di mercato rilevati è stato applicato uno sconto di trattativa pari al 5%.

Il prezzo medio di mercato del campione esaminato è pari a euro 1.302

Da cui $1.302 \times 47 \text{ mq} = 1.302 \times 47 = \text{euro } 61.194$

Visto lo **scarso stato manutentivo dell'edificio** si ritiene di dover applicare una **decurtazione del 5%**



Da cui $61.194 \times 0,95 =$ **euro 58.134,3**

Infine, essendo l'**immobile locato** con prima scadenza 30-11-2026, con canone annuale di euro 4.848 pari a 404 euro/mensili, mancando 10 mesi alla scadenza, si applica la formula:

$$R = \sum_{1}^n C_{mt} \cdot \frac{C_{m0}}{C_{eff0}}$$

dove

$$\sum_{1}^n C_{mt} = \text{sommatore dei canoni ancora da pagare fino a scadenza euro } 404 \times 10 \text{ mesi} = 4.040 \text{ (fino al nov. 2026)}$$

C_m = canone di mercato dell'immobile, considerato che l'immobile è senza ascensore e lo stato manutentivo è scarso si prende in considerazione la quotazione massima OMI (8,4 euro), da cui $8,4 \times 47 \text{ mq} = 395 \text{ €/mese}$

C_{eff0} = il canone effettivamente pagato = euro 404

Riduzione = $4.040 \times \frac{395}{404} =$ **euro 3.950** pari a circa il 6 % del valore dell'immobile

Il prezzo di mercato dell'immobile locato è pertanto pari a Euro 54.184 (1.152/mq)

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	alloggio	47,00	0,00	54.184	54.184
				54.184 €	54.184 €

Spese di regolarizzazione delle difformità edilizie (vedi cap.8): - €. **2.704,36**

Spese di regolarizzazione delle difformità catastali (vedi cap.8): - €. **740,00**

-2% valore di mercato per assenza di agibilità (vedi paragrafo 8) - €. **1.083,69**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **49.656,25**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: -€. **2.482,81**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. **0,00**

Riduzione per arrotondamento: - €. **3,44**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **47.170,00**

data 10/02/2026



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 299/2024

LOTTO 3

Alloggio piano T, via Nizza 335, Torino, f. 1421, p. 228, sub. 3, 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**A**

Alloggio in basso fabbricato a Torino composto da due vani con angolo cottura e bagno della superficie commerciale di 37 mq per la quota di:

1/1 piena proprietà *** **DATO OSCURATO** ***

Identificazione catastale:

-foglio 1421 particella 228 sub. 3* (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/5, classe 6, consistenza 1 vano, rendita 64,56 euro; indirizzo catastale: via Nizza n. 335, piano T intestato a: 1/1 piena proprietà *** **DATO OSCURATO** ***. (Allegato 29)
-foglio 1421 particella 228 sub. 4* (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/5, classe 6, consistenza 1 vano, rendita 64,56 euro; indirizzo catastale: via Nizza n. 335, piano T intestato a: 1/1 piena proprietà *** **DATO OSCURATO** ***. (Allegato 29)

***NOTA BENE:** gli immobili erano precedentemente identificati con il f. 120 p. 31 sub. 3, 4.

Coerenze: cortile comune, altre U.I. a tre lati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

In basso fabbricato interno cortile del 1935, alloggio al piano terra composto da due vani, angolo cottura e bagno.

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

alloggio **37,00 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 33.260,62**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 31.500,00**

Data della valutazione:

10/02/2026



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In data 12/12/2025 la sottoscritta effettuava con il Custode il sopralluogo presso l'immobile pignorato alla presenza del debitore esecutato e del locatario sig. *** DATO OSCURATO *** che utilizza l'unità immobiliare come studio di registrazione.

Da un'interrogazione effettuata dal custode presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Torino 3 e verificata dalla scrivente, risultano due contratti di locazione ad uso abitativo intestati all'occupante, ognuno per ciascuna unità catastale (sub. 3 e sub. 4).

-Contratto (f. 1421 p. 228 sub. 3) n. 5577 serie 3T di durata 4+4 ai sensi della L. 431/98 art. 2, registrato a Torino 3 il 10/06/2021, con decorrenza dal 01/05/2021 e scadenza il 30/04/2025, locatore *** DATO OSCURATO *** , conduttore *** DATO OSCURATO ***. Il contratto è stato prorogato fino al 30/04/2029, canone annuo euro 1.800 (Allegato 29).

-Contratto (f. 1421 p. 228 sub. 4) n. 5578 serie 3T di durata 4+4 ai sensi della L. 431/98 art. 2, registrato a Torino 3 il 10/06/2021, con decorrenza dal 01/05/2021 e scadenza il 30/04/2025, locatore *** DATO OSCURATO *** , conduttore *** DATO OSCURATO ***. Il contratto è stato prorogato fino al 30/04/2029, canone annuo euro 1.800 (Allegato 29).

Nota bene: i contratti sono stati stipulati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento e sono quindi opponibili a terzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal certificato ipotecario in atti, verificato dalla scrivente, le formalità riscontrate nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento e quindi dal 22/05/2004 al 22/05/2024 sono le seguenti:

Nota bene:

In merito al quesito n. 10 posto alla scrivente, dalle verifiche effettuate non risulta alla sottoscritta che l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o finanziato con risorse pubbliche; pertanto, non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, c. 376, 377 e 378 della L. 178-2020.

4.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- i. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- ii. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- iii. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- iv. Altre limitazioni d'uso:

b. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

- i. *Iscrizioni:*
-**Ipoteca giudiziale** del 23/10/2023 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino, rep. 6324, iscritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 02/11/2023 ai nn. RG 45483 RP 6415, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1 in piena proprietà;

La formalità di riferisce ai seguenti immobili:

- f. 1421 p. 226 sub. 5 (catasto fabbricati)
- **f. 1421 p. 228 sub. 4** (catasto fabbricati)
- **f. 1421 p. 228 sub. 3** (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub.10 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub. 7 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub. 6 (catasto fabbricati)

Ipoteca giudiziale del 10/10/2016 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino, rep. 10043, iscritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 20/03/2017 ai nn. RG 10851 RP 1617, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1 in piena proprietà.

La formalità di riferisce ai seguenti immobili:

- f. 1421 p. 226 sub. 5 (catasto fabbricati)
- **f. 1421 p. 228 sub. 4** (catasto fabbricati)
- **f. 1421 p. 228 sub. 3** (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub.10 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub. 7 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub. 6 (catasto fabbricati)

E altri immobili non oggetto di pignoramento

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 25/03/2024 del Tribunale di Torino rep. 7350 derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto il 22/05/2024 presso la Conservatoria di Torino 1 ai nn. RG 20760 RP 16328, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1 in piena proprietà*;

La formalità di riferisce ai seguenti immobili:

- f. 1421 p. 226 sub. 5 (catasto fabbricati)
- **f. 1421 p. 228 sub. 4** (catasto fabbricati)
- **f. 1421 p. 228 sub. 3** (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub.10 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub. 7 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub. 6 (catasto fabbricati)

- ii. *Altre trascrizioni: Nessuna.*
- iii. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **euro 524,92**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **nessuna**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **euro 852,66**

Millesimi di proprietà: non presenti

Ulteriori avvertenze: **Non è presente il regolamento di condominio.**

La scrivente ha contattato l'Amministratore dello stabile che ha cortesemente fornito le spese relative all'immobile, specificando che non è presente il regolamento di condominio in quanto sono presenti meno di nove proprietari (allegato 26)

Spese esercizio 2023-2024: **euro 348,22**

Spese esercizio 2024-2025: **euro 420,33**

Preventivo esercizio 2024-2026: **euro 524,92**

Dal riparto spese allegato alla convocazione assemblea del 09/02/2026, risulta un **debito complessivo** di euro 1.085,57-232,91=**euro 852,66**.

Non sono state deliberate spese straordinarie, l'Amministratore ha anche riferito che l'ultima assemblea si è svolta il 26-04-2023 in quanto tutte le altre sono andate deserte.

Si evidenzia che nel verbale della suddetta assemblea al punto 5 veniva segnalata l'impellenza dei lavori da effettuare sulla facciata verso cortile e da programmare nelle prossime assemblee. All'ordine del giorno della assemblea prevista per il 09/02/2026, al punto 4 è prevista "La discussione sistemazione facciata verso cortile, esame preventivi",

Nota bene: a livello condominiale è presente il contratto di "locazione di spazi pubblicitari" (riguardante la parete cieca esposta a nord) tra gli attuali 5 proprietari e la società SIPEA srl. La durata del contratto è di 6 anni a partire dal 01/05/2024 al 31/04/2030, con canone annuale complessivo di euro 10.000 per i primi due anni, 10.500, con incremento di euro 500/anno fino ad euro 12.000 per l'ultimo anno. La parte spettante al debitore

esecutato, da quanto riferito, è pari a 1/3. La scrivente non essendo presenti i millesimi, non è in grado di valutare le quote spettanti per ciascuna unità immobiliare. (Allegato 35)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Come si evince dalla certificazione notarile in atti, verificata dalla scrivente, i proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento e quindi dal 04/02/2005 al 04/02/2025 sono stati:

Attuale proprietario:

1/1 piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

Dal 24/12/2019 ad oggi:

*** DATO OSCURATO *** piena proprietà per quota 1/1
in virtù di:

-**accettazione espressa di eredità**, atto del Tribunale di Torino del 11/11/2022 rep. 31276, trascritto presso la Conservatoria di Torino 2 in data 26/05/2023 RG 22634 RP 17483, a favore di *** DATO OSCURATO *** per la piena proprietà per quota 1/1, contro *** DATO OSCURATO *** per la piena proprietà per quota 1/1;

La formalità di riferisce ai seguenti immobili:

- f. 1421 p. 226 sub. 5 (catasto fabbricati)
- **f. 1421 p. 228 sub. 4** (catasto fabbricati)
- **f. 1421 p. 228 sub. 3** (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub.10 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub. 7 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub. 6 (catasto fabbricati)

-**denuncia di successione in morte** di *** DATO OSCURATO *** (08/08/2006) **ufficio** del registro di Torino del 26/06/2007, rep. 27/362, trascritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 12/05/2008 ai nn. RG 20509 RP 13590, a favore di *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2; contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2;

La formalità di riferisce ai seguenti immobili del catasto fabbricati:

- f. 120 p. 29 sub. 5 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 5)
- **f. 120 p. 31 sub. 4** (attuale f. 1421 p. 228 sub. 4)
- **f. 120 p. 31 sub. 3** (attuale f. 1421 p. 228 sub. 3)
- f. 120 p. 29 sub.10 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 10)
- f. 120 p. 29 sub. 7 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 7)
- f. 120 p. 29 sub. 6 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 6)

-**denuncia di successione in morte** di *** DATO OSCURATO *** (08/11/1984) **ufficio** del registro di Torino del 26/11/1986, n. 19 vol. 5705, trascritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 05/10/1987 ai nn. RG 32314 RP 21344, a favore di *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2 e *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2; contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1

La formalità di riferisce ai seguenti immobili del catasto fabbricati:

- f. 120 p. 29* sub. 5 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 5)
- **f. 120 p. 31 sub. 4** (attuale f. 1421 p. 228 sub. 4)
- **f. 120 p. 31 sub. 3** (attuale f. 1421 p. 228 sub. 3)
- f. 120 p. 29* sub.10 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 10)
- f. 120 p. 29* sub. 7 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 7)
- f. 120 p. 29* sub. 6 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 6)

Nota bene: sulla nota di trascrizione è stata erroneamente riportata la p. 31 invece della p. 29

Dal 08/08/2006 al 24/12/2019

*** DATO OSCURATO *** piena proprietà per quota 1/1
in virtù di:

-**denuncia di successione in morte** di *** DATO OSCURATO *** (08/08/2006) **ufficio** del registro di Torino del 26/06/2007, rep. 27/362/7, trascritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 12/05/2008 ai nn. RG 20509 RP 13590, a favore di *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2;

contro * DATO OSCURATO *** per quota 1/2;**

La formalità di riferisce ai seguenti immobili del catasto fabbricati:

- f. 120 p. 29 sub. 5 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 5)
- **f. 120 p. 31 sub. 4** (attuale f. 1421 p. 228 sub. 4)
- **f. 120 p. 31 sub. 3** (attuale f. 1421 p. 228 sub. 3)
- f. 120 p. 29 sub.10 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 10)
- f. 120 p. 29 sub. 7 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 7)
- f. 120 p. 29 sub. 6 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 6)

-denuncia di successione in morte di *** DATO OSCURATO *** (08/11/1984) **ufficio** del registro di Torino del 26/11/1986, n. 19 vol. 5705, trascritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 05/10/1987 ai nn. RG 32314 RP 21344, a favore di *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2 e

*** DATO OSCURATO *** per quota 1/2; contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1

La formalità di riferisce ai seguenti immobili del catasto fabbricati:

- f. 120 p. 29* sub. 5 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 5)
- **f. 120 p. 31 sub. 4** (attuale f. 1421 p. 228 sub. 4)
- **f. 120 p. 31 sub. 3** (attuale f. 1421 p. 228 sub. 3)
- f. 120 p. 29* sub.10 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 10)
- f. 120 p. 29* sub. 7 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 7)
- f. 120 p. 29* sub. 6 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 6)

Nota bene: sulla nota di trascrizione è stata erroneamente riportata la p. 31 invece della p. 29

Dal 08/11/1984 al 08/08/2006

-*** DATO OSCURATO *** piena proprietà per quota 1/2

- *** DATO OSCURATO *** piena proprietà per quota 1/2

in virtù di:

-denuncia di successione in morte di *** DATO OSCURATO *** (08/11/1984) **ufficio** del registro di Torino del 26/11/1986, n. 19 vol. 5705, trascritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 05/10/1987 ai nn. RG 32314 RP 21344, a favore di *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2 e

*** DATO OSCURATO *** per quota 1/2; contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1

La formalità di riferisce ai seguenti immobili del catasto fabbricati:

- f. 120 p. 29* sub. 5 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 5)
- **f. 120 p. 31 sub. 4** (attuale f. 1421 p. 228 sub. 4)
- **f. 120 p. 31 sub. 3** (attuale f. 1421 p. 228 sub. 3)
- f. 120 p. 29* sub.10 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 10)
- f. 120 p. 29* sub. 7 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 7)
- f. 120 p. 29* sub. 6 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 6)

Nota bene: sulla nota di trascrizione è stata erroneamente riportata la p. 31 invece della p. 29

Atto ante ventennio:

La scrivente per reperire l'atto ante ventennio ha svolto delle ricerche presso la Conservatoria di Torino 3 per soggetto su:

*** DATO OSCURATO *** (Fu *** DATO OSCURATO ***)

*** DATO OSCURATO *** fu *** DATO OSCURATO *** Da cui risulta:

-successione in morte di *** DATO OSCURATO *** (deceduto il 17/01/1936) trascritta a Torino il 23/07/1936 ai nn. 7603/9511 a favore di *** DATO OSCURATO *** (vedova usufruttuaria), *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** (figli).

La formalità di riferisce tra gli altri a:

"...via Nizza 335, casa civile con 3 negozi...e basso fabbricato in fondo al cortile (...)"

-atto compravendita terreno a rogito notaio Casini di Torino del 25/07/1925, trascritto a Torino il 04/08/1925. A favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***.

