TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

178/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Jolanda Noli

CUSTODE:

avv. Alberto Pecorini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/05/2026

creata con Tribù Office 6
ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Biagio Bianco

CF:BNCBGI71D21C627B
con studio in ANDEZENO (TO) CORSO VITTORIO EMANUELE 16/A
telefono: 0119434615
fax: 0119434615
email: segreteria.stbianco@gmail.com
PEC: biagio.bianco@pct.pecopen.it

Firmato Da: BIANCO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 398f20

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 178/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONCALIERI STRADA CIGALA 41, della superficie commerciale di **178,70** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento al piano terreno (primo fuori terra) in villa storica settecentesca con aree esterne comuni, composto da: ingresso da area esclusiva esterna, cucina (catastalmente indicata veranda), soggiorno, bagno cieco, disimpegno, due camere di cui una con bagno cieco, cabina armadi, due disimpegni (di cui uno individuato quale terrazzo coperto), una lavanderia, un'area esclusiva esterna (terrazzo) accessibile anche tramite scala esterna dal cortile comune, e da una cantina. L'immobile facente parte della Villa Martini di Cigala è ubicato in Moncalieri in strada Cigala al civico 41, in zona periferica rispetto alla suddivisione in macro-aree della città.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 28 sub. 47 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 988,50 Euro, indirizzo catastale: Strada Cigala 41, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 19/04/2022 Pratica n. TO0091195 in atti dal 22/04/2022 ESATTA RAPP. GRAFICA (n. 91195.1/2022)
  Coerenze: cortile comune a dule lati, altra unità immobiliare, scala e cortile comuni, altra unità immobiliare, area esclusiva ed oltre cortile comune, altra unità immobiliare
- foglio 6 particella 28 sub. 48 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 2 mq, rendita 5,27 Euro, indirizzo catastale: Strada Cigala 41, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/04/2022 Pratica n. TO0087943 in atti dal 13/04/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 87943.1/2022)
  Coerenze: sottosuolo cortile comune, altra cantina, corridoio comune, altra cantina.

Immobile costruito nel 1750 ristrutturato nel 2000.

B **box doppio** a MONCALIERI STRADA CIGALA 41 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un box auto doppio nell'autorimessa pertinenziale realizzata nel compendio immobiliare della Villa Martini di Cigala.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 28 sub. 25 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, rendita 154,27 Euro, indirizzo catastale: Strada Cigala 41, piano: S1,

Firmato Da: BIANCO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 398f20

intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: altro box altra proprietà, corsello di manovra comune, altro box altra proprietà, terrapieno.

Immobile costruito nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**178,70 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 657.580,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 642.500,00**
Data di conclusione della relazione:	**14/05/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Alla data del sopralluogo, l'immobile era occupato dalla debitrice, ivi residente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nota 1: per l'immobile in oggetto non si rilevano agli atti i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio).

Nota 2: si richiama l'esistenza del vincolo del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali notificato il 19/06/1996 e trascritto presso la ex Conservatoria dei Registri immobiliari di Torino II in data 07/03/1997 ai numeri 6956/5100 e del correlativo diritto di prelazione di cui al Codice dei Beni Culturali ai sensi degli articoli 59-62 del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42.

Nota 3: si evidenzia il vincolo di pertinenzialità dell'autorimessa con l'abitazione.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

fondo patrimoniale, stipulata il 14/06/2005 a firma di NOTAIO BIMA CATERINA ai nn. 95302/18179 di repertorio, trascritta il 21/06/2005 a TORINO 2 ai nn. 29155/18754, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile pubblico.
Nota: Si precisa che la presente formalità sarà cancellata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

