



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

299/2024

GIUDICE:

dott.ssa Maria Vittoria Chiavazza

CREDITORE PROCEDENTE:

CREDITORE INTERVENUTO

DEBITORE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/02/2026

Rev.1 del 17/03/2026

Rev. 2 del 21/09/2026

creata su modello Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

GIULIANA DORRUCCI

CF:DRKGLN65A60F839B

con studio in TORINO (TO) VIA PIETRO PIFFETTI 21

telefono: 01119213795

email: g.dorrucci@tiscali.it

PEC: g.dorrucci@architetttorinopecc.it

tecnico incaricato: GIULIANA DORRUCCI

Pagina 1 di 82



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

1/1 usufrutto

), Deceduto il 10.08.2026.

Identificazione catastale:

-foglio 1 particella 198 (catasto terreni), sezione urbana RE, ENTE URBANO, Superficie mq 1.791 intestato a CHINI Maria nata a TORINO (TO) il 01/06/1926 (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

1/1 usufrutto

), Deceduto il 10.08.2026.

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

1/1 nuda proprietà

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

1/1 nuda proprietà

1/1 usufrutto

), Deceduto il 10.08.2026.

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

), 1/1 nuda proprietà

(Allegato o)

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 giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si

€. 422.000,00

trova:

Data della valutazione:

10/02/2026

Rev 2: 21/09/2026



tecnico incaricato: GIULIANA DORRUCCI

Pagina 4 di 82



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, deceduto il 10.08.2026.

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

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 incora vivente al momento
della redazione della perizia (Allegato 7). L'ipoteca va pertanto applicata alla "nuda proprietà" per quota 1/1
contro il sig. deceduto il 10.08.2026.

- **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 contro
con sede in c.f.
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 _____ , contro

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 _____ ancora vivente al momento della redazione della perizia (Allegato 7). Il pignoramento va pertanto rettificato come in "nuda proprietà" per quota 1/1 contro _____ Il sig. _____ è Deceduto il 10.08.2026.

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:

€ 0,00, saldo gestione prec.€ 480,24, saldo finale a credito € 480,24
€ 379,83 saldo gestione prec.€ 950,00 saldo finale a debito € 1.329,83

Consuntivo 2024-2025:

€ 0,00, saldo gestione prec.€ 480,24, saldo finale a credito € 480,24
€ 350,94 saldo gestione prec.€ 1.329,84 saldo finale a debito € 1.680,78

Preventivo 2025-2026:

€ 0,00, saldo gestione prec.€ 480,24, saldo finale a credito € 480,24
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
1/1 usufrutto

), deceduto il 10.08.2026.

Dal 24/12/2019 ad oggi:

da proprietà per quota 1/1
3, usufrutto per quota 1/1
4 : f.
deceduto il 10.08.2026, 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
c.f. la nuda proprietà per quota 1/1, contro (deceduta
) c.f. 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
(stato libero) per quota 1/1, contro
(in separazione dei beni) c.f. 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
ne personale) c.f. per quota 1/1, contro !
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

, nata a il 15/04/1939 c.f. T nuda proprietà per
quota 1/1
, nato in c.f. usufrutto per quota 1/1
deceduto il 10.08.2026, 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
lo c.f. (stato libero) per quota 1/1, contro
(in separazione dei beni) c.f. 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 _____ (bene personale) c.f. _____ per quota 1/1, contro
_____ per quota 1/1; (Allegato 8)

La formalità di riferimento 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)

_____ nata a _____ f. _____ 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 _____ (bene personale) c.f. _____ per quota 1/1, contro
_____ per quota 1/1; (Allegato 8)

La formalità di riferimento 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 _____ *"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 _____, 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 sg. _____ *"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)*.

