



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 343/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



GIUDICE:

Dott.ssa Francesca Alonzo



CUSTODE:

Avvocato Giada Mingroni



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/12/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Gabriella Margaira**

CF:MRGGRL58E71C955X

con studio in TORINO (TO) Via Principi D'Acaja ,44

telefono: 011433137

fax: 0114477884

email: margaira@libero.it

PEC: gabriella.margaira@pct.pecopen.it



tecnico incaricato: Gabriella Margaira

Pagina 1 di 17



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 343/2025

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Appartamento** a TORINO via Nole 61, quartiere Lucento, della superficie commerciale di **84,82** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

DOCUMENTAZIONE CATASTALE ALLEGATO 3

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATO 1

Appartamento sito a Torino, via Nole 61, quartiere Lucento - Spina Tre, di piena proprietà della Signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'appartamento è posto al piano primo (2 f.t.) con cantina al primo ed unico interrato.

L'alloggio è antiastante la via Nole ed il cortile interno, caratterizzato da due fronti direttamente ventilati ed areati.

*Esso è individuato con la lettera F nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio, mentre la cantina è individuata con la sigla F/3 ed è così articolato, ingresso, camera sul lato destro all'ingresso, servizio igienico sul lato sinistro, quindi a sinistra un unico vano derivante dalla fusione di due anteriori locali; sono presenti due balconi, l'uno sul lato della via Nole ed il secondo sul fronte del cortile interno, verandato, ma non autorizzato come tale sotto il profilo edilizio urbanistico, oltre cantina al piano interrato.*

#### **Collocazione ambientale**

Alloggio collocato in area semiperiferica ad elevata urbanizzazione e ad edificazione intensiva anche recente (zona di attuazione del P.R.G.C. denominata Spinba 3).

#### **Coordinate geografiche.**

Torino: Clima e Dati Geografici

Espropriazioni immobiliari N. 132/2025

tecnico incaricato: Gabriella Margaira

Altitudine 239

Minima 204

Massima 715

Escursione Altimetrica 511

Zona Altimetrica pianura

Altezza su livello del mare espressa in metri, Casa Comunale 239

Coordinate

Latitudine 45°4'41"16 N

Longitudine 07°40'33"96 E

Gradi Decimali 45,0781; 7,6761

Superficie 130,17 kmq

Classificazione Sismica, sismicità molto bassa

Clima

Gradi Giorno 2.617

Zona Climatica (a)E

La destinazione funzionale di zona è prevalentemente residenziale con la presenza di servizi di vicinato e medie strutture commerciali di vendita; non sono lontani dalla zona servizi terziari, di qualità popolare.



L'accessibilità alla zona è buona collocata nella direzione della tangenziale del corso Regina Margherita.

La zona è adeguatamente servita di servizi ed infrastrutture con limitate problematiche di parcheggio. L'area è da ritenersi urbanizzata a buon livello ed edificata nella più parte nel corso degli anni Sessanta del Novecento oltre agli interventi che hanno attuato la previsione urbanistica della "Spina 3" del P.R.G.C. della Città di Torino.

Non sono presenti nella zona attrazioni storico artistiche nè paesaggistiche.

#### **Il Condominio** (Alleg.1)

L'edificio condominiale è collocato all'intersezione di via Nole con via Balangero; l'intersezione delle due vie definisce uno slargo sul quale prospetta l'edificio in oggetto con il suo lato breve che segue l'andamento diagonale dello slargo.

Su detto fronte è collocato l'ingresso condominiale che reca portoncino metallico verniciato con specchiature vitree e citofono di tipo comune.

Esso si eleva a otto piani fuori terra oltre un livello interrato destinato cantine.

Al piano terra sono localizzate attività commerciali mentre i rimanenti livelli di piano sono a destinazione residenziale.

La costruzione risale al 1959 ed è qualificabile di tipo medio-popolare.

L'edificio si presenta con facciate riferibili, quali finiture, alla sua epoca di costruzione e precisamente facciate finestrate realizzate a paramano faccia vista; porzioni recenti i balconi lievemente aggettanti con ringhiere metalliche a disegno semplice, ultimate a mosaico con tasselli beige e bianco; a tutt'altezza del piano terra è presente un rivestimento cementizio lavorato a finto bugnato..