La formalità di riferisce a:

"...porzione di terreno di mq 421,20, foglio CXX [oggi 1421]...coerenti strada Nizza..."

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

a. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire n. 1170 del 07/10/1925, prot. 1925-1-1011 del 01/01/1925 intestato a *** DATO OSCURATO ***, per "Casa", via Nizza 135 Torino (Allegato 23)

Nota bene: questa pratica riguarda i piani T, 1, 2, S1 dell'edificio, sulla tavola "**** DATO OSCURATO *** *intende costruire su terreno di sua proprietà*".

Permesso di costruire n. 49 del 26/06/1935, prot. 1935-1-48 del 01/01/1935 intestato a *** DATO OSCURATO ***, per "Sopraelevazione Casa", via Nizza 135 Torino (Allegato 24)

Nota bene: questa pratica riguarda la sopraelevazione dell'edificio: piani 3, 4, 5 e il basso fabbricato in cortile rappresentato solo nella sagoma generale senza tavola di progetto; pertanto, si assume come progetto originario la planimetria di impianto catastale dei sub. 3 e 4 del 13/03/1965.

Art. 26 prot. 1990-9-1551 del 04-05-1990 (verifica positiva del 11-06-1990), intestata a *** DATO OSCURATO ***. La pratica ha riguardato la fusione del sub. 3 con il sub. 4 della particella 31 (oggi 228) e la realizzazione di un bagno interno e rappresenta l'ultimo progetto autorizzato. (Allegato 29)

DIA ex art. 22 DPR 380/2001 prot. 2009-9-11527 del 10/06/2009 con verifica positiva del 23/09/2009 Intestata al condominio per "opere di facciata", fine lavori 16/12/2009.

Abitabilità: non è presente l'abitabilità, il fabbricato essendo stato oggetto di sopraelevazione nel 1935, anno in cui già vigeva l'obbligo di abitabilità (R. D. 1265/1934), necessita di segnalazione certificata di agibilità (SCA).

b. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - dal piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista (1.35) Art. 12. Area normativa "Residenza R3", art.8

Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.35 - mq/mq.

Interventi consentiti fino alla ristrutturazione urbanistica, art. 4. Vincolo archeologico presente.

Dalla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica": ricade in Parte Piana: Classe di stabilità IP. (Allegato 25)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

a. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Da un confronto tra lo stato di fatto e l'ultimo progetto autorizzato (fusione del sub. 3 e del sub. 4 nel 1990) è stata rilevata solo l'assenza della porta tra bagno e antibagno da ripristinare per il rispetto dei requisiti igienici sanitari previsti dal regolamento edilizio di Torino.

Costi previsti a corpo (comprese opere murarie)

euro 1.000

Come rilevato nel precedente paragrafo **non è presente l'agibilità**. La nuova domanda andrà effettuata dall'Amministratore del Condominio tramite SCA (segnalazione certificata di agibilità). **I costi necessari** per le pratiche necessarie incidenti su ciascuna unità del condominio vengono quantificati nel **2% del valore commerciale dell'immobile**.

b. CONFORMITÀ CATASTALE: la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto e a quello autorizzato. Infatti a seguito della fusione dei due vani non sono state aggiornate né la planimetria né la scheda catastale.

Costi previsti

Diritti catastali variazione (fusione)

Spese tecniche

euro 70,00

euro 500,00

TOTALE

euro 570,00

c. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

d. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO, QUARTIERE LINGOTTO
Alloggio piano terra, via Nizza 335, Torino

Alloggio al piano terra in basso fabbricato a Torino composto da due vani con angolo cottura e bagno della superficie commerciale di 37,00 mq per la quota di:

1/1 piena proprietà *** **DATO OSCURATO** ***

Identificazione catastale:

-foglio 1421 particella 228 sub. 3* (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/5, classe 6, consistenza 1 vano, rendita 64,56 euro; indirizzo catastale: via Nizza n. 335, piano T intestato a: 1/1 piena proprietà *** **DATO OSCURATO** ***. (Allegato 29)
-foglio 1421 particella 228 sub. 4* (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/5, classe 6, consistenza 1 vano, rendita 64,56 euro; indirizzo catastale: via Nizza n. 335, piano T intestato a: 1/1 piena proprietà *** **DATO OSCURATO** ***. (Allegato 29)

***NOTA BENE:** gli immobili erano precedentemente identificati con il f. 120 p. 31 sub. 3, 4.

Coerenze: cortile comune, altre U.I. a tre lati.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile pignorato si trova nella zona sud di Torino, circoscrizione 9, nel quartiere "Lingotto". La zona è stata nel tempo riqualificata dalla presenza del centro polifunzionale Lingotto, dalla linea della metropolitana e dalla nuova sede della Regione Piemonte prospiciente il fabbricato oggetto di perizia.

L'area è ben collegata al centro di Torino tramite la metropolitana (fermata "Italia 61") ed è servita dalla stazione ferroviaria "Lingotto" (allegato 34).

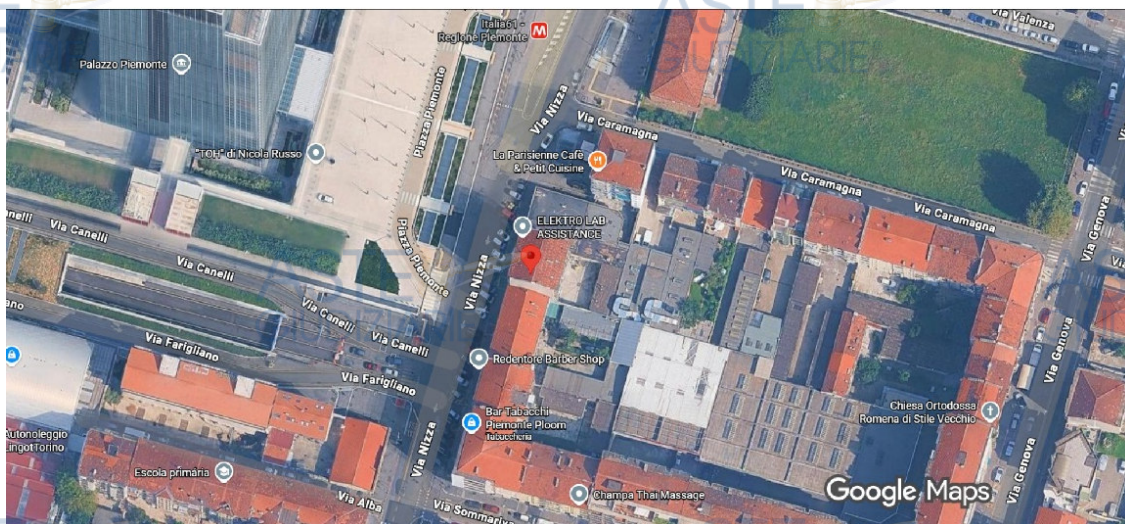


foto aerea via Nizza 335, Torino

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio (foto Allegato 27)

Lo stabile è stato realizzato senza ascensore all'inizio degli anni '30 e sopraelevato nel 1935 per complessivi 5 pian fuori terra oltre piano interrato, soffitte e basso fabbricato in cortile.

L'ingresso all'edificio avviene da portone sia pedonale che carrabile che conduce al cortile interno.

La struttura è in muratura, il tetto è a falde mentre il fabbricato ha una copertura piana. La facciata su strada ha un basamento in "bugnato" e mattoni faccia vista con persiane ad anta fino al secondo piano e a scorrimento interno alla muratura dal secondo al quinto piano. La facciata su cortile è intonacata e così pure le due facciate cieche laterali.

Le finiture interne consistono in pavimenti scale in pietra di Luserna, pianerottoli in cementine colorate, ringhiera scale in ferro battuto.

A livello impiantistico sono presenti il citofono e l'antenna TV centralizzata.

Da un punto di vista conservativo l'edificio è in discreto stato per quanto riguarda la facciata su strada mentre quella su cortile e quella del basso fabbricato sono in pessimo stato presentando distacco di intonaci e degrado nell'intradosso della soletta dei balconi.



Facciata su cortile del basso fabbricato



Veduta dall'alto del basso fabbricato

L'alloggio al piano terra (foto Allegato 29.1)

Si accede all'alloggio (attualmente adibito a studio di registrazione) dal cortile dello stabile. L'unità immobiliare al piano terra ha un'unica aria ed è composta da due camere di mq 13,78 e mq 14,64. In un vano sono presenti l'angolo cottura e la caldaia con scarico fumi sul tetto. Entrambi i locali sono dotati di portafinestra su cortile. Completa l'appartamento un piccolo bagno aerato.

La superficie netta calpestabile dell'alloggio è di mq 30,72, l'altezza dei locali è di ca. mt 3,42.

Le finiture, per quel che è dato vedere, consistono in portefinestre di ingresso con vetro singolo, cancello antintrusione e scuri interni, le porte interne sono in legno e i pavimenti in gres. Le pareti, vista l'attuale destinazione d'uso, sono in gran parte ricoperte da pannelli insonorizzanti.

Gli impianti: l'alloggio è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia che funge anche per l'acqua calda sanitaria e radiatori in ghisa, la cucina alimentata a gas. Il quadro elettrico e il contatore dell'alloggio si trovano all'ingresso mentre il contatore del gas è collocato in cortile. È anche presente il condizionatore installato dal locatario con unità esterna in facciata. A livello condominiale è presente il citofono.

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti.

Da una ricerca presso il SIPEE (Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici) non è presente l'APE.

Da un punto di vista conservativo l'alloggio è stato ristrutturato nel 1990 e la facciata necessita di manutenzione. Il tetto dal rilievo fotografico è impermeabilizzato e non sono visibili infiltrazioni.

I serramenti sono di vecchia generazione con vetro singolo, e l'unità immobiliare è complessivamente in **condizioni manutentive scarse**.

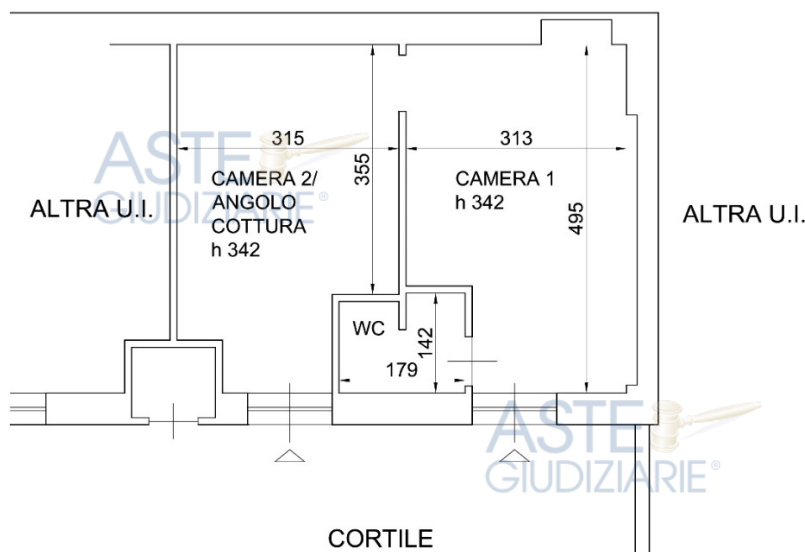
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locali principali e accessori diretti	36,64	x	100 %	=	36,64
Totale:					Arrot. mq 37,00

ALTRA U.I.



CORTILE

planimetria alloggio nel basso fabbricato al piano terra



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: monoparametrico sul prezzo.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari primo semestre 2025 (Allegato 33)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, zona "D 16" *periferica/Nizza Millefonti*".

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/01/2026

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare "MITOLA"

Descrizione: *"In edificio senza ascensore del 1933 a fianco del grattacielo della Regione Piemonte. Appartamento con doppia aria posto al quinto e ultimo piano, composto di ingresso, camera da letto, bagno e cucina abitabile, 1 balcone verso cortile e cantina, riscaldamento autonomo, classe G, da ristrutturare."*

Indirizzo: via Alba 5, Torino

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 59.000 pari a 1.180 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 56.050,00 pari a 1.121 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/11/2025

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare "Istituto Generale Immobiliare"

Descrizione: *"In stabile degli anni '50 senza ascensore, appartamento con doppia aria al primo piano composto da ingresso su cucina abitabile, camera da letto, bagno, 2 balconi e cantina, riscaldamento autonomo, ristrutturato nel 2015, classe D."*

Indirizzo: via Passo Buole 7, Torino

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 69.000 pari a 1.533 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 65.550,00 pari a 1.456,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/09/2025

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare "IMMOBILIARE LUPA ROMANA"

Descrizione: *"In stabile del 1957 senza ascensore, bilocale al secondo piano composto da ingresso, cucina, camera da letto matrimoniale, bagno, balcone e cantina, riscaldamento centralizzato, abitabile.."*

Indirizzo: via Passo Buole 10, Torino

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 70.000 pari a 1.400 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 66.500 pari a 1.330,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalla valutazione sviluppata nel paragrafo 9 deriva un valore dell'immobile locato pari ad euro 34.959:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€. 48.174

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 48.174

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti immobile locato):

€. 34.959

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

ELEMENTI DI VALUTAZIONE

La valutazione della stima del più probabile valore attuale di mercato dell'immobile oggetto di procedura è stata formulata adottando il **metodo di stima monparametrico del prezzo** effettuando la comparazione del bene di tipo commerciale con altri immobili ad esso equiparabili: posizione, tipologia, consistenza, vetustà, ubicazione, stato manutentivo, situazione di occupazione, etc. in considerazione delle quotazioni risultanti dalle ricerche condotte presso operatori del mercato immobiliare e le quotazioni pubblicate dai principali Osservatori del mercato dei Valori Immobiliari.

Per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo "normale" in Torino, **zona D16 "periferica Nizza, Millefonti"** le tabelle dell'Agenzia del territorio nel 1° semestre 2025 riferiscono un valore minimo pari a euro 1.000/mq e uno massimo pari a 1.500/mq da cui un **valore medio di euro 1.250/mq**. (Agenzia del Territorio, Allegato 33).

Il campione esaminato ha preso in considerazione bilocali in prossimità dell'immobile oggetto di perizia, tutti in zona D16 di superficie 45÷50 mq, tutti in stabili senza ascensore degli anni '30-'50, dotati di doppia esposizione, 1 bagno, balconi e cantina.

Ai prezzi di mercato rilevati è stato applicato uno sconto di trattativa pari al 5%.

