ARCHITETTO
SILVIA SIMONELLI
Via Ludovico Antonio Muratori 4 - 10126 TORINO
Tel. 347.81.67.304 - CF: SMN SLV 77H47 E379G
email: silvia.simonelli@yahoo.it
PEC: silvia.simonelli@architettitorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE VI Civile

- O -

Liquidazione Giudiziale: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A.

(C.F. e P. IVA AAAAAAAAAAA)

con sede in Torino, via Rocca de' Baldi 18

N. R.G. 78/2025 L.G.

Ill.mo Sig. G.D.: dott. Stefano MIGLIETTA

Curatore Fallimentare: dott. BORLA Davide

con studio in Ivrea, Via Dora Baltea, 25

Consulente Tecnico d'ufficio: arch. Silvia SIMONELLI

- O -

La sottoscritta arch. Silvia Simonelli, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino al n. 6505 ed all'albo dei CTU del Tribunale di Torino al n. 52296, con studio in Torino (TO), via Ludovico Antonio Muratori n. 4, in qualità di perito estimatore nel procedimento in epigrafe, dopo aver effettuato i dovuti rilievi ed accertamenti, presenta la seguente relazione di consulenza tecnica d'ufficio relativa ad immobili siti in TORINO e MONCALIERI.

- O -

SOMMARIO

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE 4
A. LOTTO I (alloggio in Torino, Fg. 1420 n. 36 sub. 8) 6
DESCRIZIONE DEL LOTTO 6
SUPERFICI 8
DESCRIZIONE CATASTALE 8
STATO DI OCCUPAZIONE 10
GENERALITA' ATTUALE PROPRIETARIO 10
TITOLARITA' E VICENDE NEL VENTENNIO 10
STATO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI 11
VINCOLI, SERVITÙ E DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI 13
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO 14
SITUAZIONE URBANISTICA 15
AUTORIZZAZIONI EDILIZIE 15
REGOLARITA' EDILIZIA 15
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA 17
VALUTAZIONE DEL LOTTO 17

B. LOTTO II (autorimessa in Moncalieri, Fg. 3 n. 476 sub. 15 – box n. 8) 20
DESCRIZIONE DEL LOTTO 20
SUPERFICI 22
DESCRIZIONE CATASTALE 22
STATO DI OCCUPAZIONE 23
TITOLARITA E GENERALITA' ATTUALE PROPRIETARIO 23
VICENDE NEL VENTENNIO 23
STATO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI 24
VINCOLI, SERVITÙ E DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI 28
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO 28
SITUAZIONE URBANISTICA 29
AUTORIZZAZIONI E REGOLARITA' EDILIZIA 29
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA 30
VALUTAZIONE DEL LOTTO 30
C. LOTTO III (autorimessa in Moncalieri, Fg. 3 n. 476 sub. 16 – box n. 7) 31
DESCRIZIONE DEL LOTTO 32
SUPERFICI 33
DESCRIZIONE CATASTALE 33
STATO DI OCCUPAZIONE 35
TITOLARITA E GENERALITA' ATTUALE PROPRIETARIO 35
VICENDE NEL VENTENNIO 35
STATO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI 36
VINCOLI, SERVITÙ E DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI 39
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO 39
SITUAZIONE URBANISTICA 40
AUTORIZZAZIONI E REGOLARITA' EDILIZIA 41
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA 41
VALUTAZIONE DEL LOTTO 41
D. LOTTO IV (alloggio in Moncalieri, Fg. 3 n. 478 sub. 47) 43
DESCRIZIONE DEL LOTTO 43
SUPERFICI 46
DESCRIZIONE CATASTALE 47
STATO DI OCCUPAZIONE 49
TITOLARITA E GENERALITA' ATTUALE PROPRIETARIO 49
VICENDE NEL VENTENNIO 49
STATO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI 50
VINCOLI, SERVITÙ E DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI 53
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO 53
SITUAZIONE URBANISTICA 54
AUTORIZZAZIONI EDILIZIE 55
REGOLARITA' EDILIZIA 56
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA 57
VALUTAZIONE DEL LOTTO 57
E. LOTTO V (alloggio in Moncalieri, Fg. 3 n. 508 sub. 13) 61