La struttura è di cemento armato con solai latero cementizi; il tetto è con ogni probabilità ligneo con manto di tegole semi-piane.

L'androne condominiale è di piccole dimensioni; il vano è dotato di ascensore collocato al piano del primo livello rialzato, preceduto quindi da alcuni gradini antistanti il portoncino d'ingresso.

L'androne reca rivestimenti a doghe lignee sino ad un'altezza di circa ml. 2,40, quindi rivestimenti di marmo tipo Botticino sino ad un'altezza di circa ml. 1,20, mentre le rimanenti porzioni ed il solaio sono semplicemente intonacati e tinteggiati.

Le pavimentazioni compresi i pianerottoli del vano scala sono realizzate a mosaico ma con l'impiego di pezzature marmoree su fondo rosso di dimensione; la scala reca pedate ed alzate ancora di marmo bianco tipo Botticino.; le ringhiere poste a protezione della scala condominiale sono metalliche a decori, pregevoli con mancorrente ligneo.

La scala di accesso alla cantina reca pedate ed alzate cementizie.

Il piano cantinato è pavimentato in battuto cementizio e le pareti non sono intonacate; le porte di accesso alle cantine sono lignee.

L'edificio si presenta in buone condizioni di manutenzione, salva la verifica ai sensi dei disposti normativi vigenti di tutti gli impianti con particolare riferimento a quello elettrico..

#### **L'alloggio e le relative pertinenze.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo (2° fuori terra), collocato sul lato sinistro del vano scala condominiale.

L'alloggio è così articolato: ingresso, sul lato destro la camera da letto su quello sinistro all'ingresso il servizio igienico, quindi sul medesimo lato due camere costituenti nello stato dei luoghi un unico locale per la pregressa demolizione del muro divisorio; sono presenti due balconi sul lato della via Nole e su quello del cortile interno, quest'ultimo verandato.

E' presente quindi una cantina pertinenziale correttamente rappresentata sulla planimetria catastale in riferimento allo stato dei luoghi.

L'appartamento documenta una sufficiente articolazione degli spazi in con esposizione prevalente a sud per quanto riguarda la zona giorno.

I locali sono piuttosto ampi e l'appartamento presenta una buona articolazione degli spazi interni.

L'altezza interna dei locali è pari a ml. 3,00.

Le pavimentazioni sono ceramiche di media qualità relativamente recenti in tutti i locali esclusa la camera da letto con palchetto a finto legno.





Le pavimentazioni dei balconi sono ceramiche antigelive.

Le porte interne sono presenti solamente sul servizio igienico e nella camera da letto tamburte lignee di tipo comune.

Il servizio igienico è stato ristrutturato di recente, direttamente areato e ventialto è dotato di tutte le apparecchiature sanitarie necessarie con vasca rivestita a mosaico.

I rivestimenti del bagno sono ceramici di media qualità posti in opera sino ad un'altezza di circa ml. 1,80.

Il riscaldamento è condominiale con radiatori comuni ed termovalvole.

L'acqua sanitaria, con boiler elettrico, è collocata nella zona giorno in piccolo vano, ex cucinino, ora utilizzato quale lavanderia.

I serramenti sono di alluminio con vetri a camera, gli avvolgibili di alluminio.

Gli impianti sono tutti da rivedere ai sensi dei disposti normativi vigenti..

#### La cantina

Essa è correttamente rappresentata sulle planimetrie catastali in riferimento allo stato dei luoghi.

La cantina reca porta d'ingresso lignea massella, pavimentazione di battuto cementizio e pareti di mattoni faccia vista senza intonaco; essa si presenta in che sufficienti condizioni di manutenzione.

La cantina ha altezza utile interna pari a ml. 2,40.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo (2° f.t.), scala del civico n. 61, ha un'altezza interna di 3,00 l'alloggio, 2,40 la cantina.

#### Identificazione catastale.

- foglio 1156 particella 238 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, cat. A3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 825,04 Euro, indirizzo catastale: VIA NOLE 61 , piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Foglio n.64 particella n. 1076 sub. 7 - Variazione del 05.02.2014 pratica n. TO0040933 in atti dal 05.02.2014 - Bonifica Identificativo Catastale . n. 34959.1/2014

Coerenze: descritte a partire da nord ed in senso orario.