Il prezzo medio di mercato del campione esaminato è pari a euro 1.302

Da cui $1.302 \times 37 \text{ mq} = \text{euro } 48.174$

-Considerato che l'alloggio oggetto di perizia rispetto al campione esaminato ha **un'unica aria** si applica un fattore correttivo -2%: $\text{euro } 48.174 \times 0.02 = - \text{euro } 963,48$

-Considerato che l'alloggio oggetto di perizia rispetto al campione esaminato è **privo di cantina** si applica un fattore correttivo -2%: $\text{euro } 48.174 \times 0.02 = - \text{euro } 963,48$

-Visto lo **scarso stato manutentivo dell'edificio** si ritiene di dover applicare un'ulteriore **decurtazione del 5%** $48.174 \times 0,05 = - \text{euro } 2.408,70$

Da cui il prezzo di mercato dell'immobile risulta euro **44.801,82**

Infine, per l'**immobile locato** essendo presente proroga dei due contratti (sub. 3 e sub. 4) fino al 30-04-2029, con canone annuale complessivo di euro 3.600 pari a 300 euro/mensili, mancando 38 mesi alla scadenza, si applica la formula:

$$R = \sum_{t=1}^n C_{mt} \cdot \frac{C_{m0}}{C_{eff0}}$$

dove

$$\sum_{t=1}^n C_{mt} = \text{sommatoria dei canoni ancora da pagare fino a scadenza } \text{euro } 300 \times 38 \text{ mesi} = 11.400 \text{ (fino ad aprile 2029)}$$

C_m = canone di mercato dell'immobile, considerato che l'immobile è senza ascensore e lo stato manutentivo è scarso si prende in considerazione la quotazione media OMI (8,4 euro), da cui $7 \times 37 \text{ mq} = 259 \text{ €/mese}$



Ceff 0= il canone effettivamente pagato= euro 300

Riduzione= $11.400 \times \frac{259}{300}$ = **euro 9.842** pari a circa il 22 % del valore dell'immobile

Il prezzo di mercato dell'immobile locato è pertanto pari a **Euro 34.959,82 (944/mq)**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	alloggio	47,00	0,00	34.959	34.959
				34.959 €	34.959 €

Spese di regolarizzazione delle difformità edilizie (vedi cap.8): - €. **1.000,00**

-2% valore di mercato per assenza di agibilità (vedi paragrafo 8) - €. **699,20**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **33.260,62**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: -€. **1.663.03**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. **0,00**

Riduzione per arrotondamento: - €. **97,59**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **31.500,00**



data 10/02/2026





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 299/2024

LOTTO 4

Alloggio piano 4° e soffitta piano 5°, via Nizza 335, Torino, f. 1421, p. 226, sub. 10

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Alloggio al piano 4° in stabile senza ascensore Torino composto da due vani, angolo cottura, bagno, ripostiglio oltre balcone e soffitta della superficie commerciale di 43,00 mq per la quota di:

1/1 piena proprietà *** **DATO OSCURATO** ***Identificazione catastale:

- foglio 1421 particella 226 sub. 10* (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 van1, rendita 402,84 euro; indirizzo catastale: via Nizza n. 335, piano 4-5 intestato a: 1/1 piena proprietà *** **DATO OSCURATO** ***. (Allegato 30)

***NOTA BENE:** gli immobili erano precedentemente identificati con il f. 120 p. 29 sub. 10.

Coerenze:

alloggio: via Nizza, altra U.I., altra U.I. e vano scale, altra U.I.

soffitta: via Nizza, altra U.I., corridoio comune, altra U.I.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

In stabile degli anni '30 senza ascensore, alloggio al piano quarto composto da due vani, bagno, ripostiglio oltre balcone e soffitta.

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

alloggio

43,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:

0,00 m²

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

€. 50.025,64

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

€. 47.500,00

Data della valutazione:

10/02/2026**17/03/2026**



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In data 12/12/2025 la sottoscritta effettuava con il Custode il sopralluogo presso l'immobile pignorato alla presenza del debitore esecutato e della locataria che vi risiede e in data 11/03/2026 veniva visionata la soffitta. Da un'interrogazione effettuata dal custode e verificata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Torino 3, risulta il contratto di locazione agevolato 3+2 L. 431/98, n. 6225 serie 3T, registrato il 26/07/2024, con decorrenza dal 01/06/2024 e prima scadenza il 31/05/2027, locatore *** DATO OSCURATO ***, conduttore *** DATO OSCURATO ***. Canone annuale pattuito euro 3.600 pari a 300 euro/mese. Copia del contratto fornito dal locatore. (Allegato 30).

Nota bene: il contratto è stato stipulato in data successiva alla trascrizione del pignoramento e non è quindi opponibile a terzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal certificato ipotecario in atti, verificato dalla scrivente, le formalità riscontrate nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento e quindi dal 22/05/2004 al 22/05/2024 sono le seguenti:

Nota bene:

In merito al quesito n. 10 posto alla scrivente, dalle verifiche effettuate non risulta alla sottoscritta che l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o finanziato con risorse pubbliche; pertanto, non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, c. 376, 377 e 378 della L. 178-2020.

4.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- i. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- ii. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- iii. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- iv. Altre limitazioni d'uso:

b. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

i. Iscrizioni:

-**Ipoteca giudiziale** del 23/10/2023 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino, rep. 6324, iscritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 02/11/2023 ai nn. RG 45483 RP 6415, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1 in piena proprietà;

La formalità di riferisce ai seguenti immobili:

- f. 1421 p. 226 sub. 5 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 228 sub. 4 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 228 sub. 3 (catasto fabbricati)
- **f. 1421 p. 226 sub.10** (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub. 7 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub. 6 (catasto fabbricati)

-**Ipoteca giudiziale** del 10/10/2016 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino, rep. 10043, iscritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 20/03/2017 ai nn. RG 10851 RP 1617, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1 in piena proprietà.

La formalità di riferisce ai seguenti immobili:

- f. 1421 p. 226 sub. 5 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 228 sub. 4 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 228 sub. 3 (catasto fabbricati)
- **f. 1421 p. 226 sub.10** (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub. 7 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub. 6 (catasto fabbricati)

E altri immobili non oggetto di pignoramento





4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 25/03/2024 del Tribunale di Torino rep. 7350 derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto il 22/05/2024 presso la Conservatoria di Torino 1 ai nn. RG 20760 RP 16328, a favore di *** DATO OSCURATO ***, *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1 in piena proprietà*;

La formalità di riferisce ai seguenti immobili:

- f. 1421 p. 226 sub. 5 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 228 sub. 4 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 228 sub. 3 (catasto fabbricati)
- **f. 1421 p. 226 sub.10** (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub. 7 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub. 6 (catasto fabbricati)

ii. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

iii. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **euro 1.035,89**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **nessuna**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **euro 348,97**

Millesimi di proprietà: non presenti

Ulteriori avvertenze: **Non è presente il regolamento di condominio.**

La scrivente ha contattato l'Amministratore dello stabile che ha cortesemente fornito le spese relative all'immobile, specificando che non è presente il regolamento di condominio in quanto sono presenti meno di nove proprietari (allegato 26).

Spese esercizio 2023-2024: **euro 980,12**

Spese esercizio 2024-2025: **euro 1.375,99**

Preventivo esercizio 2025-2026: **euro 1.035,89**

Dal riparto spese allegato alla convocazione assemblea del 09/02/2026, risulta un **debito complessivo di euro 348,97.**

Non sono state deliberate spese straordinarie, l'Amministratore ha anche riferito che l'ultima assemblea si è svolta il 26-04-2023 in quanto tutte le altre sono andate deserte.

Si evidenzia che nel verbale della suddetta assemblea al punto 5 veniva segnalata l'impellenza dei lavori da effettuare sulla facciata verso cortile e da programmare nelle prossime assemblee. All'ordine del giorno della assemblea prevista per il 09/02/2026, al punto 4 è prevista "La discussione sistemazione facciata verso cortile, esame preventivi".

Nota bene: a livello condominiale è presente il contratto di "locazione di spazi pubblicitari" (riguardante la parete cieca esposta a nord) tra gli attuali 5 proprietari e la società SIPEA srl. La durata del contratto è di 6 anni a partire dal 01/05/2024 al 31/04/2030, con canone annuale complessivo di euro 10.000 per i primi due anni, 10.500, con incremento di euro 500/anno fino ad euro 12.000 per l'ultimo anno. La parte spettante al debitore esecutato, da quanto riferito, è pari a 1/3. La scrivente non essendo presenti i millesimi, non è in grado di valutare le quote spettanti per ciascuna unità immobiliare. (Allegato 35)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Come si evince dalla certificazione notarile in atti, verificata dalla scrivente, i proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento e quindi dal 04/02/2005 al 04/02/2025 sono stati:

Attuale proprietario:

1/1 piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

Dal 24/12/2019 ad oggi:

*** DATO OSCURATO *** piena proprietà per quota 1/1





in virtù di:

-accettazione espressa di eredità, atto del Tribunale di Torino del 11/11/2022 rep. 31276, trascritto presso la Conservatoria di Torino 2 in data 26/05/2023 RG 22634 RP 17483, a favore di *** DATO OSCURATO *** per la piena proprietà per quota 1/1, contro *** DATO OSCURATO *** (deceduta il 21/12/2019) per la piena proprietà per quota 1/1;

La formalità di riferisce ai seguenti immobili:

- f. 1421 p. 226 sub. 5 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 228 sub. 4 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 228 sub. 3 (catasto fabbricati)
- **f. 1421 p. 226 sub.10** (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub. 7 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub. 6 (catasto fabbricati)

-denuncia di successione in morte di *** DATO OSCURATO *** (08/08/2006) **ufficio** del registro di Torino del 26/06/2007, rep. 27/362, trascritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 12/05/2008 ai nn. RG 20509 RP 13590, a favore di *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2;

contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2;

La formalità di riferisce ai seguenti immobili del catasto fabbricati:

- f. 120 p. 29 sub. 5 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 5)
- f. 120 p. 31 sub. 4 (attuale f. 1421 p. 228 sub. 4)
- f. 120 p. 31 sub. 3 (attuale f. 1421 p. 228 sub. 3)
- **f. 120 p. 29 sub.10** (attuale f. 1421 p. 226 sub. 10)
- f. 120 p. 29 sub. 7 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 7)
- f. 120 p. 29 sub. 6 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 6)

-denuncia di successione in morte di *** DATO OSCURATO *** (08/11/1984) **ufficio** del registro di Torino del 26/11/1986, n. 19 vol. 5705, trascritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 05/10/1987 ai nn. RG 32314 RP 21344, a favore di *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2 e

*** DATO OSCURATO *** per quota 1/2; contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1

La formalità di riferisce ai seguenti immobili del catasto fabbricati:

- f. 120 p. 29* sub. 5 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 5)
- f. 120 p. 31 sub. 4 (attuale f. 1421 p. 228 sub. 4)
- f. 120 p. 31 sub. 3 (attuale f. 1421 p. 228 sub. 3)
- **f. 120 p. 29* sub.10** (attuale f. 1421 p. 226 sub. 10)
- f. 120 p. 29* sub. 7 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 7)
- f. 120 p. 29* sub. 6 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 6)

Nota bene: sulla nota di trascrizione è stata erroneamente riportata la p. 31 invece della p. 29

Dal 08/08/2006 al 24/12/2019

*** DATO OSCURATO *** piena proprietà per quota 1/1

in virtù di:

-denuncia di successione in morte di *** DATO OSCURATO *** (08/08/2006) **ufficio** del registro di Torino del 26/06/2007, rep. 27/362, trascritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 12/05/2008 ai nn. RG 20509 RP 13590, a favore di *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2;

contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2;

La formalità di riferisce ai seguenti immobili del catasto fabbricati:

- f. 120 p. 29 sub. 5 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 5)
- f. 120 p. 31 sub. 4 (attuale f. 1421 p. 228 sub. 4)
- f. 120 p. 31 sub. 3 (attuale f. 1421 p. 228 sub. 3)
- **f. 120 p. 29 sub.10** (attuale f. 1421 p. 226 sub. 10)
- f. 120 p. 29 sub. 7 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 7)
- f. 120 p. 29 sub. 6 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 6)

-denuncia di successione in morte di *** DATO OSCURATO *** (08/11/1984) **ufficio** del registro di Torino del 26/11/1986, n. 19 vol. 5705, trascritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 05/10/1987 ai nn. RG 32314 RP 21344, a favore di *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2 e

*** DATO OSCURATO *** per quota 1/2; contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1

La formalità di riferisce ai seguenti immobili del catasto fabbricati:

- f. 120 p. 29* sub. 5 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 5)
- f. 120 p. 31 sub. 4 (attuale f. 1421 p. 228 sub. 4)
- f. 120 p. 31 sub. 3 (attuale f. 1421 p. 228 sub. 3)
- **f. 120 p. 29* sub.10** (attuale f. 1421 p. 226 sub. 10)
- f. 120 p. 29* sub. 7 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 7)
- f. 120 p. 29* sub. 6 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 6)

Nota bene: sulla nota di trascrizione è stata erroneamente riportata la p. 31 invece della p. 29

Dal 08/11/1984 al 08/08/2006

-*** DATO OSCURATO *** piena proprietà per quota 1/2

- *** DATO OSCURATO *** piena proprietà per quota 1/2

in virtù di:

-**denuncia di successione** in morte di *** DATO OSCURATO *** (08/11/1984) **ufficio** del registro di Torino del 26/11/1986, n. 19 vol. 5705, trascritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 05/10/1987 ai nn. RG 32314 RP 21344, a favore di *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2 e

*** DATO OSCURATO *** per quota 1/2; contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1

La formalità di riferisce ai seguenti immobili del catasto fabbricati:

- f. 120 p. 29* sub. 5 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 5)
- f. 120 p. 31 sub. 4 (attuale f. 1421 p. 228 sub. 4)
- f. 120 p. 31 sub. 3 (attuale f. 1421 p. 228 sub. 3)
- **f. 120 p. 29* sub.10** (attuale f. 1421 p. 226 sub. 10)
- f. 120 p. 29* sub. 7 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 7)
- f. 120 p. 29* sub. 6 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 6)

Nota bene: sulla nota di trascrizione è stata erroneamente riportata la p. 31 invece della p. 29

Atto ante ventennio:

La scrivente per reperire l'atto ante ventennio ha svolto delle ricerche presso la Conservatoria di Torino 3 per soggetto su:

*** DATO OSCURATO *** (Fu *** DATO OSCURATO ***)

*** DATO OSCURATO *** fu *** DATO OSCURATO ***

Da cui risulta:

-**successione** in morte di *** DATO OSCURATO *** (deceduto il 17/01/1936) trascritta a Torino il 23/07/1936 ai nn. 7603/9511 a favore di *** DATO OSCURATO *** (vedova usufruttuaria), *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** (figli).

La formalità di riferisce tra gli altri a:

"...via Nizza 335, casa civile con 3 negozi...e basso fabbricato in fondo al cortile (...)"

-**atto compravendita terreno** a rogito notaio Casini di Torino del 25/07/1925, trascritto a Torino il 04/08/1925. A favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***.

La formalità di riferisce a:

"...porzione di terreno di mq 421,20 foglio CXX [oggi 1421]...coerenti strada Nizza..."

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

a. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire n. 1170 del 07/10/1925, prot. 1925-1-1011 del 01/01/1925 intestato a *** DATO OSCURATO *** , per *"Casa"*, via Nizza 135 Torino (Allegato 23)

Nota bene: questa pratica riguarda i piani T, 1, 2, S1 dell'edificio. Sulla tavola *"*** DATO OSCURATO *** intende costruire su terreno di sua proprietà"*.

Permesso di costruire n. 49 del 26/06/1935, prot. 1935-1-48 del 01/01/1935 intestato a *** DATO OSCURATO *** , per *"Soprael. Casa"*, via Nizza 135 Torino (Allegato 24)

Nota bene: questa pratica riguarda la sopraelevazione dell'edificio: piani 3, 4, 5 e il basso fabbricato in cortile.

Art. 26 prot. 1988-9-458 del 04-02-1988 (verifica positiva del 30-08-1988), intestata a *** DATO OSCURATO ***. La pratica ha riguardato opere interne all'alloggio. (Allegato 30)

DIA ex art. 22 DPR 380/2001 prot. 2009-9-11527 del 10/06/2009 con verifica positiva del 23/09/2009 Intestata al condominio per "opere di facciata", fine lavori 16/12/2009.