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

Firmato Da: BIANCO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 398f20

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 26/01/2005 a firma di NOTAIO BIMA CATERINA ai nn. 93399/17299 di repertorio, iscritta il 17/01/2025 a TORINO 2 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 1.320.000.
Importo capitale: 660.000.
Durata ipoteca: 25.
Trattasi di ipoteca in rinnovazione dell'ipoteca n. 702 del 27/01/2005. Nota: Si precisa che la presente formalità sarà cancellata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 25/05/2023 ai nn. 10273/11023 di repertorio, iscritta il 29/05/2023 a TORINO 2 ai nn. 22877/3383, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto A.d.E. - Riscossione - Roma.
Importo ipoteca: 3.414.152,42.
Importo capitale: 1.707.076,21.
Nota: Si precisa che la presente formalità sarà cancellata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/09/2012 a firma di NOTAIO BIMA CATERINA ai nn. 118942/28314 di repertorio, iscritta il 14/09/2012 a TORINO 2 ai nn. 32367/4915, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: 1.200.000.
Importo capitale: 1.500.000.
Durata ipoteca: 25.
Nota: Si precisa che la presente formalità sarà cancellata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 08/08/2025 a firma di ADE-RISCOSSIONE ROMA ai nn. 13141/11025 di repertorio, iscritta il 12/08/2025 a Torino 2 ai nn. 38698/7239, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.
Importo ipoteca: 363.260,92.
Importo capitale: 181.630,46.
La formalità è riferita solamente a alla quota di 1/2 della proprietà.
Nota: Si precisa che la presente formalità sarà cancellata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 08/08/2025 a firma di ADE-RISCOSSIONE ROMA ai nn. 13142/11025 di repertorio, iscritta il 12/08/2025 a Torino 2 ai nn. 38699/7240, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.
Importo ipoteca: 1.207.464,16.
Importo capitale: 603.732,08.

Firmato Da: BIANCO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 398f20

La formalità è riferita solamente a alla quota di 1/2 della proprietà.
Nota: Si precisa che la presente formalità sarà cancellata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 08/08/2025 a firma di ADE-RISCOSSIONE ROMA ai nn. 13143/11025 di repertorio, iscritta il 12/08/2025 a Torino 2 ai nn. 38700/7241, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO e AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO.
Importo ipoteca: 416.526,88.
Importo capitale: 208.263,44.
La formalità è riferita solamente a alla quota di 1/2 della proprietà.
Nota: Si precisa che la presente formalità sarà cancellata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 19/02/2025 a firma di C.A. TORINO ai nn. 3820 di repertorio, trascritta il 11/03/2025 a TORINO 2 ai nn. 9463/7052, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO.
Nota 1: Si precisa che la presente formalità sarà cancellata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Nota 2: si indica che nel quadro D del presente pignoramento viene precisato che risulta iscritta ipoteca volontaria il 14/09/2012 R.G. 32367 R.P. 4915 in forza del contratto di mutuo per Notaio Bima Caterina, con il quale l'esecutato risulta mutuatario e datore di ipoteca mentre l'esecutata risulta esclusivamente terza datrice di ipoteca. Si precisa altresì che all'epoca della concessione del mutuo, era costituito sugli stessi immobili un fondo patrimoniale del 21/06/2005 trascritto ai nn. 29155/18754. Come indicato nella relazione notarile, risulta sull'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati annotamento del 28/01/2018 dell'intervenuto accordo di separazione personale tra i coniugi e successivo annotamento del 04/03/2020 dell'intervenuta cessazione del fondo patrimoniale ex. art. 171 C.C.

pignoramento, stipulata il 30/10/2020 ai nn. 12866 di repertorio, trascritta il 17/11/2020 a TORINO 2 ai nn. 39900/28232, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario Corte Appello Torino.
Nota: Si precisa che la presente formalità sarà cancellata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

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:	**€. 8.000,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 150,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 2.000,00**
Millesimi condominiali:	**53,10**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: vedasi regolamento condominiale allegato.
Ulteriori avvertenze:

Firmato Da: BIANCO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 398f20

Nota: Si precisa che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità di gestione (non solare) in corso e di quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà immobiliare in suo favore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 26/01/2005), con atto stipulato il 26/01/2005 a firma di NOTAIO BIMA CATERINA ai nn. 93400/17300 di repertorio, trascritto il 27/01/2005 a TORINO 2 ai nn. 4104/2796.
Il presente atto costituisce il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 26/01/2005), con atto stipulato il 26/01/2005 a firma di NOTAIO BIMA CATERINA ai nn. 93400/17300 di repertorio, trascritto il 27/01/2005 a TORINO 2 ai nn. 4104/2796.
Il presente atto costituisce il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si segnala che l'immobile storico di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate è stato riconosciuto di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 1089/1939 con D.M. 10/02/1996 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino il 07/03/1997 ai nn. 6956-5100.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CILA IN SANATORIA **N. 219-2021-CILA**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICHE INTERNE, presentata il 15/04/2021 con il n. 19880 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Tale pratica edilizia si riferisce solamente all'unità immobiliare a destinazione abitazione fg. 6 part. 28 sub. 47..
Trattasi di C.I.L.A. in sanatoria per opere interne già eseguite.

D.I.A. DI VARIANTE **N. 31270/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE A PROGETTO DI RESTAURO CONSERVATIVO, presentata il 28/05/2001 con il n. 31270 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA **N. 444/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE ALLA C.E. 402/2000 PER COSTRUZIONE AUTORIMESSA INTERRATA.
Il titolo è riferito solamente a Tale pratica edilizia riguarda solamente l'autorimessa interrata fg. 6 part. 28 sub. 25

CONCESSIONE DILIZIA **N. 402/2000** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE AUTORIMESSA INTERRATA PERTINENZIALE, presentata il 19/04/2000 con il n. 20625/2000 di protocollo, rilasciata il 20/04/2000 con il n. 402/2000 di protocollo

Firmato Da: BIANCO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 398f20

CONCESSIONE EDILIZIA **N. 306/D**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RESTAURO, rilasciata il 07/04/1998 con il n. 306-D/92 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ar3/1. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Vedasi schede allegate ed in ogni caso le Nta allegate al piano regolatore.

.
Lo stabile in cui si trova l'immobile oggetto di pignoramento è situato in area normativa A, in particolare in area Ar3-1. Si tratta della Villa Martini di Cigala, indicata in P.r.g.c. come area tutelata di cui alla L. 1497/1939 e L. 1089/1939.

L'area è sottoposta a vincolo ex legge 431/1985 cosiddetta Galassini ed è in classe IIa di pericolosità geologica.

Si allega la scheda di piano per una maggiore comprensione dei limiti imposti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rileva l'uso improprio del locale denominato veranda. Nell'attuale conformazione la citata veranda è utilizzata come cucina.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: spostamento del locale cucina nel locale soggiorno, come indicato dalle pratiche edilizie e catastali.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- spostamento cucina: €.10.000,00

Questa situazione è riferita solamente a il presente giudizio di conformità è relativo soltanto al subalterno 47.
Si indica che gli importi stimati per la regolarizzazione dell'immobile sono da considerarsi indicativi, e pertanto potranno subire variazioni anche sostanziali.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONCALIERI STRADA CIGALA 41