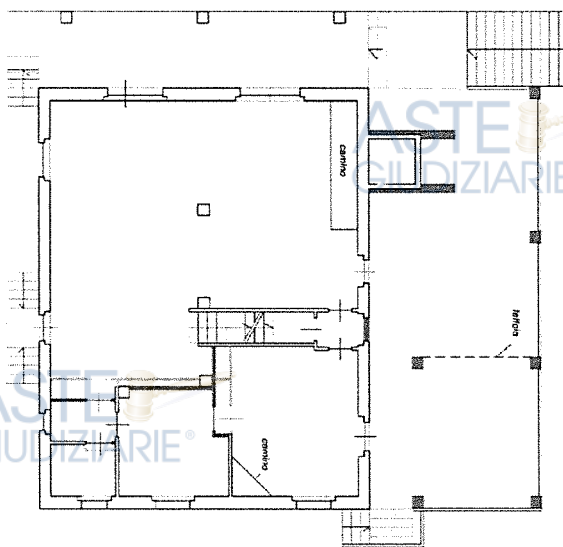
Dalla Variante n. 15 al piano PRGC *"carta di sintesi della pericolosità geomorfologica..."* l'area ricade in
classe "II A" campita in giallo *"Porzioni di territorio collinare edificate e non, ove gli elementi di pericolosità
geologica sono ridotti, mitigabili o annullabili alla scala del singolo intervento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

1/1 usufrutto)

, deceduto il 10.08.2026.

Identificazione catastale:

-foglio 1 particella 198 (catasto terreni), sezione urbana RE, ENTE URBANO, Superficie mq 1.791 intestato a (TO) il (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)

1/1 usufrutto)

, deceduto il 10.08.2026.

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) 1/1 nuda proprietà

(c.f.)

(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)

1/1 usufrutto)

, deceduto il 10.08.2026.

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) 1/1 nuda proprietà

(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.

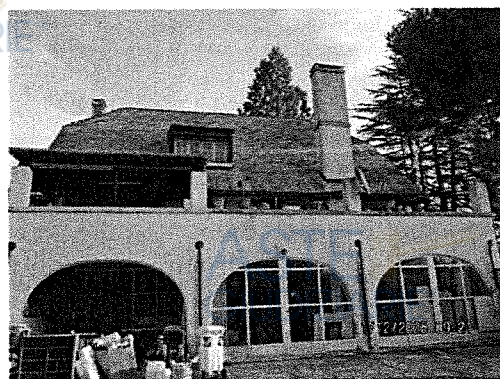
Si accede al lotto da via Col di Cadibona 3 tramite ingresso carraio e cancello pedonale.

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.



*Facciata nord-est, accesso al p. rialzato**Facciata nord-ovest**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.

*Salone con camino al piano rialzato**Scala di accesso 1° piano*



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.

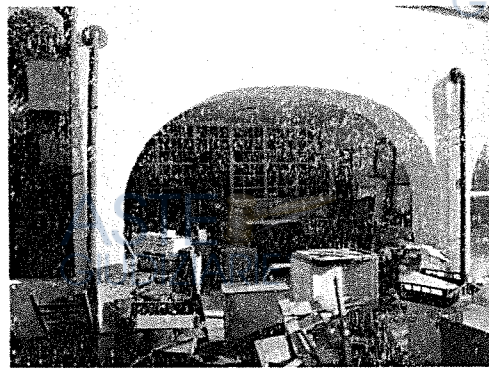
Gli impianti: l'impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa ha una caldaia al piano seminterrato con canna fumaria sul tetto. L'impianto elettrico ha il contatore in cantina, mentre il contatore del gas è collocato in nicchia esterna su strada.

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 seminterrato (foto allegato 2)