Abitabilità: non è presente l'abitabilità, il fabbricato essendo stato oggetto di sopraelevazione nel 1935, anno in cui già vigeva l'obbligo di abitabilità (R. D. 1265/1934), necessita di segnalazione certificata di agibilità (SCA).

b. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - dal piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista (1.35) Art. 12. Area normativa "Residenza R3", art.8
Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.35 - mq/mq.
Interventi consentiti fino alla ristrutturazione urbanistica, art. 4. Vincolo archeologico presente.
Dalla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica":
ricade in Parte Piana: Classe di stabilità IP. (Allegato 25)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

a. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Rispetto all'ultimo progetto presentato art. 26 prot. 1988-9-458 del 04-02-1988 derivante da PDC 49 del 26-06-1935 è stata rilevata:

- l'assenza della porta tra bagno e antibagno da ripristinare per il rispetto dei requisiti igienici sanitari previsti dal regolamento edilizio di Torino.
- piccole difformità interne (nicchie, canale murato) rientranti nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis del DPR 30/2001.

Costi previsti a corpo (ripristino porta comprese opere murarie) euro 1.000,00

Come rilevato nel precedente paragrafo **non è presente l'agibilità**. La nuova domanda andrà effettuata dall'Amministratore del Condominio tramite SCA (segnalazione certificata di agibilità). **I costi necessari** per le pratiche necessarie incidenti su ciascuna unità del condominio vengono quantificati nel **2% del valore commerciale dell'immobile**.

b. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

c. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

d. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO, QUARTIERE LINGOTTO
Alloggio piano 4° e soffitta piano 5°, via Nizza 335, Torino

A

Alloggio al piano 4° in stabile senza ascensore Torino composto da due vani, angolo cottura, bagno, ripostiglio oltre balcone e soffitta della superficie commerciale di 43,00 mq per la quota di:

1/1 piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

Identificazione catastale:

-foglio 1421 particella 226 sub. 10* (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 van1, rendita 402,84 euro; indirizzo catastale: via Nizza n. 335, piano 4-5 intestato a: 1/1 piena proprietà *** DATO OSCURATO ***. (Allegato 30)

***NOTA BENE:** gli immobili erano precedentemente identificati con il f. 120 p. 29 sub. 10.

coerenze

alloggio: via Nizza, altra U.I., altra U.I. e vano scale, altra U.I.

soffitta: via Nizza, altra U.I., corridoio comune, altra U.I.

Coerenze: cortile comune, altre proprietà a tre lati.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile pignorato si trova nella zona sud di Torino, circoscrizione 9, nel quartiere "Lingotto". La zona è stata nel tempo riqualificata dalla presenza del centro polifunzionale Lingotto, dalla linea della metropolitana e dalla nuova sede della Regione Piemonte prospiciente il fabbricato oggetto di perizia.

L'area è ben collegata al centro di Torino tramite la metropolitana (fermata "Italia 61") ed è servita dalla stazione ferroviaria "Lingotto". (allegato 34).



foto aerea via Nizza 335, Torino

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**L'edificio** (foto Allegato 27)

Lo stabile è stato realizzato senza ascensore all'inizio degli anni '30 e sopraelevato nel 1935 per complessivi 5 pian fuori terra oltre piano interrato, soffitte e basso fabbricato in cortile.

L'ingresso all'edificio avviene da portone sia pedonale che carrabile che conduce al cortile interno.

La struttura è in muratura, il tetto è a falde mentre il basso fabbricato ha una copertura piana. La facciata su strada ha un basamento in "bugnato" e mattoni faccia vista con persiane ad anta fino al secondo piano e a scorrimento interno alla muratura dal secondo al quinto piano. La facciata su cortile è intonacata e così pure le due facciate cieche laterali.

Le finiture interne consistono in pavimenti scale in pietra di Luserna, pianerottoli in cementine colorate, ringhiera scale in ferro battuto.

A livello impiantistico sono presenti il citofono e l'antenna TV centralizzata.

Da un punto di vista conservativo l'edificio è in discreto stato per quanto riguarda la facciata su strada

mentre quella su cortile e quella del basso fabbricato sono in pessimo stato presentando distacco di intonaci e degrado nell'intradosso della soletta dei balconi.



Pianerottolo di ingresso 4° piano



Affaccio su via Nizza

L'alloggio al piano quarto (foto Allegato 30.1)

L'alloggio al 4° piano è dotato di unica aria su via Nizza ed è composto da un ingresso/sala con angolo cottura di mq 12,40, da una camera da letto di mq 12,63, da un piccolo bagno aerato con antibagno e da un ripostiglio.

La superficie netta calpestabile dell'alloggio è di mq 30,90, l'altezza dei locali è di ca. mt 3,00.

Le finiture consistono in portoncino in legno, serramenti esterni in legno con vetro singolo e gelosie in legno scorrevoli dentro la muratura. I pavimenti sono in gres, le porte interne tamburate in legno. Il bagno è dotato di rivestimenti in gres.

Gli impianti: il riscaldamento è autonomo con radiatori in ghisa e caldaia in cucina che funge anche per l'acqua calda sanitaria; la cucina è alimentata a gas. Il contatore della luce si trova all'ingresso, a livello condominiale sono presenti il citofono e l'antenna TV centralizzata. Non sono state reperite le certificazioni degli impianti.

Da una ricerca presso il SIPEE (Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici) è presente: l'APE n. 2017 212629 0067 (Attestato di Prestazione Energetica) con scadenza 25/01/2027 da cui risulta che l'immobile è in classe energetica "G" (EPgl,nren kWh/m²anno=318.44). (Allegato 27).

Da un punto di vista conservativo l'alloggio è in **discrete condizioni** per quanto riguarda le finiture interne, mentre è da rivedere nei serramenti esterni. Si segnala una macchia di umidità in bagno proveniente dal tetto.

La soffitta al piano quinto (foto Allegato 30.1)

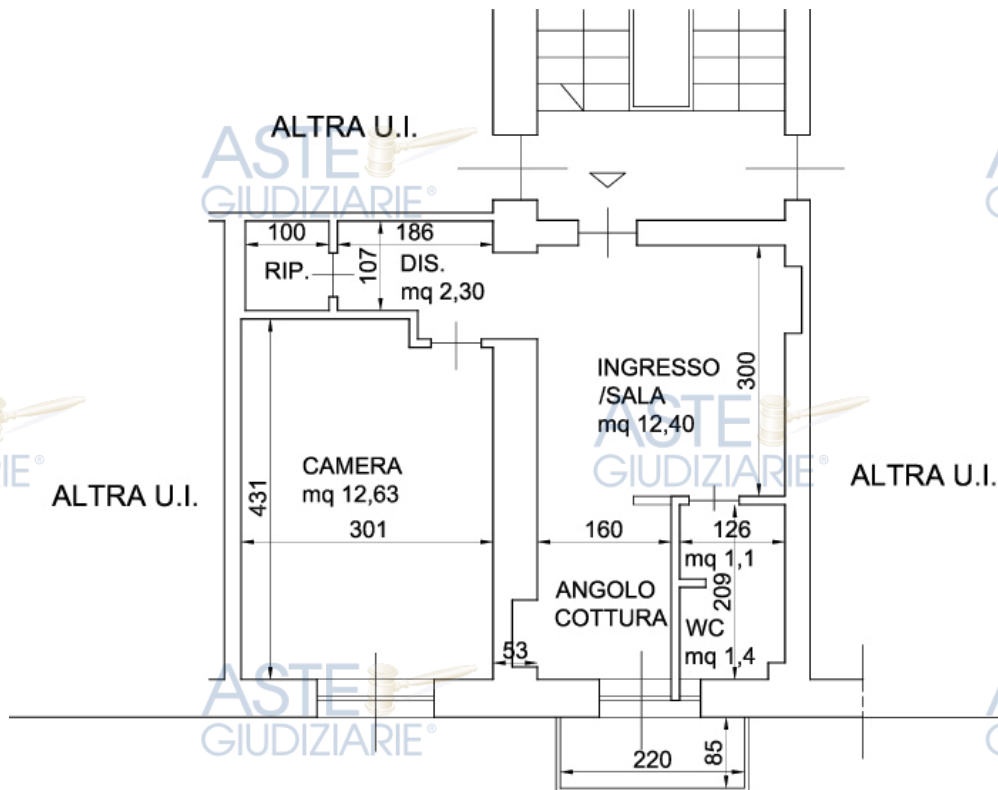
In data 11/03/2026 è stata visionata la soffitta. L'ingresso e l'ubicazione della soffitta corrispondono a quanto indicato sulla planimetria catastale. La superficie su base catastale è di ca. 9,00 mq e l'altezza media di mt 1,80.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locali principali e accessori diretti	39,74	x	100 %	=	39,74
balcone	1,87	x	30 %	=	0,56
Soffitta	9,25	x	25 %	=	2,37
Totale:					42,67
					Arrot. mq 43,00



VIA NIZZA

planimetria alloggio al piano quarto



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: monoparametrico sul prezzo.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari primo semestre 2025 (Allegato 33)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, zona "D 16" *periferica/Nizza Millefonti*".



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/01/2026

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare "MITOLA"

Descrizione: *"In edificio senza ascensore del 1933 a fianco del grattacielo della Regione Piemonte. Appartamento con doppia aria posto al quinto e ultimo piano, composto di ingresso, camera da letto, bagno e cucina abitabile, 1 balcone verso cortile e cantina, riscaldamento autonomo, classe G, da ristrutturare."*

Indirizzo: via Alba 5, Torino

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 59.000 pari a 1.180 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 56.050,00 pari a 1.121 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/11/2025

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare "Istituto Generale Immobiliare"

Descrizione: *"In stabile degli anni '50 senza ascensore, appartamento con doppia aria al primo piano composto da ingresso su cucina abitabile, camera da letto, bagno, 2 balconi e cantina, riscaldamento autonomo, ristrutturato nel 2015, classe D."*

Indirizzo: via Passo Buole 7, Torino

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 69.000 pari a 1.533 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 65.550,00 pari a 1.456,67 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/09/2025

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare "IMMOBILIARE LUPA ROMANA"

Descrizione: *"In stabile del 1957 senza ascensore, bilocale al secondo piano composto da ingresso, cucina, camera da letto matrimoniale, bagno, balcone e cantina, riscaldamento centralizzato, abitabile.."*

Indirizzo: via Passo Buole 10, Torino

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 70.000 pari a 1.400 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 66.500 pari a 1.330,00 Euro/mq



**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Dalla valutazione sviluppata nel paragrafo 9 deriva un valore dell'immobile pari ad euro 50.025

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€. 52.066

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 52.066

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 50.025

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****ELEMENTI DI VALUTAZIONE**

La valutazione della stima del più probabile valore attuale di mercato dell'immobile oggetto di procedura è stata formulata adottando il **metodo di stima monoparametrico del prezzo** effettuando la comparazione del bene di tipo commerciale con altri immobili ad esso equiparabili: posizione, tipologia, consistenza, vetustà, ubicazione, stato manutentivo, situazione di occupazione, etc. in considerazione delle quotazioni risultanti dalle ricerche condotte presso operatori del mercato immobiliare e le quotazioni pubblicate dai principali Osservatori del mercato dei Valori Immobiliari.

Per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo "normale" in Torino, **zona D16 "periferica Nizza, Millefonti"** le tabelle dell'Agenzia del territorio nel 1° semestre 2025 riferiscono un valore minimo pari a euro 1.000/mq e uno massimo pari a 1.500/mq da cui un **valore medio di euro 1.250/mq**. (Agenzia del Territorio, Allegato 33).

Il campione esaminato ha preso in considerazione bilocali in prossimità dell'immobile oggetto di perizia, tutti in zona D16 di superficie 45÷50 mq, tutti in stabili senza ascensore degli anni '30-'50, dotati di doppia esposizione, 1 bagno, balconi e cantina.

Ai prezzi di mercato rilevati è stato applicato uno sconto di trattativa pari al 5%.

Il prezzo medio di mercato del campione esaminato è pari a euro 1.302

Da cui $1.302 \times 43 \text{ mq} = 1.302 \times 43 =$ euro 55.986

-Considerato che l'alloggio oggetto di perizia rispetto al campione esaminato ha un'unica aria si applica un fattore correttivo -2%: $\text{euro } 55.986 \times 0,02 =$ - euro 1.119,72

-Visto lo **scarso stato manutentivo dell'edificio** si ritiene di dover applicare un'ulteriore **decurtazione del 5%** $55.986 \times 0,05 =$ - euro 2.799,30

Da cui il prezzo di mercato dell'immobile risulta **euro 52.066,98**

Non viene calcolata la detrazione per immobile locato, in quanto il contratto è stato registrato in data successiva alla trascrizione del pignoramento.





RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	alloggio	47,00	0,00	52.066,98	52.066,98
				52.066,98 €	52.066,98 €

Spese di regolarizzazione delle difformità edilizie (vedi cap.8):	- €.	1.000,00
-2% valore di mercato per assenza di agibilità (vedi paragrafo 8)	- €.	1.041,34
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	50.025,64

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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:	-€.	2.501,28
--	-----	-----------------

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€.	0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€.	0,00
Riduzione per arrotondamento:	- €.	24,36
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	47.500,00

data 10/02/2026

17/03/2026



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 299/2024

LOTTO 5

Alloggio piano 3° e cantina piano S1, via Nizza 335, Torino, f. 1421, p. 226, sub. 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**A**

Alloggio al piano 3° in stabile senza ascensore Torino composto da ingresso, camera, cucina e bagno oltre balconi e cantina della superficie commerciale di 47 mq per la quota di:

1/1 piena proprietà *** **DATO OSCURATO** ***

Identificazione catastale:

-foglio 1421 particella 226 sub. 7* (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 402,84 euro; indirizzo catastale: via Nizza n. 335, piano 3** intestato a: 1/1 piena proprietà *** **DATO OSCURATO** ***. (Allegato 31)

***NOTA BENE:** gli immobili erano precedentemente identificati con il f. 120 p. 29 sub. 7.

****NOTA BENE:** nella scheda catastale non è indicato il piano S1 della cantina.

Coerenze:

alloggio: via Nizza, altra u.i. e vano scale, cortile, vuoto su stabile di via Nizza 337;

cantina: corridoio comune, altra U.I., sottosuolo cortile, vano scale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

In stabile degli anni '30 senza ascensore, alloggio al piano terzo composto da camera, cucina e bagno oltre balcone e cantina.

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

alloggio

48,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:

0,00 m²

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

€. 55.185,56

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

€. 52.400,00

Data della valutazione:

10/02/2026



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In data 12/12/2025 la sottoscritta effettuava con il Custode il sopralluogo presso l'immobile pignorato alla presenza del debitore esecutato e della locataria che vi risiede e in data 11/03/2026 visionava la cantina.

Da un'interrogazione effettuata dal custode e verificata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Torino 3, risulta il contratto di locazione agevolato 3+2 L. 431/98, n. 5579 serie 3T, registrato il 10/06/2021, con decorrenza dal 25/05/2021, prima scadenza il 24/04/2024 e seconda scadenza 24/04/2026, locatore *** DATO OSCURATO ***, conduttore *** DATO OSCURATO ***. Canone annuo euro 4.200 pari a euro 350/mese (Allegato 31).

Nota bene: il contratto è in scadenza e non sono presenti proroghe.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal certificato ipotecario in atti, verificato dalla scrivente, le formalità riscontrate nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento e quindi dal 22/05/2004 al 22/05/2024 sono le seguenti:

Nota bene:

In merito al quesito n. 10 posto alla scrivente, dalle verifiche effettuate non risulta alla sottoscritta che l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o finanziato con risorse pubbliche; pertanto, non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, c. 376, 377 e 378 della L. 178-2020.