- L'alloggio, individuato con la lettera "D" sulle planimetrie allegate al Regolamento di Condominio, vano scala, distacco da cortile comune, condominio via Nole 63, distacco da via Nole, alloggio distinto con la lettera "C".
- La cantina: individuato con la lettera "D" sulle planimetrie allegate al Regolamento di Condominio, cantina n. 18, via Nole, corridoio comune.

L'intero edificio sviluppa sette piani, otto fuori terra, ed un piano interrato.

Immobile costruito nel 1959 parzialmente ristrutturato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>84,82 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 97.729,93</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 64.900,00</b>        |
| Data di conclusione della relazione:   | <b>21/12/2025</b>          |



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*



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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/05/2018 a firma di Notaio Alberto Morano di Torino ai nn. 59294/30528 di repertorio, iscritta il 26/06/2018 a Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Torino SPI TORINO 1 ai nn. 26376/4228, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Contratto di mutuo.

Importo ipoteca: Euro 138.000,00.

Importo capitale: Euro 92.000,00.

La formalità è riferita solamente a al solo immobile pignorato

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 23/05/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 10661 di repertorio, trascritta il 18/06/2025 a Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio SPI Torino 1 ai nn. 26710/20228, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a al solo immobile pignorato

##### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

##### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

|  |                     |
|--|---------------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                                 | <b>€. 1.064,86</b>  |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:            | <b>€. 0,00</b>      |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:                  | <b>€. 7.307,04</b>  |
| Millesimi condominiali:  | <b>millesimi di</b> |
| sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Regolamento | <b>proprietà 38</b> |





di Condominio non trascritto- a Rogito Notaio Billia di Torino, depositato il 26/07/1962, registrato a Torino il 06/08/1962 al n. 4826 . I

**millesimi  
ascensore21**

Ulteriori avvertenze:

Il regolamento di condominio prevede le seguenti limitazioni all'utilizzo dei locali.:

Art. 9) I Condomini "non potranno farne (dei locali) uso in contrasto alla moralità, tranquillità e al decoro della casa e non potranno adibire i locali a deposito di materie emananti esalazioni nocive, circoli, case da gioco, di tolleranza, sale da ballo, scuole di musica e di canto, sede di partiti politici, gabinetti di cure per malattie infettive, ecc".

Art. 16) "Le cantine non potranno venire alienate separatamente dagli appartamenti".

SI PRECISA CHE PUR ESSENDO CREDITORE PROCEDENTE IL CONDOMINIO, LE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE VENGONO DETTRATE, IN QUANTO E' PRESENTE, QUALE CREDITORE, ANCHE UNA BANCA CHE POTREBBE INTERVENIRE AL MOMENTO DELLA VENDITA.

SI DEMANDA AL CUSTODE IMMOBILIARE L'AMMISSIONE MENO DI DETTA SOMMA A RIPARTO ESEGUITO.

SPESE CONDOMINIALI ALLEGATO 8

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO ALLEGATO 7



## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 28/05/2018), con atto stipulato il 28/05/2018 a firma di Notaio Alberto Morano di Torino ai nn. 59293/30527 di repertorio, trascritto il 26/06/2018 a Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Torino SPI Torino 1 ai nn. 26374/18791.

Il titolo è riferito solamente a bene oggetto della presente procedura esecutiva

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 16/11/1996 fino al 19/05/2009), con atto stipulato il 16/11/1996 a firma di Notaio Emidio Carusi di Torino ai nn. 228874 di repertorio, trascritto il 30/11/1996 a Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio SPI Torino 1 ai nn. 26760/17745.

Il titolo è riferito solamente a bene oggetto della presente procedura esecutiva

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 16/11/1996 fino al 19/05/2009), con atto stipulato il 16/11/1996 a firma di Notaio Emidio Carusi di Torino ai nn. 228874 di repertorio, trascritto il 30/11/1996 a Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio SPI Torino 1 ai nn. 26760/17745.

Il titolo è riferito solamente a bene oggetto della presente procedura esecutiva

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 19/05/2009 fino al 28/05/2018), con atto stipulato il 19/05/2009 a firma di Notaio Francesco Piglione di Torino ai nn. 61895/34816 di repertorio, trascritto il 27/05/2009 a Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio SPI Torino 1 ai nn. 19504/12617.