Firmato Da: BIANCO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 398f20

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONCALIERI STRADA CIGALA 41, della superficie commerciale di **178,70** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento al piano terreno (primo fuori terra) in villa storica settecentesca con aree esterne comuni, composto da: ingresso da area esclusiva esterna, cucina (catastalmente indicata veranda), soggiorno, bagno cieco, disimpegno, due camere di cui una con bagno cieco, cabina armadi, due disimpegni (di cui uno individuato quale terrazzo coperto), una lavanderia, un'area esclusiva esterna (terrazzo) accessibile anche tramite scala esterna dal cortile comune, e da una cantina. L'immobile facente parte della Villa Martini di Cigala è ubicato in Moncalieri in strada Cigala al civico 41, in zona periferica rispetto alla suddivisione in macro-aree della città.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 28 sub. 47 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 988,50 Euro, indirizzo catastale: Strada Cigala 41, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 19/04/2022 Pratica n. TO0091195 in atti dal 22/04/2022 ESATTA RAPP. GRAFICA (n. 91195.1/2022)
  Coerenze: cortile comune a dule lati, altra unità immobiliare, scala e cortile comuni, altra unità immobiliare, area esclusiva ed oltre cortile comune, altra unità immobiliare
- foglio 6 particella 28 sub. 48 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 2 mq, rendita 5,27 Euro, indirizzo catastale: Strada Cigala 41, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/04/2022 Pratica n. TO0087943 in atti dal 13/04/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 87943.1/2022)
  Coerenze: sottosuolo cortile comune, altra cantina, corridoio comune, altra cantina.

Immobile costruito nel 1750 ristrutturato nel 2000.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	buono
livello di piano:	buono
stato di manutenzione:	eccellente
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	ottimo
qualità dei servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Firmato Da: BIANCO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 398f20

L’unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento al piano terreno (primo fuori terra) in villa storica settecentesca con aree esterne comuni, composto da: ingresso da area esclusiva esterna, cucina (catastalmente indicata veranda), soggiorno, bagno cieco, disimpegno, due camere di cui una con bagno cieco, cabina armadi, due disimpegni (di cui uno individuato quale terrazzo coperto), una lavanderia, un'area esclusiva esterna (terrazzo) accessibile anche tramite scala esterna dal cortile comune, e da una cantina. L’immobile facente parte della Villa Martini di Cigala è ubicato in Moncalieri in strada Cigala al civico 41, in zona periferica rispetto alla suddivisione in macro-aree della città.

Le murature interne risultano con finiture superficiali in intonaco tinteggiato e/o decorato ad eccezione delle superfici dei bagni e della lavanderia le quali risultano costituite da elementi in gres porcellanato fine o monocottura.

I pavimenti dell’unità immobiliare pignorata sono costituiti da piastrelle in monocottura per un bagno e per la lavanderia, in piastrelle di cotto per il disimpegno (catastalmente terrazzo coperto) e per le aree esterne, ed in palchetto ligneo in massello per il resto dei locali.

Le porte interne sono in legno con finitura laccata bianca sia totalmente pannellate, sia con specchiature a vetro. I serramenti esterni sono costituiti da finestre e portefinestra in legno laccato con vetro camera. Gli elementi oscuranti sono costituiti da ante esterne in legno laccato.

I servizi igienici sono dotati di: vaso, bidet, doppio lavello e doccia per il bagno della camera; vaso, lavello e doccia per il bagno zona notte.

La porta d’ingresso risulta del tipo non blindato in legno e l’ingresso all’abitazione avviene sia tramite scala esterna esclusiva verso il terrazzo fonte cucina e soggiorno, sia mediante vialetto condominiale. E' presente un servizio di portineria.

Completano la proprietà pignorata le aree esterne esclusive (lato ingresso e lato soggiorno) di cui una comprendente un piccolo gazebo e una modesta area a verde, nonchè un'area esclusiva lato zona notte.

L’unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta in condizioni generali ottime.

Il riscaldamento risulta centralizzato così come la produzione dell'acqua calda sanitaria. Il sistema è dotato di contabilizzazione dei consumi.

La piccola cantina, situata allo stesso piano, è tuttavia raggiungibile con un percorso esterno. Tale unità è costituita da piastrelle in gres, le pareti sono in blocchi di calcestruzzo vibrocompresso a vista.