4.5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- i. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- ii. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- iii. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- iv. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

b. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

i. Iscrizioni:

-**Ipoteca giudiziale** del 23/10/2023 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino, rep. 6324, iscritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 02/11/2023 ai nn. RG 45483 RP 6415, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1 in piena proprietà;

La formalità di riferisce ai seguenti immobili:

- f. 1421 p. 226 sub. 5 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 228 sub. 4 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 228 sub. 3 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub.10 (catasto fabbricati)
- **f. 1421 p. 226 sub. 7** (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub. 6 (catasto fabbricati)

-**Ipoteca giudiziale** del 10/10/2016 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino, rep. 10043, iscritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 20/03/2017 ai nn. RG 10851 RP 1617, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1 in piena proprietà.

La formalità di riferisce ai seguenti immobili:

- f. 1421 p. 226 sub. 5 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 228 sub. 4 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 228 sub. 3 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub.10 (catasto fabbricati)
- **f. 1421 p. 226 sub. 7** (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub. 6 (catasto fabbricati)

E altri immobili non oggetto di pignoramento



4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 25/03/2024 del Tribunale di Torino rep. 7350 derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto il 22/05/2024 presso la Conservatoria di Torino 1 ai nn. RG 20760 RP 16328, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1 in piena proprietà*;

La formalità di riferisce ai seguenti immobili:

- f. 1421 p. 226 sub. 5 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 228 sub. 4 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 228 sub. 3 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub.10 (catasto fabbricati)
- **f. 1421 p. 226 sub. 7** (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub. 6 (catasto fabbricati)

ii. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

iii. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **euro 627,12**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **nessuna**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **nessuna**

Millesimi di proprietà: non presenti

Ulteriori avvertenze: **non è presente il regolamento di condominio.**

La scrivente ha contattato l'Amministratore dello stabile che ha cortesemente fornito le spese relative all'immobile, specificando che non è presente il regolamento di condominio in quanto sono presenti meno di nove proprietari (allegato 26).

Spese esercizio 2023-2024: **euro 697,59**

Spese esercizio 2024-2025: **euro 843,64**

Preventivo esercizio 2025-2026: **euro 627,12**

Dal riparto spese allegato alla convocazione assemblea del 09/02/2026, risulta un **credito complessivo** di euro 240,99-3,20=**euro 237,79**

Non sono state deliberate spese straordinarie, l'Amministratore ha anche riferito che l'ultima assemblea si è svolta il 26-04-2023 in quanto tutte le altre sono andate deserte.

Si evidenzia che nel verbale della suddetta assemblea al punto 5 veniva segnalata l'impellenza dei lavori da effettuare sulla facciata verso cortile e da programmare nelle prossime assemblee. All'ordine del giorno della assemblea prevista per il 09/02/2026, al punto 4 è prevista "La discussione sistemazione facciata verso cortile, esame preventivi".

Nota bene: a livello condominiale è presente il contratto di "locazione di spazi pubblicitari" (riguardante la parete cieca esposta a nord) tra gli attuali 5 proprietari e la società SIPEA srl. La durata del contratto è di 6 anni a partire dal 01/05/2024 al 31/04/2030, con canone annuale complessivo di euro 10.000 per i primi due anni, 10.500, con incremento di euro 500/anno fino ad euro 12.000 per l'ultimo anno. La parte spettante al debitore esecutato, da quanto riferito, è pari a 1/3. La scrivente non essendo presenti i millesimi, non è in grado di valutare le quote spettanti per ciascuna unità immobiliare. (Allegato 35)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Come si evince dalla certificazione notarile in atti, verificata dalla scrivente, i proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento e quindi dal 04/02/2005 al 04/02/2025 sono stati:

Attuale proprietario:

1/1 piena proprietà *** **DATO OSCURATO *****



Dal 24/12/2019 ad oggi:

*** DATO OSCURATO *** piena proprietà per quota 1/1
in virtù di:

-**accettazione espressa di eredità**, atto del Tribunale di Torino del 11/11/2022 rep. 31276, trascritto presso la Conservatoria di Torino 2 in data 26/05/2023 RG 22634 RP 17483, a favore di *** DATO OSCURATO *** per la piena proprietà per quota 1/1, contro *** DATO OSCURATO *** (deceduta il 21/12/2019) per la piena proprietà per quota 1/1;

La formalità di riferisce ai seguenti immobili:

- f. 1421 p. 226 sub. 5 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 228 sub. 4 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 228 sub. 3 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub.10 (catasto fabbricati)
- **f. 1421 p. 226 sub. 7** (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub. 6 (catasto fabbricati)

-**denuncia di successione** in morte di *** DATO OSCURATO *** (08/08/2006) **ufficio** del registro di Torino del 26/06/2007, rep. 27/362/7, trascritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 12/05/2008 ai nn. RG 20509 RP 13590, a favore di *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2;

contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2;

La formalità di riferisce ai seguenti immobili del catasto fabbricati:

- f. 120 p. 29 sub. 5 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 5)
- f. 120 p. 31 sub. 4 (attuale f. 1421 p. 228 sub. 4)
- f. 120 p. 31 sub. 3 (attuale f. 1421 p. 228 sub. 3)
- f. 120 p. 29 sub.10 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 10)
- **f. 120 p. 29 sub. 7** (attuale f. 1421 p. 226 sub. 7)
- f. 120 p. 29 sub. 6 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 6)

-**denuncia di successione** in morte di *** DATO OSCURATO *** (08/11/1984) **ufficio** del registro di Torino del 26/11/1986, n. 19 vol. 5705, trascritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 05/10/1987 ai nn. RG 32314 RP 21344, a favore di *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2 e

*** DATO OSCURATO *** per quota 1/2; contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1

La formalità di riferisce ai seguenti immobili del catasto fabbricati:

- f. 120 p. 29* sub. 5 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 5)
- f. 120 p. 31 sub. 4 (attuale f. 1421 p. 228 sub. 4)
- f. 120 p. 31 sub. 3 (attuale f. 1421 p. 228 sub. 3)
- f. 120 p. 29* sub.10 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 10)
- **f. 120 p. 29* sub. 7** (attuale f. 1421 p. 226 sub. 7)
- f. 120 p. 29* sub. 6 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 6)

Nota bene: sulla nota di trascrizione è stata erroneamente riportata la p. 31 invece della p. 29

Dal 08/08/2006 al 24/12/2019

*** DATO OSCURATO *** piena proprietà per quota 1/1
in virtù di:

-**denuncia di successione** in morte di *** DATO OSCURATO *** (08/08/2006) **ufficio** del registro di Torino del 26/06/2007, rep. 27/362/7, trascritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 12/05/2008 ai nn. RG 20509 RP 13590, a favore di *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2;

contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2;

La formalità di riferisce ai seguenti immobili del catasto fabbricati:

- f. 120 p. 29 sub. 5 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 5)
- f. 120 p. 31 sub. 4 (attuale f. 1421 p. 228 sub. 4)
- f. 120 p. 31 sub. 3 (attuale f. 1421 p. 228 sub. 3)
- f. 120 p. 29 sub.10 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 10)
- **f. 120 p. 29 sub. 7** (attuale f. 1421 p. 226 sub. 7)
- f. 120 p. 29 sub. 6 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 6)



-denuncia di successione in morte di *** DATO OSCURATO *** (08/11/1984) **ufficio** del registro di Torino del 26/11/1986, n. 19 vol. 5705, trascritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 05/10/1987 ai nn. RG 32314 RP 21344, a favore di *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2 e *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2; contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1

La formalità di riferisce ai seguenti immobili del catasto fabbricati:

- f. 120 p. 29* sub. 5 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 5)
- f. 120 p. 31 sub. 4 (attuale f. 1421 p. 228 sub. 4)
- f. 120 p. 31 sub. 3 (attuale f. 1421 p. 228 sub. 3)
- f. 120 p. 29* sub.10 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 10)
- **f. 120 p. 29* sub. 7** (attuale f. 1421 p. 226 sub. 7)
- f. 120 p. 29* sub. 6 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 6)

Nota bene: sulla nota di trascrizione è stata erroneamente riportata la p. 31 invece della p. 29



Dal 08/11/1984 al 08/08/2006

*** DATO OSCURATO *** piena proprietà per quota 1/2

*** DATO OSCURATO *** piena proprietà per quota 1/2
in virtù di:

-denuncia di successione in morte di *** DATO OSCURATO *** (08/11/1984) **ufficio** del registro di Torino del 26/11/1986, n. 19 vol. 5705, trascritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 05/10/1987 ai nn.RG 32314 RP 21344, a favore di *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2 e *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2; contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1

La formalità di riferisce ai seguenti immobili del catasto fabbricati:

- f. 120 p. 29* sub. 5 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 5)
- f. 120 p. 31 sub. 4 (attuale f. 1421 p. 228 sub. 4)
- f. 120 p. 31 sub. 3 (attuale f. 1421 p. 228 sub. 3)
- f. 120 p. 29* sub.10 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 10)
- **f. 120 p. 29* sub. 7** (attuale f. 1421 p. 226 sub. 7)
- f. 120 p. 29* sub. 6 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 6)

Nota bene: sulla nota di trascrizione è stata erroneamente riportata la p. 31 invece della p. 29



Atto ante ventennio:

La scrivente per reperire l'atto ante ventennio ha svolto delle ricerche presso la Conservatoria di Torino 3 per soggetto su:

*** DATO OSCURATO *** (Fu *** DATO OSCURATO ***)

*** DATO OSCURATO *** fu *** DATO OSCURATO ***

Da cui risulta:

-successione in morte di *** DATO OSCURATO *** (decaduto il 17/01/1936) trascritta a Torino il 23/07/1936 ai nn. 7603/9511 a favore di *** DATO OSCURATO *** (vedova usufruttuaria), *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** (figli).

La formalità di riferisce tra gli altri a:

"...via Nizza 335, casa civile con 3 negozi...e basso fabbricato in fondo al cortile (...)"

-atto compravendita terreno a rogito notaio Casini di Torino del 25/07/1925, trascritto a Torino il 04/08/1925. A favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***.

La formalità di riferisce a:

"...porzione di terreno di mq 421,20 foglio CXX [oggi 1421]...coerenti strada Nizza..."



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

a. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire n. 1170 del 07/10/1925, prot. 1925-1-1011 del 01/01/1925 intestato a *** DATO OSCURATO *** , per *"Casa"*, via Nizza 135 Torino (Allegato 23)

Nota bene: questa pratica riguarda i piani T, 1, 2, S1 dell'edificio. Sulla tavola *"*** DATO*



OSCURATO *** *intende costruire su terreno di sua proprietà*".

Permesso di costruire n. 49 del 26/06/1935, prot. 1935-1-48 del 01/01/1935 intestato a *** DATO OSCURATO ***, per "Sopraelev. Casa", via Nizza 135 Torino (Allegato 24)

Nota bene: questa pratica riguarda la sopraelevazione dell'edificio: piani 3, 4, 5 e il basso fabbricato in cortile.

DIA ex art. 22 DPR 380/2001 prot. 2009-9-11527 del 10/06/2009 con verifica positiva del 23/09/2009 Intestata al condominio per "opere di facciata", fine lavori 16/12/2009.

Abitabilità: non è presente l'abitabilità, il fabbricato essendo stato oggetto di sopraelevazione nel 1935, anno in cui già vigeva l'obbligo di abitabilità (R. D. 1265/1934), necessita di segnalazione certificata di agibilità (SCA).

b. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - dal piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista (1.35) Art. 12. Area normativa "Residenza R3", art.8
Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.35 - mq/mq.
Interventi consentiti fino alla ristrutturazione urbanistica, art. 4. Vincolo archeologico presente.
Dalla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica": ricade in Parte Piana: Classe di stabilità IP. (Allegato 25)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

a. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Rispetto all'ultimo progetto autorizzato del 3° piano (PDC 49 del 26-06-1935) sono state rilevate le seguenti difformità:

-diversa distribuzione interna **nell'alloggio e piccole differenze interne in cantina.**

Interventi necessari:

Per regolarizzare la diversa distribuzione interna è necessaria la presentazione di CILA in conservazione ex art. 6 bis, c. 5 del DPR 380/2001.

Costi previsti:

-sanzione amministrativa	euro 1.000,00
-diritti di segreteria	euro 57,92
-spese tecniche	<u>euro 1.200,00*</u>
TOTALE	euro 2.257,92

***NOTA BENE:** le spese oltre cassa prev. e iva sono indicative e andranno verificate con il professionista incaricato.

b. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto e a quello autorizzato, andrà pertanto presentata una variazione catastale previa regolarizzazione dell'immobile.

Costi previsti

Diritti catastali variazione (alloggio e cantina)	euro 140,00
Spese tecniche	<u>euro 600,00</u>
TOTALE	euro 740,00

Si segnala infine che nella scheda catastale andrà indicato il piano S1 attualmente non presente.

c. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

d. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO, QUARTIERE LINGOTTO
Alloggio piano 3° e cantina via Nizza 335, Torino

A

Alloggio al piano 3° in stabile senza ascensore Torino composto da ingresso, camera, cucina e bagno oltre balconi e cantina della superficie commerciale di 47 mq per la quota di:

1/1 piena proprietà *** **DATO OSCURATO** ***

Identificazione catastale:

-foglio 1421 particella 226 sub. 7* (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 402,84 euro; indirizzo catastale: via Nizza n. 335, piano 3** intestato a: 1/1 piena proprietà *** **DATO OSCURATO** ***. (Allegato 31)

***NOTA BENE:** gli immobili erano precedentemente identificati con il f. 120 p. 29 sub. 7.

****NOTA BENE:** nella scheda catastale non è indicato il piano S1 della cantina.

Coerenze:

alloggio: via Nizza, altra u.i. e vano scale, cortile, vuoto su stabile di via Nizza 337;

cantina: corridoio comune, altra U.I., sottosuolo cortile, vano scale.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile pignorato si trova nella zona sud di Torino, circoscrizione 9, nel quartiere "Lingotto". La zona è stata nel tempo riqualificata dalla presenza del centro polifunzionale Lingotto, dalla linea della metropolitana e dalla nuova sede della Regione Piemonte prospiciente il fabbricato oggetto di perizia.

La zona è ben collegata al centro di Torino tramite la metropolitana (fermata "Italia 61") ed è servita dalla stazione ferroviaria "Lingotto". (allegato 34).



foto aerea via Nizza 335, Torino

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio (foto Allegato 27)

Lo stabile è stato realizzato senza ascensore all'inizio degli anni '30 e sopraelevato nel 1935 per complessivi 5 pian fuori terra oltre piano interrato, soffitte e basso fabbricato in cortile.

L'ingresso all'edificio avviene da portone sia pedonale che carrabile che conduce al cortile interno.

La struttura è in muratura, il tetto è a falde mentre il basso fabbricato ha una copertura piana. La facciata su strada ha un basamento in "bugnato" e mattoni faccia vista con persiane ad anta fino al secondo piano e a scorrimento interno alla muratura dal secondo al quinto piano. La facciata su cortile è intonacata e così pure le due facciate cieche laterali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le finiture interne consistono in pavimenti scale in pietra di Luserna, pianerottoli in cementine colorate, ringhiera scale in ferro battuto.

A livello impiantistico sono presenti il citofono e l'antenna TV centralizzata.