Il titolo è riferito solamente a bene oggetto della presente procedura esecutiva





\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 19/05/2009 fino al 28/05/2018), con atto stipulato il 19/05/2009 a firma di Notaio Francesco PIGLIONE di Torino ai nn. 61895/34816 di repertorio, trascritto il 27/05/2009 a Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio SPI Torino 1 ai nn. 19504/12617.

Il titolo è riferito solamente a bene oggetto della presente procedura esecutiva



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

ARCHIVIO EDILIZIO ALLEG. 5

ESTRATTO PRGC ALLEGATO 6

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Licenza Edilizia N. **632** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di edificio residenziale elevato a 6 piani fuori terra ed un piano interrato , rilasciata il 02/07/1959 con il n. 339 di protocollo.

Il titolo è riferito all' intero edificio

Variante a Licenza Edilizia N. **2917** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante al progetto autorizzato prot. n. 1959 I 60339, prima citato, rilasciata il 30/08/1963 con il n. 239 di protocollo, agibilità del 04/12/2025 con il n. N.1187 - PROT. N. 1966 - 202 di protocollo.

Il titolo è riferito all' intero edificio

N. **2018 9 10236** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Rifacimento tetto completo di struttura primaria, secondaria e coperturqa., rilasciata il 18/05/2018 con il n. 102236 di protocollo.

Il titolo è riferito all' intero edificio

Manutenzione straordinaria leggera di facciate N. **2021 20 30577** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 30/12/2021 con il n. 30577 di protocollo.

Il titolo è riferito all' intero edificio



### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Piano Regolatore Generale Comunale approvato nel 1995 e successive modificazioni ed integrazioni, l'immobile ricade in zona Zona urbana Consolidata Residenziale Mista - Residenza R3 . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 12, 8, 4 delle norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

Indice di Edificabilità Fondiaria 1,00 mq/mq. (Alleg. 5)

. Il titolo è riferito solamente al all'intero edificio



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

PLANIMETRIA DELLE DIFFORMITA' ALLEGATO 9

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nell'immobile in oggetto è stato rimosso il tramezzo divisorio tra soggiorno e cucina realizzando quindi un unico vano.





Sul balcone lato cortile è presente una veranda non autorizzata. (normativa di riferimento: Testo unico d.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili.

-Le modifiche interne sono regolarizzabili mediante la presentazione di Comunicazione D'inizio Lavori Asseverata in Sanatoria art. 36 bis - T.U. Edilizia d.P.R. 380/01 e s.m.i.

Relativamente alla veranda si rende necessario predisporre a livello condominiale un progetto tipo di veranda che deve essere approvato dall'assemblea condominiale al quale tutti i condomini dovranno riferirsi per la realizzazione della veranda.

-Successivamente è possibile redigere una Segnalazione D'Inizio Lavori Asseverata sanatoria ad opere eseguite.

Diversamente si può procedere alla rimozione della veranda ed alla conseguente messa in pristino dello stato di fatto originario con costo stimato pari ad E. 2.000,00. Nella presente relazione verrà conteggiato il costo della rimozione

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione Amministrativa e diritti di segreteria opere interne: €1.057,75
- Veranda costo di ripristino costo previsto E. 2000,00. Regolarizzazione- Proget.Tipo E. 187,80, - Redazione di S.C.I.A in sanatoria E.703,80 -Spese tec per l'intera progettazione e per la quota di competenza dell'unità stimate in E. 2.500 : €3.391,60

Tempi necessari per la regolarizzazione: Modifiche interne giorni 15 circa - Veranda mesi 6 circa .

I costi di regolarizzazione della veranda necessitano di due differenti tipologie di progettazione una a livello condominiale e la seconda riferita all'unità in oggetto da redigere successivamente all'approvazione del "progetto tipo" condominiale.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Formazione di unico vano tra soggiorno e cucina-formazione di veranda esterna (normativa di riferimento: Regio Decreto -legge del 13 aprile 1939 n. 652 - Legge delega n. 39 del 2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di variazione catastale per ampliamento

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali escluse le spese tecniche stimabili in circa E.1000,00 non detratte nel seguente giudizio di stima: €70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni 15

Questa situazione è riferita solamente all'immobile pignorato.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: NESSUNA**

(normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale della Città di Torino)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita all'intero immobile.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**CRITICITÀ: NESSUNA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Codice di Procedura Civile art. 832 in particolare)