Rampa di accesso da via Col di Cadibona 3



Accesso all'autorimessa dal portico

tecnico incaricato: GIULIANA DORRUCCI

Pagina 13 di 82

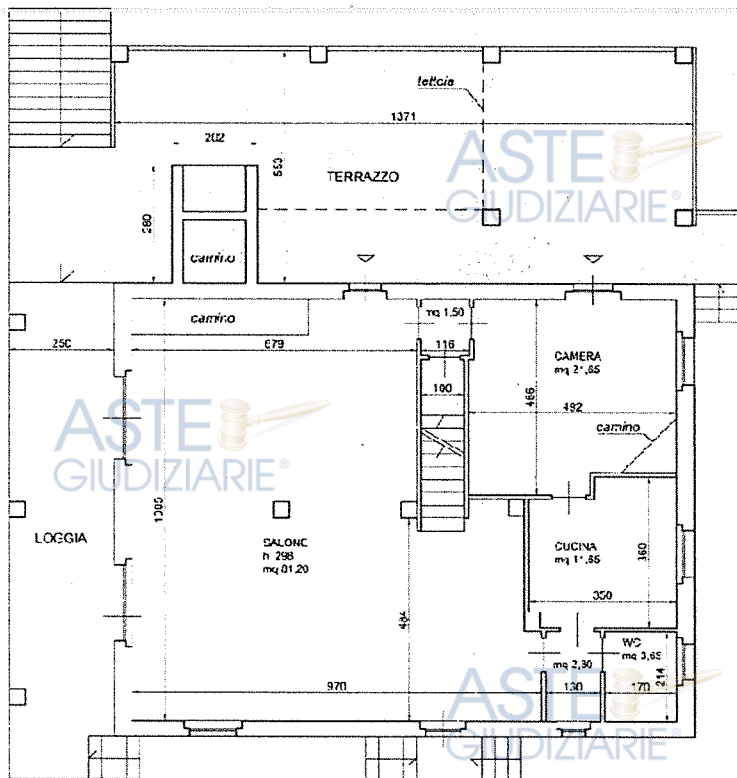
Si accede all'autorimessa tramite rampa da via Col di Cadibona 3. Un portico precede il portone di ingresso vetrato ad ante manuali. Il locale di mq 40,62 ha un'altezza media di mt 2,86 ed è dotato di illuminazione e di lavello con boiler elettrico. Il pavimento è in maiolica.

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*

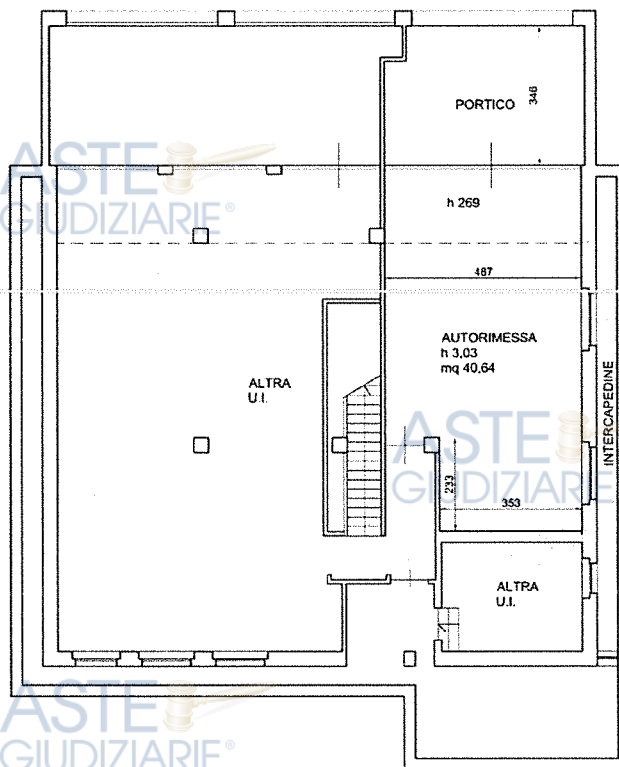


Piano rialzato via Col di Cadibona 3

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/I, 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. _____ alla data della perizia ha un'età di 101 anni e che per la fascia dai 93-99 il valore della nuda proprietà secondo la tabella 2025 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

Il sig. _____

è deceduto il 10.08.2026, si modifica pertanto la valutazione senza applicare la decurtazione del 5% per la nuda proprietà.

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
				€. 481.113	

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~~

€. 468.551

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-~~

€. 23.427,55-

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-~~

€. 123,45-

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

€. 445.000,00

data 10/02/2026

Rev 2: 21/09/2026

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

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 I
- 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 I

***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

Rev 2: 21/09/2026

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. _____; 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 _____ conduttore _____ 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 _____ 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 _____ contro _____

_____ 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 _____, in sede in _____, 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 _____, contro _____, 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

Dal 24/12/2019 ad oggi:

in virtù di: piena proprietà per quota 1/1

-**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
er la piena proprietà per quota 1/1, contro i
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**, 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
per quota 1/2;
contro i
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**, 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
per quota 1/2; contro i
a 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

quota 1/1
in virtù di: piena proprietà per

-**denuncia di successione in morte di**, 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
contro :

per quota 1/2;

La formalità di riferimento 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

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

... c.f.