Da un punto di vista conservativo l'edificio è in discreto stato per quanto riguarda la facciata su strada mentre quella su cortile e quella del basso fabbricato sono in pessimo stato presentando distacco di intonaci e degrado nell'intradosso della soletta dei balconi.



Facciata del fabbricato su via Nizza



Facciata su cortile

L'alloggio al piano terzo (4° f.t.) (foto Allegato 31.1)

L'alloggio al 3° piano senza ascensore è dotato di doppia aria ed è composto da un ingresso di mq 7,00 che distribuisce una camera con affaccio su via Nizza di mq 13,86 e verso cortile un bagno aerato (soppalcato) di mq 4,35 e una cucina di mq 7,20 con balcone.

La superficie netta calpestabile dell'alloggio è di ca. mq 32,41, l'altezza dei locali è di mt 2,95.



tecnico incaricato: GIULIANA DORRUCCI

Pagina 62 di 82



Ingresso alloggio 3° piano



Veduta su via Nizza

Le finiture consistono in portoncino di ingresso in legno, serramenti esterni in PVC con vetrocamera e gelosie scorrevoli in legno. I pavimenti sono in gres, le porte interne tamburate in legno e vetro.

Gli impianti: il riscaldamento è autonomo con radiatori in ghisa e caldaia (marca Baxi) in balcone che funge anche per l'acqua calda sanitaria; la cucina è alimentata a gas. Il contatore della luce si trova all'ingresso mentre quello del gas è in balcone. Nelle camere sono presenti anche i condizionatori con unità esterna collocata in balcone, di proprietà dei locatari.

A livello condominiale sono presenti il citofono e l'antenna TV centralizzata.

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti.

Da una ricerca presso il SIPEE (Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici) è **presente**: l'APE n. **2017 212629 0024** (Attestato di Prestazione Energetica) con scadenza 12/01/2027 da cui risulta che l'immobile è in classe energetica "F" (EPgl,nren kWh/m²anno=251.39).

Da un punto di vista conservativo l'alloggio è in **buone condizioni** per quanto riguarda le finiture interne, mentre è da rivedere nelle gelosie scorrevoli esterne.

La cantina al piano interrato (foto Allegato 31.1)

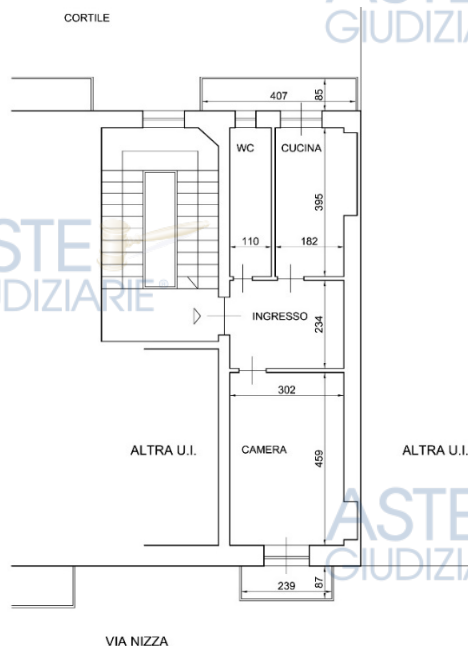
La cantina è stata visionata in data 11/03/2026. La superficie è di mq 17,44. Il solaio è in c.a. con altezza sotto trave di mt 2,57, quella della soletta di mt 2,80. Le finiture consistono in porta in legno e calpestio in battuto di cemento. E' presente l'impianto di illuminazione. Da quel che è dato vedere il locale non presenta infiltrazioni.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locali principali e accessori diretti	41,00	x	100 %	=	41,00
Balconi	5,54	x	30 %	=	1,66
Cantina	20,37	x	25 %	=	5,09
Totale:					47,75
					Arrot. mq 48,00



planimetria alloggio al piano terzo

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: monoparametrico sul prezzo

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari primo semestre 2025 (Allegato 33)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, zona "D 16" periferica/Nizza Millefonti".

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/01/2026

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare "MITOLA"

Descrizione: "In edificio senza ascensore del 1933 a fianco del grattacielo della Regione Piemonte.

Appartamento con doppia aria posto al quinto e ultimo piano, composto di ingresso, camera da letto, bagno e cucina abitabile, 1 balcone verso cortile e cantina, riscaldamento autonomo, classe G, da ristrutturare."

Indirizzo: via Alba 5, Torino

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 59.000 pari a 1.180 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 56.050,00 pari a 1.121 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/11/2025

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare "Istituto Generale Immobiliare"

Descrizione: "In stabile degli anni '50 senza ascensore, appartamento con doppia aria al primo piano composto da ingresso su cucina abitabile, camera da letto, bagno, 2 balconi e cantina, riscaldamento autonomo, ristrutturato nel 2015, classe D."

Indirizzo: via Passo Buole 7, Torino

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 69.000 pari a 1.533 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 65.550,00 pari a 1.456,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/09/2025

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare "IMMOBILIARE LUPA ROMANA"

Descrizione: "In stabile del 1957 senza ascensore, bilocale al secondo piano composto da ingresso, cucina, camera da letto matrimoniale, bagno, balcone e cantina, riscaldamento centralizzato, abitabile.."

Indirizzo: via Passo Buole 10, Torino

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 70.000 pari a 1.400 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 66.500 pari a 1.330,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalla valutazione sviluppata nel paragrafo 9 deriva un valore dell'immobile locato pari ad euro 58.134

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€. 59.371,2

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 59.371,2

€. 55.185,86

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

ELEMENTI DI VALUTAZIONE

La valutazione della stima del più probabile valore attuale di mercato dell'immobile oggetto di procedura è stata formulata adottando il **metodo di stima monoparametrico del prezzo** effettuando la comparazione del bene di tipo commerciale con altri immobili ad esso equiparabili: posizione, tipologia, consistenza, vetustà, ubicazione, stato manutentivo, situazione di occupazione, etc. in considerazione delle quotazioni risultanti dalle ricerche condotte presso operatori del mercato immobiliare e le quotazioni pubblicate dai principali Osservatori del mercato dei Valori Immobiliari.

Per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo "normale" in Torino, **zona D16 "periferica Nizza, Millefonti"** le tabelle dell'Agenzia del territorio nel 1° semestre 2025 riferiscono un valore minimo pari a euro 1.000/mq e uno massimo pari a 1.500/mq da cui un **valore medio di euro 1.250/mq**. (Agenzia del Territorio, Allegato 33).

Il campione esaminato ha preso in considerazione bilocali in prossimità dell'immobile oggetto di perizia, tutti in zona D16 di superficie 45÷50 mq, tutti in stabili senza ascensore degli anni '30-'50, dotati di doppia esposizione, 1 bagno, balconi e cantina.

Ai prezzi di mercato rilevati è stato applicato uno sconto di trattativa pari al 5%.

Il prezzo medio di mercato del campione esaminato è pari a euro 1.302

Da cui $1.302 \times 48 \text{ mq} = \text{euro } 62.496$

Visto lo **scarso stato manutentivo dell'edificio** si ritiene di dover applicare una **decurtazione del 5%**

tecnico incaricato: GIULIANA DORRUCCI

Pagina 65 di 82



Da cui 62.496 x 0,95= euro **59.371,2**

Infine, essendo l'**immobile locato** con prima scadenza 24-04-2024 e seconda scadenza 24-04-2026, con canone annuale di euro 4.200 pari a 350 euro/mensili, mancando solo 2 mesi alla scadenza contrattuale non vengono applicate riduzioni.

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	alloggio	48,00	0,00	59.371,2	59.371,2
				59.371,2 €	59.371,2 €

Spese di regolarizzazione delle difformità edilizie (vedi cap.8): - €. **2.257,92**

Spese di regolarizzazione delle difformità catastali (vedi cap.8): - €. **740,00**

-2% valore di mercato per assenza di agibilità (vedi paragrafo 8) - €. **1.187,42**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **55.185,86**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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:

-€. **2.759,29**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. **0,00**

Riduzione per arrotondamento: - €. **26,57**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **52.400,00**

data **10/02/2026**

17/03/2026





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 299/2024

LOTTO 6

Alloggio piano 2° e cantina al piano S1, via Nizza 335, Torino, f. 1421, p. 226, sub. 6

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Alloggio al piano 2° in stabile senza ascensore in Torino, composto da ingresso, tre camere, cucina, due bagni, tre balconi e cantina della superficie commerciale di 110 mq per la quota di:

1/1 piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

Identificazione catastale:

-foglio 1421 particella 226 sub. 6* (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 402,84 euro; indirizzo catastale: via Nizza n. 335, piano 2** intestato a: 1/1 piena proprietà *** DATO OSCURATO ***. (Allegato 32)

***NOTA BENE:** gli immobili erano precedentemente identificati con il f. 120 p. 29 sub. 6.

****NOTA BENE:** nella scheda catastale non è indicato il piano S1 della cantina.

Coerenze:

alloggio: via Nizza, vuoto su altra u.i., cortile e vano scale e altra u.i.

cantina: sottosuolo via Nizza, altra u.i., corridoio comune, altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

In stabile degli anni '30 senza ascensore, alloggio al piano terzo composto da camera, cucina e bagno oltre balcone e cantina.

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

alloggio

110,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:

0,00 m²

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

€. 120.694,20

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

€. 114.600,00

Data della valutazione:

10/02/2026



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In data 12/12/2025 la sottoscritta effettuava con il Custode il sopralluogo presso l'immobile pignorato alla presenza del debitore esecutato e delle attuali locatarie che vi risiedono.

Da un'interrogazione effettuata dal custode e verificato dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Torino 3, risulta il contratto di locazione transitorio di durata annuale L. 431/98, n. 10022 serie 3T, registrato il 13/10/2023, con decorrenza dal 01/10/2022 e prima scadenza il 30/09/2022, il contratto è stato automaticamente rinnovato e prorogato fino al 30/09/2026. L'importo pattuito è di euro 8.520/annui pari a 710/mese, locatore *** DATO OSCURATO ***, le attuali conduttrici sono le sig.re *** DATO OSCURATO ***.

Il testo del contratto è stato fornito da parte del locatore. (Allegato 32).

Nota bene: il contratto essendo stato stipulato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento è opponibile a terzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal certificato ipotecario in atti, verificato dalla scrivente, le formalità riscontrate nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento e quindi dal 22/05/2004 al 22/05/2024 sono le seguenti:

Nota bene:

In merito al quesito n. 10 posto alla scrivente, dalle verifiche effettuate non risulta alla sottoscritta che l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o finanziato con risorse pubbliche; pertanto, non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, c. 376, 377 e 378 della L. 178-2020.

4.6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- i. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- ii. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- iii. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- iv. *Altre limitazioni d'uso:*

b. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

- i. *Iscrizioni:*

-**Ipoteca giudiziale** del 23/10/2023 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino, rep. 6324, iscritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 02/11/2023 ai nn. RG 45483 RP 6415, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1 in piena proprietà;

La formalità di riferisce ai seguenti immobili:

- f. 1421 p. 226 sub. 5 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 228 sub. 4 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 228 sub. 3 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub.10 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub. 7 (catasto fabbricati)
- **f. 1421 p. 226 sub. 6** (catasto fabbricati)

-**Ipoteca giudiziale** del 10/10/2016 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino, rep. 10043, iscritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 20/03/2017 ai nn. RG 10851 RP 1617, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1 in piena proprietà.

La formalità di riferisce ai seguenti immobili:

- f. 1421 p. 226 sub. 5 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 228 sub. 4 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 228 sub. 3 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub.10 (catasto fabbricati)



- f. 1421 p. 226 sub. 7 (catasto fabbricati)
- **f. 1421 p. 226 sub. 6** (catasto fabbricati)

E altri immobili non oggetto di pignoramento

Nota bene: è presente l'annotazione RG 27464 RP 2876 del 21/06/2021 che non riguarda gli immobili pignorati.

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 25/03/2024 del Tribunale di Torino rep. 7350 derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto il 22/05/2024 presso la Conservatoria di Torino 1 ai nn. RG 20760 RP 16328, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1 in piena proprietà*;

La formalità di riferisce ai seguenti immobili:

- f. 1421 p. 226 sub. 5 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 228 sub. 4 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 228 sub. 3 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub.10 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub. 7 (catasto fabbricati)
- **f. 1421 p. 226 sub. 6** (catasto fabbricati)

ii. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

iii. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **euro 1.669,97**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **nessuna**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **euro 1.811,10**

Millesimi di proprietà: non presenti

Ulteriori avvertenze: **Non è presente il regolamento di condominio.**

La scrivente ha contattato l'Amministratore dello stabile che ha cortesemente fornito le spese relative all'immobile, specificando che non è presente il regolamento di condominio in quanto sono presenti meno di nove proprietari (allegato 26).

Spese esercizio 2023-2024: **euro 1.814,60**

Spese esercizio 2024-2025: 725,56+1516,62= **euro 2.242,18**

Preventivo esercizio 2025-2026: **euro 1.669,97**

Dal riparto spese allegato alla convocazione assemblea del 09/02/2026, risulta un **debito complessivo** di euro 2.698,38-887,28=**euro 1.811,10**

Non sono state deliberate spese straordinarie, l'Amministratore ha anche riferito che l'ultima assemblea si è svolta il 26-04-2023 in quanto tutte le altre sono andate deserte.

Si evidenzia che nel verbale della suddetta assemblea al punto 5 veniva segnalata l'impellenza dei lavori da effettuare sulla facciata verso cortile e da programmare nelle prossime assemblee. All'ordine del giorno della assemblea prevista per il 09/02/2026, al punto 4 è prevista "La discussione sistemazione facciata verso cortile, esame preventivi".