L'immobile risulta **conforme**.  
Questa situazione è riferita solamente all'immobile pignorato



### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:  
Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rende necessario adeguare l'impianto alle norme vigenti in materia (normativa di riferimento: Decreto Ministeriale n. 37/2008-Norma CEI 64-08.)  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.  
Costi di regolarizzazione:

- Costi di adeguamento: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni 6  
Questa situazione è riferita solamente all'immobile pignorato



BENI IN TORINO VIA NOLE 61, QUARTIERE CAMPIDOGLIO -SAN DONATO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a TORINO via Nole 61, quartiere Lucento, della superficie commerciale di **84,82** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

DOCUMENTAZIONE CATASTALE ALLEGATO 3

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATO 1

Appartamento sito a Torino, via Nole 61, quartiere Lucento - Spina Tre, di piena proprietà della Signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'appartamento è posto al piano primo (2 f.t.) con cantina al primo ed unico interrato.

L'alloggio è antiastante la via Nole ed il cortile interno, caratterizzato da due fronti direttamente ventilati ed areati.

**Esso è individuato con la lettera F nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio, mentre la cantina è individuata con la sigla F/3** ed è così articolato, ingresso, camera sul lato destro all'ingresso, servizio igienico sul lato sinistro, quindi a sinistra un unico vano derivante dalla fusione di due anteriori locali; sono presenti due balconi, l'uno sul lato della via Nole ed il secondo sul fronte del cortile interno, verandato, ma non autorizzato come tale sotto il profilo edilizio urbanistico, oltre cantina al piano interrato.

#### Collocazione ambientale

Alloggio collocato in area semiperiferica ad elevata urbanizzazione e ad edificazione intensiva anche recente (zona di attuazione del P.R.G.C. denominata Spinba 3).

#### Coordinate geografiche.

Torino: Clima e Dati Geografici  
Espropriazioni immobiliari N. 132/2025  
tecnico incaricato: Gabriella Margaira

Altitudine 239

Minima 204

Massima 715

Escursione Altimetrica 511

Zona Altimetrica pianura

Altezza su livello del mare espressa in metri, Casa Comunale 239





Coordinate

Latitudine 45°4'41"16 N

Longitudine 07°40'33"96 E

Gradi Decimali 45,0781; 7,6761

Superficie 130,17 kmq

Classificazione Sismica, sismicità molto bassa

Clima

Gradi Giorno 2.617

Zona Climatica (a)E

La destinazione funzionale di zona è prevalentemente residenziale con la presenza di servizi di vicinato e medie strutture commerciali di vendita; non sono lontani dalla zona servizi terziari, di qualità popolare.

L'accessibilità alla zona è buona collocata nella direzione della tangenziale del corso Regina Margherita.

La zona è adeguatamente servita di servizi ed infrastrutture con limitate problematiche di parcheggio. L'area è da ritenersi urbanizzata a buon livello ed edificata nella più parte nel corso degli anni Sessanta del Novecento oltre agli interventi che hanno attuato la previsione urbanistica della "Spina 3" del P.R.G.C. della Città di Torino.

Non sono presenti nella zona attrazioni storico artistiche nè paesaggistiche.

### **Il Condominio** (Alleg.1)

L'edificio condominiale è collocato all'intersezione di via Nole con via Balangero; l'intersezione delle due vie definisce uno slargo sul quale prospetta l'edificio in oggetto con il suo lato breve che segue l'andamento diagonale dello slargo.

Su detto fronte è collocato l'ingresso condominiale che reca portoncino metallico verniciato con specchiature vitree e citofono di tipo comune.

Esso si eleva a otto piani fuori terra oltre un livello interrato destinato cantine.

Al piano terra sono localizzate attività commerciali mentre i rimanenti livelli di piano sono a destinazione residenziale.

La costruzione risale al 1959 ed è qualificabile di tipo medio-popolare.

L'edificio si presenta con facciate riferibili, quali finiture, alla sua epoca di costruzione e precisamente facciate finestrate realizzate a paramano faccia vista; porzioni recenti i balconi lievemente aggettanti con ringhiere metalliche a disegno semplice, ultimate a mosaico con tasselli beige e bianco; a tutt'altezza del piano terra è presente un rivestimento cementizio lavorato a finto bugnato..