1/2 e

Torino il ... per quota 1/2; contro

Torino il ... quota 1/1

La formalità di riferimento 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

quota 1/2

proprietà per

in virtù di:

piena proprietà per quota 1/2

-denuncia di successione in morte di

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

per quota 1/2; con

per quota 1/2 e

per quota 1/1

La formalità di riferimento 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:

Da cui risulta:

-successione in morte di

23/07/1936 ai nn. 7603/9511 a favore di
(figli).

eduto il ... trascritta a Torino il
(vedova usufruttuaria),

La formalità di riferimento 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
i, contro

La formalità di riferimento 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 "Soprael. Casa", via Nizza 135 Torino (Allegato 23)

Nota bene: questa pratica riguarda i piani T, 1, 2, S1 dell'edificio, sulla tavola "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 "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 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 "Soprael. Casa" 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 (I.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
euro 570,00

TOTALE

c. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

d. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

A

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

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 (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 (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**.

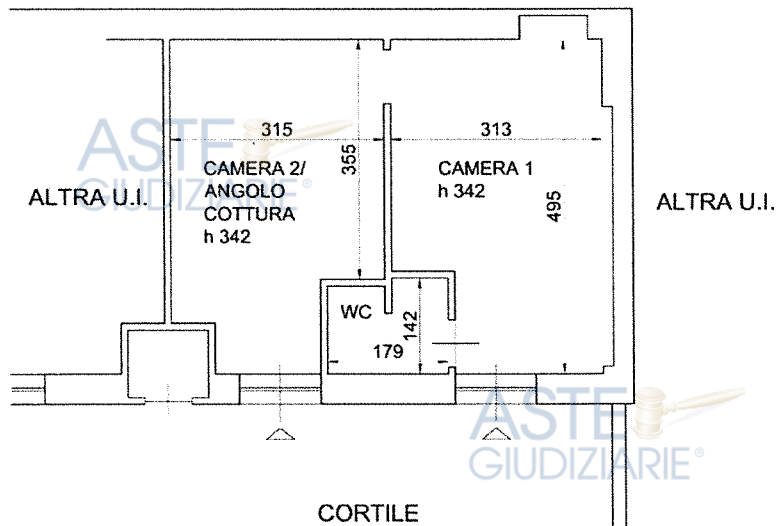
CONSISTENZA:

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

tecnico incaricato: GIULIANA DORRUCCI
Pagina 39 di 82

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

€ 48.174

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):

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

-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, considerato che è stato comunicato il recesso dal contratto ed è previsto il rilascio dell'immobile a partire dal mese di ottobre 2026 si aggiornano i mesi in 7 (da marzo a settembre 2026) si applica la formula:

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

dove

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

(fino ad aprile 2029, fino a settembre 2026)



Cm= 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= $11.400 - 2.100 \times \frac{259}{300} = \text{euro } 9.842 - 1.813$ pari a circa il 22-4% del valore dell'immobile

Il prezzo di mercato dell'immobile locato è pertanto pari a

Euro 34.959,82

$44.801,82 - 1.813 =$

Euro 42.988,82

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
				42.988,82	42.988,82
				34.959 €	34.959 €
				42.988,82 €	42.988,82 €

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

- €. 859,77

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

€. 33.260,62

€. 41.129,05

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

- €. 2.056,45

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

- €. 72,59

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

- €. 31.500,00

€. 39.000,00

data 10/02/2026

Rev 2: 21/09/2026

tecnico incaricato: GIULIANA DORRUCCI

Pagina 42 di 82

RIEPILOGO DELLA VALUAZIONE

LOTTO 1:	euro 422.000
	euro 445.000

- 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
	euro 39.000

- 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**euro 745.670**