Nota bene: a livello condominiale è presente il contratto di "locazione di spazi pubblicitari" (riguardante la parete cieca esposta a nord) tra gli attuali 5 proprietari e la società SIPEA srl. La durata del contratto è di 6 anni a partire dal 01/05/2024 al 31/04/2030, con canone annuale complessivo di euro 10.000 per i primi due anni, 10.500, con incremento di euro 500/anno fino ad euro 12.000 per l'ultimo anno. La scrivente non essendo presenti i millesimi, non è in grado di sapere le quote spettanti per ciascuna unità immobiliare. (Allegato 35)





6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Come si evince dalla certificazione notarile in atti, verificata dalla scrivente, i proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento e quindi dal 04/02/2005 al 04/02/2025 sono stati:

Attuale proprietario:

1/1 piena proprietà *** **DATO OSCURATO** ***

Dal 24/12/2019 ad oggi:

*** **DATO OSCURATO** *** piena proprietà per quota 1/1
in virtù di:

-accettazione espressa di eredità, atto del Tribunale di Torino del 11/11/2022 rep. 31276, trascritto presso la Conservatoria di Torino 2 in data 26/05/2023 RG 22634 RP 17483, a favore di *** **DATO OSCURATO** *** per la piena proprietà per quota 1/1, contro *** **DATO OSCURATO** *** (deceduta il 21/12/2019) per la piena proprietà per quota 1/1;

La formalità di riferisce ai seguenti immobili:

- f. 1421 p. 226 sub. 5 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 228 sub. 4 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 228 sub. 3 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub.10 (catasto fabbricati)
- f. 1421 p. 226 sub. 7 (catasto fabbricati)
- **f. 1421 p. 226 sub. 6** (catasto fabbricati)

-denuncia di successione in morte di *** **DATO OSCURATO** *** (08/08/2006) **ufficio** del registro di Torino del 26/06/2007, rep. 27/362, trascritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 12/05/2008 ai nn. RG 20509 RP 13590, a favore di *** **DATO OSCURATO** *** per quota 1/2;
contro *** **DATO OSCURATO** *** per quota 1/2;

La formalità si riferisce ai seguenti immobili del catasto fabbricati:

- f. 120 p. 29 sub. 5 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 5)
- f. 120 p. 31 sub. 4 (attuale f. 1421 p. 228 sub. 4)
- f. 120 p. 31 sub. 3 (attuale f. 1421 p. 228 sub. 3)
- f. 120 p. 29 sub.10 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 10)
- f. 120 p. 29 sub. 7 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 7)
- **f. 120 p. 29 sub. 6** (attuale f. 1421 p. 226 sub. 6)

-accettazione tacita di eredità in morte di *** **DATO OSCURATO** *** (08/11/1984), atto a rogito notaio Mario Travostino rep. 184304/20088 del 02/08/2007, trascritto presso la Conservatoria di Torino 1 in data 03/08/2007 ai nn. RG 43377 RP 25091, a favore di *** **DATO OSCURATO** *** per quota 1/2 e *** **DATO OSCURATO** *** per quota 1/2; contro *** **DATO OSCURATO** *** per quota 1/1;

La formalità si riferisce al:

f. 120 p. 29 sub. 6 (attuale f. 1421 p. 29 sub. 6)

-accettazione tacita di eredità in morte di *** **DATO OSCURATO** *** (08/08/2006), atto a rogito notaio Mario Travostino rep. 184304/20088 del 02/08/2007, trascritto presso la Conservatoria di Torino 1 in data 03/08/2007 ai nn. RG 43378 RP 25092, a favore di *** **DATO OSCURATO** *** per quota 1/2, contro *** **DATO OSCURATO** *** per quota 1/2

La formalità si riferisce al:

f. 120 p. 29 sub. 6 (attuale f. 1421 p. 29 sub. 6)

-denuncia di successione in morte di *** **DATO OSCURATO** *** (08/11/1984) **ufficio** del registro di Torino del 26/11/1986, n. 19 vol. 5705, trascritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 05/10/1987 ai nn. RG 32314 RP 21344, a favore di *** **DATO OSCURATO** *** per quota 1/2 e *** **DATO OSCURATO** *** per quota 1/2; contro *** **DATO OSCURATO** *** per quota 1/1

La formalità si riferisce ai seguenti immobili del catasto fabbricati:

- f. 120 p. 29* sub. 5 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 5)
- f. 120 p. 31 sub. 4 (attuale f. 1421 p. 228 sub. 4)
- f. 120 p. 31 sub. 3 (attuale f. 1421 p. 228 sub. 3)
- f. 120 p. 29* sub.10 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 10)



- f. 120 p. 29* sub. 7 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 7)
- **f. 120 p. 29* sub. 6** (attuale f. 1421 p. 226 sub. 6)



Nota bene: sulla nota di trascrizione è stata erroneamente riportata la p. 31 invece della p. 29

Dal 08/08/2006 al 24/12/2019

*** DATO OSCURATO *** piena proprietà per quota 1/1
in virtù di:

-**denuncia di successione** in morte di *** DATO OSCURATO *** (08/08/2006) **ufficio** del registro di Torino del 26/06/2007, rep. 27/362/7, trascritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 12/05/2008 ai nn. RG 20509 RP 13590, a favore di *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2;

contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2;

La formalità di riferisce ai seguenti immobili del catasto fabbricati:

- f. 120 p. 29 sub. 5 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 5)
- f. 120 p. 31 sub. 4 (attuale f. 1421 p. 228 sub. 4)
- f. 120 p. 31 sub. 3 (attuale f. 1421 p. 228 sub. 3)
- f. 120 p. 29 sub.10 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 10)
- f. 120 p. 29 sub. 7 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 7)
- **f. 120 p. 29 sub. 6** (attuale f. 1421 p. 226 sub. 6)

-**accettazione tacita di eredità** in morte di *** DATO OSCURATO *** (08/11/1984), atto a rogito notaio Mario Travostino rep. 184304/20088 del 02/08/2007, trascritto presso la Conservatoria di Torino 1 in data 03/08/2007 ai nn. RG 43377 RP 25091, a favore di *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2 e *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2; contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1;

La formalità si riferisce al:

f. 120 p. 29 sub. 6 (attuale f. 1421 p. 29 sub. 6)

-**accettazione tacita di eredità** in morte di *** DATO OSCURATO *** (08/08/2006), atto a rogito notaio Mario Travostino rep. 184304/20088 del 02/08/2007, trascritto presso la Conservatoria di Torino 1 in data 03/08/2007 ai nn. RG 43378 RP 25092, a favore di *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2, contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2

La formalità si riferisce al:

f. 120 p. 29 sub. 6 (attuale f. 1421 p. 29 sub. 6)

-**denuncia di successione** in morte di *** DATO OSCURATO *** (08/11/1984) **ufficio** del registro di Torino del 26/11/1986, n. 19 vol. 5705, trascritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 05/10/1987 ai nn. RG 32314 RP 21344, a favore di *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2 e *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2; contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1

La formalità di riferisce ai seguenti immobili del catasto fabbricati:

- f. 120 p. 29* sub. 5 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 5)
- f. 120 p. 31 sub. 4 (attuale f. 1421 p. 228 sub. 4)
- f. 120 p. 31 sub. 3 (attuale f. 1421 p. 228 sub. 3)
- f. 120 p. 29* sub.10 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 10)
- f. 120 p. 29* sub. 7 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 7)
- **f. 120 p. 29* sub. 6** (attuale f. 1421 p. 226 sub. 6)

Nota bene: sulla nota di trascrizione è stata erroneamente riportata la p. 31 invece della p. 29

Dal 08/11/1984 al 08/08/2006

*** DATO OSCURATO *** piena proprietà per quota 1/2

*** DATO OSCURATO *** piena proprietà per quota 1/2

in virtù di:

denuncia di successione in morte di *** DATO OSCURATO *** (08/11/1984) ufficio del registro di Torino del 26/11/1986, n. 19 vol. 5705, trascritta presso la Conservatoria di Torino 1 in data 05/10/1987 ai nn. RG 32314 RP 21344, a favore di *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2 e *** DATO OSCURATO *** per quota 1/2; contro *** DATO OSCURATO *** per quota 1/1

La formalità di riferisce ai seguenti immobili del catasto fabbricati:

- f. 120 p. 29* sub. 5 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 5)
- f. 120 p. 31 sub. 4 (attuale f. 1421 p. 228 sub. 4)
- f. 120 p. 31 sub. 3 (attuale f. 1421 p. 228 sub. 3)
- f. 120 p. 29* sub.10 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 10)
- f. 120 p. 29* sub. 7 (attuale f. 1421 p. 226 sub. 7)
- **f. 120 p. 29* sub. 6** (attuale f. 1421 p. 226 sub. 6)

Nota bene: sulla nota di trascrizione è stata erroneamente riportata la p. 31 invece della p. 29

Atto ante ventennio:

La scrivente per reperire l'atto ante ventennio ha svolto delle ricerche presso la Conservatoria di Torino 3 per soggetto su:

*** DATO OSCURATO *** (Fu *** DATO OSCURATO ***)

*** DATO OSCURATO *** fu *** DATO OSCURATO ***

Da cui risulta:

-**successione** in morte di *** DATO OSCURATO *** (deceduto il 17/01/1936) trascritta a Torino il 23/07/1936 ai nn. 7603/9511 a favore di *** DATO OSCURATO *** (vedova usufruttuaria), *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** (figli).

La formalità di riferisce tra gli altri a:

"...via Nizza 335, casa civile con 3 negozi...e basso fabbricato in fondo al cortile (...)"

-**atto compravendita terreno** a rogito notaio Casini di Torino del 25/07/1925, trascritto a Torino il 04/08/1925. A favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***.

La formalità di riferisce a:

"...porzione di terreno di mq 421,20 foglio CXX [oggi 1421]...coerenti strada Nizza..."

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

a. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire n. 1170 del 07/10/1925, prot. 1925-1-1011 del 01/01/1925 intestato a *** DATO OSCURATO *** , per "Casa", via Nizza 135 Torino (Allegato 23)

Nota bene: questa pratica riguarda i piani T, 1, 2, S1 dell'edificio. Sulla tavola "**** DATO OSCURATO *** intende costruire su terreno di sua proprietà".

Permesso di costruire n. 49 del 26/06/1935, prot. 1935-1-48 del 01/01/1935 intestato a *** DATO OSCURATO *** , per "Sopraelev. Casa", via Nizza 135 Torino (Allegato 24)

Nota bene: questa pratica riguarda la sopraelevazione dell'edificio: piani 3, 4, 5 e il basso fabbricato in cortile.

DIA ex art. 22 DPR 380/2001 prot. 2009-9-11527 del 10/06/2009 con verifica positiva del 23/09/2009 Intestata al condominio per "opere di facciata", fine lavori 16/12/2009.

Abitabilità: non è presente l'abitabilità, il fabbricato essendo stato oggetto di sopraelevazione nel 1935, anno in cui già vigeva l'obbligo di abitabilità (R. D. 1265/1934), necessita di segnalazione certificata di agibilità (SCA).

b. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - dal piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista (1.35) Art. 12. Area normativa "Residenza R3", art.8

Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.35 - mq/mq.

Interventi consentiti fino alla ristrutturazione urbanistica, art. 4. Vincolo archeologico presente.

Dalla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica": ricade in Parte Piana: Classe di stabilità IP. (Allegato 22)



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

a. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Rispetto all'ultimo progetto autorizzato del 2° piano (PDC 1170 del 07-10-1925) sono state rilevate le seguenti difformità al 2° piano:

- accorpamento di un vano dell'unità adiacente (f. 1421 p. 226 sub.5);
- diversa distribuzione interna all'alloggio;
- variazioni di facciata (riduzione del balcone verso cortile);

Per quanto riguarda il piano cantine, non essendo presente la tavola di progetto del piano interrato, fa fede la planimetria di impianto catastale del 13/03/1965, che per quanto dato vedere è conforme allo stato di fatto.

Interventi necessari:

Considerato che le opere difformi riguardano anche le facciate, considerato che nella planimetria di impianto catastale i balconi sono conformi allo stato di fatto, le opere sono regolarizzabili tramite SCIA ex art. 36 bis del DPR 380/2001. Si evidenzia che la pratica è soggetta a istruttoria e la scrivente non può escludere ulteriori adempimenti richiesti dai tecnici comunali.

Costi previsti:

-sanzione amministrativa	euro 516,00
-diritti di segreteria	euro 188,36
-spese tecniche	<u>euro 2.000,00*</u>
TOTALE	euro 2.704,36

***NOTA BENE:** le spese oltre cassa prev. e iva sono indicative e andranno verificate con il professionista incaricato.

Come rilevato nel precedente paragrafo **non è presente l'agibilità**. La nuova domanda andrà effettuata per l'intero stabile dall'Amministratore del Condominio tramite SCA (segnalazione certificata di agibilità). **I costi necessari** per le pratiche necessarie incidenti su ciascuna unità del condominio vengono quantificati nel **2% del valore commerciale dell'immobile**.

b. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto e a quello autorizzato, andrà pertanto presentata una variazione catastale previa regolarizzazione dell'immobile.

Costi previsti

Diritti catastali variazione (alloggio e cantina)	euro 140,00
Spese tecniche	<u>euro 600,00</u>
TOTALE	euro 740,00

Si segnala infine che nella scheda catastale andrà indicato il piano S1 attualmente non presente.

b. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

c. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN TORINO, QUARTIERE LINGOTTO
Alloggio piano 2° e cantina via Nizza 335, Torino

A

Alloggio al piano 2° in stabile senza ascensore in Torino, composto da ingresso, tre camere, cucina, due bagni, tre balconi e cantina della superficie commerciale di 110 mq per la quota di:

1/1 piena proprietà *** **DATO OSCURATO** ***

Identificazione catastale:

-foglio 1421 particella 226 sub. 6* (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 402,84 euro; indirizzo catastale: via Nizza n. 335, piano 2** intestato a: 1/1 piena proprietà *** **DATO OSCURATO** ***. (Allegato 32)

***NOTA BENE:** gli immobili erano precedentemente identificati con il f. 120 p. 29 sub. 6.

****NOTA BENE:** nella scheda catastale non è indicato il piano S1 della cantina.

Coerenze:

alloggio: via Nizza, vuoto su altra u.i., cortile e vano scale e altra u.i.

cantina: sottosuolo via Nizza, altra u.i, corridoio comune, altra u.i.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile pignorato si trova nella zona sud di Torino, circoscrizione 9, nel quartiere "Lingotto". La zona è stata nel tempo riqualificata dalla presenza del centro polifunzionale Lingotto, dalla linea della metropolitana e dalla nuova sede della Regione Piemonte prospiciente il fabbricato oggetto di perizia.

La zona è ben collegata al centro di Torino tramite la metropolitana (fermata "Italia 61") ed è servita dalla stazione ferroviaria "Lingotto". (allegato 34).



foto aerea via Nizza 335, Torino

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio (foto Allegato 27)

Lo stabile è stato realizzato senza ascensore all'inizio degli anni '30 e sopraelevato nel 1935 per complessivi 5 pian fuori terra oltre piano interrato, soffitte e basso fabbricato in cortile.

L'ingresso all'edificio avviene da portone sia pedonale che carrabile che conduce al cortile interno.

La struttura è in muratura, il tetto è a falde mentre il basso fabbricato ha una copertura piana. La facciata su strada ha un basamento in "bugnato" e mattoni faccia vista con persiane ad anta fino al secondo piano e a scorrimento interno alla muratura dal secondo al quinto piano. La facciata su cortile è intonacata e così pure le due facciate cieche laterali.

Le finiture interne consistono in pavimenti scale in pietra di Luserna, pianerottoli in cementine colorate, ringhiera scale in ferro battuto.

A livello impiantistico sono presenti il citofono e l'antenna TV centralizzata.

Da un punto di vista conservativo l'edificio è in discreto stato per quanto riguarda la facciata su strada mentre quella su cortile e quella del basso fabbricato sono in pessimo stato presentando distacco di intonaci e degrado nell'intradosso della soletta dei balconi.



Facciata del fabbricato su via Nizza



Facciata su cortile

L'alloggio al piano secondo (foto Allegato 32.1)

L'alloggio al 2° piano senza ascensore è dotato di doppia aria ed è composto da un ampio ingresso di mq 9,42, tre camere rispettivamente di mq 16,50, mq 11,40 e mq 16,48 con faccio verso via Nizza di cui due dotate di balcone; infine verso il cortile sono collocati la cucina di mq 11,70 con ampio balcone e due bagni aerati di mq 4,75 e 6,83 preceduti da disimpegno comune.

La superficie netta calpestabile dell'alloggio è di mq 81.00, l'altezza dei locali è di ca. mt 3,25

Le finiture consistono in portoncino di ingresso in legno, serramenti esterni in legno con vetro singolo e gelosie in legno. I pavimenti sono in monocottura, le porte interne tamburate in legno e vetro.

Gli impianti: il riscaldamento è autonomo con radiatori in ghisa e caldaia che funge anche per l'acqua calda sanitaria (marca Immergas) in cucina con scarico fumi in facciata verso cortile, la cucina è alimentata a gas. Il contatore della luce si trova all'ingresso mentre quello del gas è in balcone.