La struttura è di cemento armato con solai latero cementizi; il tetto è con ogni probabilità ligneo con manto di tegole semi-piane.

L'androne condominiale è di piccole dimensioni; il vano è dotato di ascensore collocato al piano del primo livello rialzato, preceduto quindi da alcuni gradini antistanti il portoncino d'ingresso.

L'androne reca rivestimenti a doghe lignee sino ad un'altezza di circa ml. 2,40, quindi rivestimenti di marmo tipo Botticino sino ad un'altezza di circa ml. 1,20, mentre le rimanenti porzioni ed il solaio sono semplicemete intonacati e tinteggiati.

Le pavimentazioni comprese i pianerottoli del vano scala sono realizzate a mosaico ma con l'impiego di pezzature marmoree su fondo rosso di dimensione; la scala reca pedate ed alzate ancora di marmo bianco tipo Botticino.; le ringhiere poste a protezione della scala condominiale sono metalliche a decori, pregevoli con mancorrente ligneo.

La scala di accesso alla cantina reca pedate ed alzate cementizie.

Il piano cantinato è pavimentato in battuto cementizio e le pareti non sono intonacate; le porte di accesso alle cantine sono lignee.

L'edificio si presenta in buone condizioni di manutenzione, salva la verifica ai sensi dei disposti normativi vigenti di tutti gli impianti con particolare riferimento a quello elettrico..

### **L'alloggio e le relative pertinenze.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo (2° fuori terra), collocato sul lato sinistro del vano scala condominiale.

L'alloggio è così articolato: ingresso, sul lato destro la camera da letto su quello sinistro all'ingresso il



servizio igienico, quindi sul medesimo lato due camere costituenti nello stato dei luoghi un unico locale per la pregressa demolizione del muro divisorio; sono presenti due balconi sul lato della via Nole e su quello del cortile interno, quest'ultimo verandato.

E' presente quindi una cantina pertinenziale correttamente rappresentata sulla planimetria catastale in riferimento allo stato dei luoghi.

L'appartamento documenta una sufficiente articolazione degli spazi in con esposizione prevalente a sud per quanto riguarda la zona giorno.

I locali sono piuttosto ampi e l'appartamento presenta una buona articolazione degli spazi interni.

L'altezza interna dei locali è pari a ml. 3,00.

Le pavimentazioni sono ceramiche di media qualità relativamente recenti in tutti i locali esclusa la camera da letto con palchetto a finto legno.

Le pavimentazioni dei balconi sono ceramiche antigelive.

Le porte interne sono presenti solamente sul servizio igienico e nella camera da letto tamburte lignee di tipo comune.

Il servizio igienico è stato ristrutturato di recente, direttamente areato e ventialto è dotato di tutte le apparecchiature sanitarie necessarie con vasca rivestita a mosaico.

I rivestimenti del bagno sono ceramici di media qualità posti in opera sino ad un'altezza di circa ml. 1,80.

Il riscaldamento è condominiale con radiatori comuni ed termovalvole.

L'acqua sanitaria, con boiler elettrico, è collocata nella zona giorno in piccolo vano, ex cucinino, ora utilizzato quale lavanderia.

i serramenti sono di alluminio con vetri a camera, gli avvolgibili di alluminio.

Gli impianti sono tutti da rivedere ai sensi dei disposti normativi vigenti..

#### **La cantina**

Essa è correttamente rappresentata sulle planimetrie catastali in riferimento allo stato dei luoghi.

La cantina reca porta d'ingresso lignea massella, pavimentazione di battuto cementizio e pareti di mattoni faccia vista senza intonaco; essa si presenta in che sufficienti condizioni di manutenzione.

La cantina ha altezza utile interna pari a ml. 2,40.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo (2° f.t.), scala del civico n. 61, ha un'altezza interna di 3,00 l'alloggio, 2,40 la cantina.

#### **Identificazione catastale.**

- foglio 1156 particella 238 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, cat. A3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 825,04 Euro, indirizzo catastale: VIA NOLE 61 , piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Foglio n.64 particella n. 1076 sub. 7 - Variazione del 05.02.2014 pratica n. TO0040933 in atti dal 05.02.2014 - Bonifica Identificativo Catastale . n. 34959.1/2014

Coerenze: descritte a partire da nord ed in senso orario.