CLASSE ENERGETICA:

F

[187,66 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 2018 109395 0035 registrata in data 18/03/2018

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	130,00	x	100 %	=	130,00
Veranda (attuale cucina)	19,00	x	60 %	=	11,40

Firmato Da: BIANCO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 398f20

Area esterna lato zona notte e ingresso	18,00	x	30 %	=	5,40
Area esterna (terrazzo lato giorno)	95,00	x	33 %	=	31,35
Cantina	2,20	x	25 %	=	0,55
Totale:	**264,20**				**178,70**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore attuale dell'immobile pignorato viene espletata secondo il metodo della stima sintetica in quanto maggiormente rappresentativa della reale situazione e valorizzazione dei beni, tenuto conto della posizione intrinseca del bene, della viabilità e della condizione manutentiva generale dell'immobile in oggetto, nonché sulla scorta di quanto evidenziato nella presente relazione ed in particolare in riferimento a quanto indicato nel capitolo dedicato alle eventuali irregolarità edilizie ed ai vincoli esistenti, vista anche la condizione peculiare del mercato immobiliare della zona e del momento di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	178,70	x	3.400,00	=	**607.580,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 607.580,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 607.580,00**

BENI IN MONCALIERI STRADA CIGALA 41

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a MONCALIERI STRADA CIGALA 41 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un box auto doppio nell'autorimessa pertinenziale realizzata nel compendio immobiliare della Villa Martini di Cigala.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 28 sub. 25 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, rendita 154,27 Euro, indirizzo catastale: Strada Cigala 41, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Firmato Da: BIANCO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 398f20

Coerenze: altro box altra proprietà, corsello di manovra comune, altro box altra proprietà, terrapieno.

Immobile costruito nel 2000.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: al di sopra della media



stato di manutenzione: al di sopra della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un box auto doppio nell'autorimessa pertinenziale realizzata nel compendio immobiliare della Villa Martini di Cigala.

Il box auto doppio è costituito da due portoni in lamiera verniciata con apertura automatica telecomandata. L'ingresso avviente tramite piccola rampa attraverso il corsello di manovra condominiale. Sia la corsia di manovre che il box doppio sono piastrellati in elementi di klinker. Il box è delimitato da murature in blocchi di calcestruzzo vibrocompresso a vista. Il solaio di copertura è costituito da un getto in opera in calcestruzzo a vista. E' presente l'impianto elettrico.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore attuale dell'immobile pignorato viene espletata secondo il metodo della stima sintetica in quanto maggiormente rappresentativa della reale situazione e valorizzazione dei beni, tenuto conto della posizione intrinseca del bene, della viabilità e della condizione manutentiva generale dell'immobile in oggetto, nonché sulla scorta di quanto evidenziato nella presente relazione ed in particolare in riferimento a quanto indicato nel capitolo dedicato alle eventuali irregolarità edilizie ed ai vincoli esistenti, vista anche la condizione peculiare del mercato immobiliare della zona e del momento di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**60.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 60.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 60.000,00**

Firmato Da: BIANCO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 398f20

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore attuale dell'immobile pignorato viene espletata secondo il metodo della stima sintetica in quanto maggiormente rappresentativa della reale situazione e valorizzazione dei beni, tenuto conto della posizione intrinseca del bene, della viabilità e della condizione manutentiva generale dell'immobile in oggetto, nonché sulla scorta di quanto evidenziato nella presente relazione ed in particolare in riferimento a quanto indicato nel capitolo dedicato alle eventuali irregolarità edilizie ed ai vincoli esistenti, vista anche la condizione peculiare del mercato immobiliare della zona e del momento di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Moncalieri, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (quotazioni Omi)., ed inoltre: Mercato immobiliare della 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	178,70	0,00	607.580,00	607.580,00
B	box doppio	0,00	0,00	60.000,00	60.000,00
				667.580,00 €	**667.580,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 657.580,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 15.000,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 80,00**

Firmato Da: BIANCO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 398f20

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 642.500,00**

data 14/05/2026

il tecnico incaricato
Biagio Bianco

Firmato Da: BIANCO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 398f20