A livello condominiale sono presenti il citofono e l'antenna TV centralizzata.

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti.

Da una ricerca presso il SIPEE (Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici) **non è presente: l'APE** (Attestato di Prestazione Energetica), ma solo l'ACE scaduto del 2013.

Da un punto di vista conservativo l'alloggio è in **condizioni scarse** per quanto riguarda le finiture interne ed è da rivedere nei serramenti esterni. Si segnala una macchia di umidità nel bagno 2 sul soffitto (verso cortile) e la soletta del balcone soprastante il balcone della cucina in forte degrado che necessita urgentemente di messa in sicurezza.



Balcone su cortile



Affaccio su via Nizza

La cantina al piano interrato (foto Allegato 28.1)

La cantina al momento del sopralluogo è molto ingombra di materiali. Se ne ricava la superficie dalle misure prese in loco integrate dalla planimetria catastale ca. mq 15,66. L'altezza del vano è di mt 2,94.

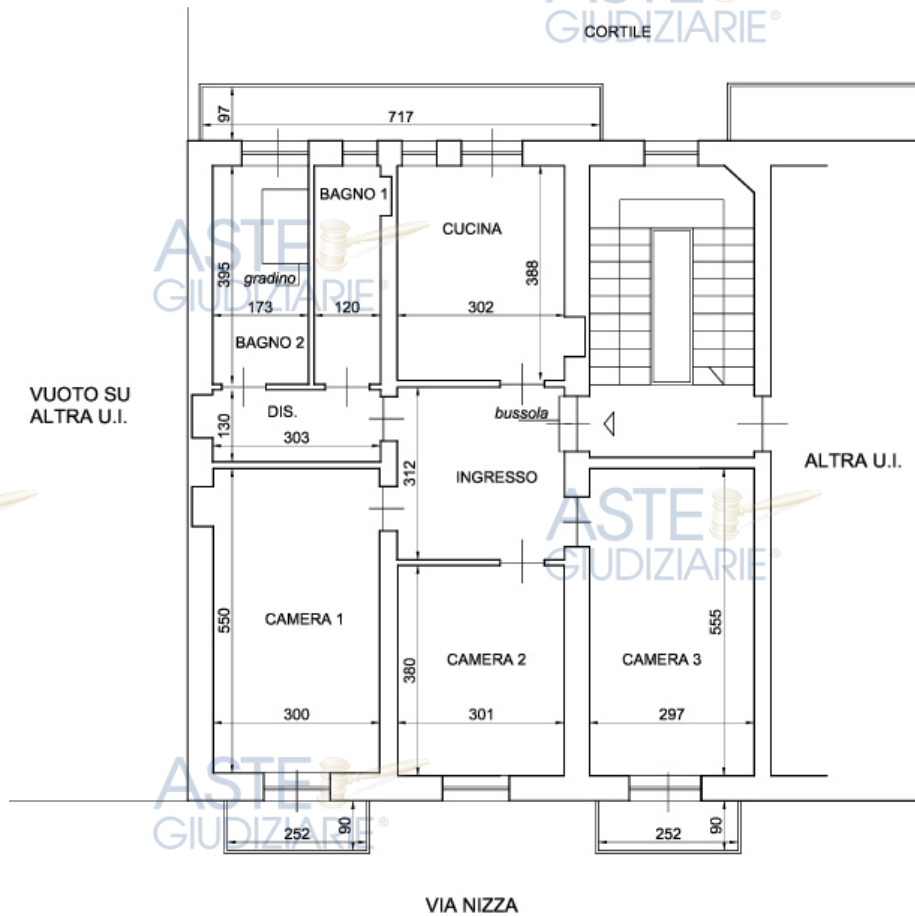
La porta di ingresso è in legno, il pavimento in terra battuta ed è presente l'impianto di illuminazione.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locali principali e accessori diretti	101,46	x	100 %	=	101,46
Balconi	11,47	x	30 %	=	3,44
Cantina	19,76	x	25 %	=	4,94
Totale:					109,84
					Arrot. mq 110,00

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: monparametrico sul prezzo.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari primo semestre 2025 (Allegato 33)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, zona "D 16" periferica/Nizza Millefonti".

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/12/2025

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare "LUMAR"

Descrizione: "In edificio degli anni '60 con ascensore al quarto piano appartamento composto da ingresso, tinello con angolo cottura, tre camere, due bagni, tre ripostigli, tre balconi e cantina doppia. Abitabile, parzialmente da ristrutturare"

Indirizzo: via Nizza 356 Torino

Superfici principali e secondarie: 122

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 179.000 pari a 1.467 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 170.050 pari a 1.392 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/01/2026

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare "Sartori"

Descrizione: "In stabile degli anni '50 con ascensore, appartamento con doppia aria al quarto piano composto da cucina abitabile, salone doppio, una camera da letto, ampio bagno, balconi e cantina, riscaldamento autonomo, ristrutturato"

Indirizzo: via Passo Buole 7, Torino

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 149.000 pari a 1.490 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 141.550,00 pari a 1.414 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/09/2025

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare "IMMOBILIARE G D"

Descrizione: "In stabile del 1900 con ascensore, alloggio al primo piano composto da due ingressi, cucina-tinello, salone, tre camere, due bagni, balconi e cantina. Ristrutturato"

Indirizzo: via Nizza 350, Torino

Superfici principali e secondarie: 139

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 250.000 pari a 1.798 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 237.500 pari a 1.708,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalla valutazione sviluppata nel paragrafo 9 deriva un valore dell'immobile locato pari ad euro 126.672

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 132.352

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti immobile locato): € 126.672

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**ELEMENTI DI VALUTAZIONE**

La valutazione della stima del più probabile valore attuale di mercato dell'immobile oggetto di procedura è stata formulata adottando il **metodo di stima monoparametrico del prezzo** effettuando la comparazione del bene di tipo commerciale con altri immobili ad esso equiparabili: posizione, tipologia, consistenza, vetustà, ubicazione, stato manutentivo, situazione di occupazione, etc. in considerazione delle quotazioni risultanti dalle ricerche condotte presso operatori del mercato immobiliare e le quotazioni pubblicate dai principali Osservatori del mercato dei Valori Immobiliari.

Per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo "normale" in Torino, **zona D16 "periferica Nizza, Millefonti"** le tabelle dell'Agenzia del territorio nel 1° semestre 2025 riferiscono un valore minimo pari a euro 1.000/mq e uno massimo pari a 1.500/mq da cui un **valore medio di euro 1.250/mq**. (Agenzia del Territorio, Allegato 33).

Il campione esaminato ha preso in considerazione quadrilocali in prossimità dell'immobile oggetto di perizia, tutti in zona D16 di superficie 100÷139 mq, tutti in buone condizioni (totalmente o parzialmente ristrutturati) in stabili con ascensore, dotati di doppia esposizione, ampi servizi, balconi e cantina.

Ai prezzi di mercato rilevati è stato applicato uno sconto di trattativa pari al 5%.

Il prezzo medio di mercato del campione esaminato è pari a euro 1.504



Da cui 1.504 x 110 mq = euro 165.440

-Considerato che l'alloggio al 2° piano oggetto di perizia rispetto al campione esaminato **non è dotato di ascensore**, si applica un fattore correttivo **-5%**: euro 165.440,05= - euro 8.272

-Considerato lo **scarso stato manutentivo interno** rispetto al campione preso in considerazione, si applica un fattore di riduzione del **-10%**: 165.440,05= - euro 16.544

-Visto lo **scarso stato manutentivo dell'edificio** si ritiene di dover applicare un'ulteriore **decurtazione del 5%** : euro 165.440,05= - euro 8.272

Da cui il prezzo di mercato dell'immobile risulta **euro 132.352**.

Infine, essendo **l'immobile locato** con scadenza 30-09-2026, con canone annuale di euro 8.520 pari a 710 euro/mensili, mancando 8 mesi alla scadenza, si applica la formula:

$$R = \sum_{n=3}^n C_{mt} \cdot \frac{C_{m0}}{C_{eff0}}$$

dove
n

$\sum_{n=3}^n C_{mt}$ = sommatoria dei canoni ancora da pagare fino a scadenza euro 710x8mesi = 5.680
(fino a settembre. 2026)

Cm= canone di mercato dell'immobile, considerato che l'immobile è senza ascensore e lo stato manutentivo è scarso si ritiene congruo il prezzo di mercato applicato (6,45 euro/mq), = 710 €/mese

Ceff0= il canone effettivamente pagato= euro 710

Riduzione= $5.680 \times \frac{710}{710}$ = **euro 5.680** pari a circa il 4% del valore dell'immobile

Il prezzo di mercato dell'immobile locato è pertanto pari a Euro 126.672 (1.151/mq)

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	alloggio	110,00	0,00	126.672	126.672
				126.672 €	126.672 €

Spese di regolarizzazione delle difformità edilizie (vedi cap.8):

- **€. 2.704,36**

Spese regolarità catastale (vedi cap.8):

- **€. 740,00**

-2% valore di mercato per assenza di agibilità (vedi paragrafo 8)

- **€. 2.533,44**

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

€.120.694,20

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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:

-**€. 6.034,71**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Riduzione per arrotondamento:

- **€. 59,49**

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

€. 114.600,00

data 10/02/2026

**RIEPILOGO DELLA VALUAZIONE**

LOTTO 1:	euro 422.000
-----------------	---------------------

- Terreno f. 1 p. 198 Moncalieri, TO;
- Villino f. p. 198 sub. 4, Colle di Cadibona n.3, Moncalieri, TO;
- Autorimessa f. 1 p. 198 sub. 2, strada Maddalena n. 24, Moncalieri, TO;

LOTTO 2:	euro 47.170
-----------------	--------------------

- Alloggio piano 2° e cantina piano S1, via Nizza 335, Torino, f. 1421, p. 226, sub. 5;

LOTTO 3:	euro 31.500
-----------------	--------------------

- Alloggio piano T, via Nizza 335, Torino, f. 1421, p. 228, sub. 3, 4;

LOTTO 4:	euro 47.500
-----------------	--------------------

- Alloggio piano 4° e soffitta piano 5°, via Nizza 335, Torino, f. 1421, p. 226, sub. 10;

LOTTO 5:	euro 52.400
-----------------	--------------------

- Alloggio piano 3° e cantina piano S1, via Nizza 335, Torino, f. 1421, p. 226, sub. 7;

LOTTO 6:	euro 114.600
-----------------	---------------------

- Alloggio piano 2° e cantina al piano S1, via Nizza 335, Torino, f. 1421, p. 226, sub. 6



TOTALE	euro 715.170
---------------	---------------------





ALLEGATI

Immobili in Moncalieri (Lotto 1)

- 1) rel. Fotografica esterni e giardino;
- 2) rel. fotografica autorimessa f. 1 p. 198 sub. 2, Moncalieri (TO);
- 3.1) rel. fotografica piano rialzato villino f. 1 p. 198 sub. 4, Moncalieri (TO);
- 3.2) rel. fotografica piano primo villino f. 1 p. 198 sub. 4, Moncalieri (TO);
- 3.3) rel. fotografica piano seminterrato villino f. 1 p. 198 sub. 4, Moncalieri (TO);
- 4) visura storica e mappa f. 1 p. 198;
- 5) visura storica e plan. Catastale f. 1 p. 198 sub. 4;
- 6) visura storica e plan. Catastale f. 1 p. 198 sub. 2;
- 7) atto vendita usufrutto notaio A. Ocelli rep. 7342/42383 del 28/01/2014;
- 8) atto di donazione notaio M. Travostino rep. 173119 del 02/10/2002;
- 9) Stralcio di PRG zona Cr3 e PAI;
- 10) PDC 289-1967
- 11) Concessione in sanatoria 4004/1993;
- 12) Abitabilità 289/1967;
- 13) rilievo, verifica regolarità edilizia e calcolo consistenza autorimessa, Moncalieri;
- 14) rilievo, verifica regolarità edilizia e calcolo consistenza villino, Moncalieri;
- 15) ACE 2013 2070990015 (scaduto);
- 16) Regolamento consorzio, Moncalieri (TO);
- 17) Consuntivo ultimo biennio e preventivo consorzio, Moncalieri (TO);
- 18) Quotazioni OMI 2° sem. 2024, zona D1 *"periferica Torrente Sangone, c.so Parini, c.so Roma, via Pastrengo"*;
- 19) Mappa dei trasporti;
- 20) Corrispondenza intercorsa con l'Agenzia delle Entrate;
- 21) Scheda MCA di valutazione Moncalieri.

Immobili in Torino (Lotti 2-6)

- 22) Corrispondenza intercorsa con ADE
- 23) PDC 1170 del 07-10-1925
- 24) PDC 49 del 26-06-1935
- 25) Estratto urbanistico;
- 26) Spese condominiali via Nizza 335;
- 27) Relazione fotografica parti comuni via Nizza 133
- 28) Allegati lotto 2 (f. 1421 p. 226 sub. 5)
 - visura storica e plan. Catastale f. 1421 p. 226 sub. 5;
 - ~~-rilievo, verifica regolarità edilizia e calcolo consistenza;~~
 - contratto di locazione 1547 serie 3T del 16-02-2024;
 - scheda di valutazione MCA;
- 28.1) relazione fotografica lotto 2;
- 29) Allegati lotto 3 (f. 1421 p. 228 sub. 3, 4)
 - visura storica e plan. Catastale f. 1421 p. 228 sub. 3;
 - contratto di locazione 5577 serie 3T del 10-06-2021;
 - contratto di locazione 5578 serie 3T del 10-06-2021;
 - art. 26 prot. 1990-01551 del 04-05-1990;
 - rilievo, verifica regolarità edilizia e calcolo consistenza.
- 29.1) relazione fotografica lotto 3;
- 30) Allegati lotto 4 (f. 1421 p. 226 sub. 10)
 - visura storica e plan. Catastale f. 1421 p. 226 sub. 10;
 - contratto di locazione 6225 serie 3T del 26-07-2024;
 - art. 26 prot. 1988-9-458 del 04-02-1988;
 - rilievo, verifica regolarità edilizia e calcolo consistenza;
 - APE_2017 212629 0067;
- 30.1) relazione fotografica lotto 4;
- 31) Allegati lotto 5 (f. 1421 p. 226 sub. 7)
 - visura storica e plan. Catastale f. 1421 p. 226 sub. 7;
 - contratto di locazione 5579 serie 3T del 10-06-2021;
 - ~~-rilievo, verifica regolarità edilizia e calcolo consistenza;~~
 - APE_2017 212629 0024;
- 31.1) relazione fotografica lotto 5;
- 32) Allegati lotto 6 (f. 1421 p. 226 sub. 6)



- visura storica e plan. Catastale f. 1421 p. 226 sub. 6;
- contratto di locazione 10022 serie 3T del 13-10-2023;
- rilievo, verifica regolarità edilizia e calcolo consistenza;
- ACE 2013 204085 0042 (scaduto);

32.1) relazione fotografica lotto 6;

33) Quotazioni OMI, 1 sem. 2025, zona D16, Nizza-Millefonti

34) mappa dei trasporti via Nizza 335;

35) contratto di locazione SIPEA

36) Certificati di residenza;

~~37) Relazione priva di nominativi.~~

38) Rev.1_rilievo_consistenza_regol. edilizia_Piani 2-S1

39) foto interno cantina sub. 5

40) Rev.1_rilievo_consistenza_regol. edilizia_Piani 3-S1

41) foto interno cantina sub. 7

42) Rev.1_Relazione priva di nominativi.