- L'alloggio, individuato con la lettera "D" sulle planimetrie allegate al Regolamento di Condominio, vano scala, distacco da cortile comune, condominio via Nole 63, distacco da via Nole, alloggio distinto con la lettera "C".
- La cantina: individuato con la lettera "D" sulle planimetrie allegate al Regolamento di Condominio, cantina n. 18, via Nole, corridoio comune.

L'intero edificio sviluppa sette piani, otto fuori terra, ed un piano interrato.

Immobile costruito nel 1959 parzialmente ristrutturato.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Comuni di Venaria Reale, Collegno, Pianezza). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### COLLEGAMENTI

autobus distante ml. 100,00  
tangenziale distante circa km. 1 tangenzia di corso  
Regina Margherita



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si precisa che il Certificato di prestazione energetica è scaduto; la sua validità è decennale

ATTO DI PROVENIENZA ALLEGATO 10

#### CLASSE ENERGETICA:



[217.6203 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20122006660048 registrata in data 17/05/2012

#### 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 |
|--------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| appartamento | 82,00       | x | 100 %  | = | 82,00       |

tecnico incaricato: Gabriella Margaira

Pagina 12 di 17





|                |              |   |      |   |              |
|----------------|--------------|---|------|---|--------------|
| balconi        | 9,50         | x | 25 % | = | 2,38         |
| cantina        | 2,20         | x | 20 % | = | 0,44         |
| <b>Totale:</b> | <b>93,70</b> |   |      |   | <b>84,82</b> |

**VALUTAZIONE:**



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/12/2025

Fonte di informazione: Agenzia di zona

Descrizione: bilocale con servizi ristrutturato e cantina pertinenziale, riscaldamento centralizzato, ascensore

Indirizzo: via Balangero 24

Superfici principali e secondarie: 35

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 45.000,00 pari a 1.285,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 42.750,00 pari a 1.221,43 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/12/2025

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare di zona

Descrizione: Alloggio qualificabile quale bi-locale con servizi senza ascensore e cantina pertinenziale al piano interrato.

Indirizzo: via Viù

Superfici principali e secondarie: 48

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 69.000,00 pari a 1.437,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 58.650,00 pari a 1.221,88 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/12/2025

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare di zona

Descrizione: Alloggio al piano primo con ascensore qualificabile quale quadrilocale con servizi e



tecnico incaricato: Gabriella Margaira

Pagina 13 di 17





cantina pertinenziale riscaldamento centralizzato

Indirizzo: via Balangero 3

Superfici principali e secondarie: 111

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 160.000,00 pari a 1.441,44 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 136.000,00 pari a 1.225,23 Euro/mq



#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La zona di collocazione dell'immobile è di tipo eterogeneo.

Essa è sorta quale quartiere operaio a fine Ottocento inizio Novecento per poi crescere nuovamente nell'intorno degli anni Sessanta del novecento.

Negli anni 2000- 2010 circa parte dei fabbricati industriali ivi preesistenti è stata demolita per lasciar spazio all'attuazione residenziale immobiliare della "Spina 3" della Città di Torino in attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale del 1995.

Il panorama dell'edificato risulta alquanto eterogeneo con edificazioni recenti e la presenza di stabili datati.

I comparabili sono stati selezionati con riferimento ad edifici riferibili al periodo temporale degli anni Sessanta del Novecento.

Il valore dell'appartamento di cui al comparabile 1, di limitate dimensioni, in virtù di detto parametro, è stato contenuto in percentuale ridotta.

Il mercato di zona non presenta un'elevata offerta immobiliare.

#### TABELLA DEI DATI

| Caratteristiche: | CORPO | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 |
|------------------|-------|---------------|---------------|---------------|
| Prezzo           | -     | 42.750,00     | 58.650,00     | 136.000,00    |
| Consistenza      | 84,82 | 35,00         | 48,00         | 111,00        |
| Data [mesi]      | 0     | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Prezzo unitario  | -     | 1.285,71      | 1.437,50      | 1.441,44      |

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

| Caratteristiche: | Indice mercantile   | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 |
|------------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|
| Data [mesi]      | 0,00                | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Prezzo unitario  | prezzo medio minimo | 1.221,43      | 1.221,43      | 1.221,43      |

#### TABELLA DI VALUTAZIONE

| Caratteristiche: |  | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 |
|------------------|--|---------------|---------------|---------------|
| Prezzo           |  | 42.750,00     | 58.650,00     | 136.000,00    |
| Data [mesi]      |  | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Prezzo unitario  |  | 60.851,57     | 44.973,00     | -31.977,00    |





|                        |                   |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Prezzo corretto</b> | <b>103.601,57</b> | <b>103.623,00</b> | <b>104.023,00</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **103.749,19**  
Divergenza: 0,41% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84,82 x 1.223,17 = **103.749,28**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 103.749,28**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 103.749,28**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Gli elementi di confronto ai fini della valutazione del bene sono stati anche reperiti all'Agenzia delle Entrate, consultando i valori derivanti dalle vendite giudiziarie, eseguendo una ricerca sulle richieste immobiliari di zona.

Sono stati verificati gli atti di trasferimento nel periodo novembre 2024 - dicembre 2024 nella zona di riferimento sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

La seguente valutazione viene eseguita con riferimento alla norma UNI 11612 e s.m.i. relativa alla "stima del valore di mercato degli immobili" e con l'applicazione del Procedimento di stima comparativo, Market Comparison Approach (MCA) – Standard Internazionali di Valutazione.

L'approccio all'applicazione del "valore di mercato" prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e deve tener conto delle relazioni tra i valori richiesti con particolare riferimento alla ricerca dei comparabili derivanti dall'osservazione del mercato immobiliare e quelli conseguiti che si attestano mediamente su valori minori in funzione delle trattative economiche intercorse.

Si terrà quindi in conto nella valutazione l'incidenza dei discostamenti che intercorrono tra i prezzi offerti e quelli effettivamente conseguiti a trattativa intercorsa.

La valutazione verrà condotta con riferimento alle informazioni che è risultato possibile assumere nella zona di collocazione degli immobili; per l'alloggio e relative pertinenze si terrà ancora conto dei coefficienti riduttivi o maggiorativi relativi all'ubicazione, alla tipologia costruttiva, della destinazione d'uso, della presenza di peculiarità, della consistenza, dello stato di occupazione, della dotazione di servizi ed infrastrutture di area.

*Limiti e modalità di svolgimento dell'incarico.*

Le conclusioni del lavoro svolto devono essere interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni: le informazioni che costituiscono il supporto qualitativo e quantitativo della presente relazione sono state reperite mediante le ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Torino sul Comune di Torino, nonché dai dati emersi dai sopralluoghi eseguiti in situ.

La valutazione viene eseguita alla luce di elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili e non tiene quindi conto di eventi di natura straordinaria ed imprevedibile (ad esempio nuove normative di settore, variazioni della normativa urbanistica ed edilizia, fiscale, diversi scenari politici e sociali che possono influenzare i contenuti della presente sia peggiorativi che migliorativi).

Prima di fornire considerazioni, risposte, esplicitare i criteri estimativi. è necessario sottolineare che "il giudizio finale di stima sarà ponderato anche in base alla specifica esperienza professionale propria del tecnico incaricato che opera in modo obiettivo, imparziale e disinteressato e che ha sempre un margine di discrezionalità" che lo porterà ad attribuire al bene ed alle sue parti il valore ritenuto più aderente al caso di specie: e' importante avere presente tale concetto poiché i





metodi dettati dalla disciplina estimativa non contemplano le innumerevoli circostanze che possano riguardare una stima ed è per questo che le valutazioni finali vengono sempre integrate e completate dal giudizio estimativo del professionista incaricato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Comune di Torino, agenzie: Agenzie Immobiliari di zona

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione  | consistenza | cons. accessori | valore intero       | valore diritto      |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A  | appartamento | 84,82       | 0,00            | 103.749,28          | 103.749,28          |
|    |              |             |                 | <b>103.749,28 €</b> | <b>103.749,28 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Lotto unico

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 6.019,35**

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

**€. 97.729,93**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** 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:

**€. 24.432,48**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**€. 1.070,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

**€. 7.307,04**

Arrotondamento del valore finale:

**€. 20,41**

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

**€. 64.900,00**



il tecnico incaricato  
Gabriella Margaira



tecnico incaricato: Gabriella Margaira

Pagina 17 di 17