DESCRIZIONE DEL LOTTO 61
SUPERFICI 62
DESCRIZIONE CATASTALE 64
SITUAZIONE LOCATIVA 65
TITOLARITA' E GENERALITA' ATTUALE PROPRIETARIO 65
VICENDE NEL VENTENNIO 66
STATO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI 67
VINCOLI, SERVITÙ E DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI 70
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO 71
SITUAZIONE URBANISTICA 72
AUTORIZZAZIONI EDILIZIE 72
REGOLARITA' EDILIZIA 73
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA 75
VALUTAZIONE DEL LOTTO 75

F. LOTTO VI (alloggio in Moncalieri, Fg. 3 n. 508 sub. 25) 78

DESCRIZIONE DEL LOTTO 78
SUPERFICI 80
DESCRIZIONE CATASTALE 80
SITUAZIONE LOCATIVA 82
TITOLARITA' E VICENDE NEL VENTENNIO 82
STATO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI 83
VINCOLI, SERVITÙ E DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI 86
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO 87
SITUAZIONE URBANISTICA 88
AUTORIZZAZIONI EDILIZIE 88
REGOLARITA' EDILIZIA 89
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA 91
VALUTAZIONE DEL LOTTO 91

G. LOTTO VII (alloggio in Moncalieri, Fg. 3 n. 508 sub. 80) 94

DESCRIZIONE DEL LOTTO 94
SUPERFICI 96
DESCRIZIONE CATASTALE 96
SITUAZIONE LOCATIVA 98
TITOLARITA' E VICENDE NEL VENTENNIO 98
STATO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI 99
VINCOLI, SERVITÙ E DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI 102
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO 103
SITUAZIONE URBANISTICA 104
AUTORIZZAZIONI EDILIZIE 104
REGOLARITA' EDILIZIA 105
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA 106
VALUTAZIONE DEL LOTTO 106

CONCLUSIONI E RIEPILOGO VALORI 109

ELENCO ALLEGATI: 109

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

relativa ad immobili di pertinenza della procedura R.G. n. 78/2025 L.G. indicata in epigrafe e precisamente:

In Torino:

- **LOTTO I:** alloggio al piano secondo con cantina al piano interrato in Torino, via Ventimiglia n.c. 71, identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 1420 n. 36 sub. 8

  Valore stimato: € 190.200,00

  Valore ridotto (considerato stato locativo): € 180.700,00

In Moncalieri:

- **LOTTO II:** autorimessa in Moncalieri, via San Giovanni Bosco n.c. 20, identificata al Catasto Fabbricati al Fg. 3 n. 476 sub. 15:

  Valore stimato: € 10.400,00

- **LOTTO III:** autorimessa in Moncalieri, via San Giovanni Bosco n.c. 20, identificata al Catasto Fabbricati al Fg. 3 n. 476 sub. 16:

  Valore stimato: € 10.400,00

- **LOTTO IV:** alloggio al piano quarto con soffitta al piano sottotetto e cantina al piano interrato, in Moncalieri, corso Trieste n. 81, identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 3 n. 478 sub. 47:

  Valore stimato: € 122.600,00

- **LOTTO V:** alloggio al piano quarto con cantina al piano interrato, in Moncalieri, corso Trieste n. 25, identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 3 n. 508 sub. 13:

  Valore stimato: € 75.300,00

- **LOTTO VI:** alloggio al piano ottavo con cantina al piano interrato, in Moncalieri, corso Trieste n. 25, identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 3 n. 508 sub. 25:

  Valore stimato: € 94.200,00

- **LOTTO VII:** alloggio al piano tredicesimo con cantina al piano interrato, in Moncalieri, corso Trieste n. 25, identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 3 n. 508 sub. 80:

  Valore stimato: € 88.300,00

E cosi per valore complessivo pari a:	€	591.400,00
Valore complessivo ridotto, se si considera stato locativo del lotto I:	€	581.900,00

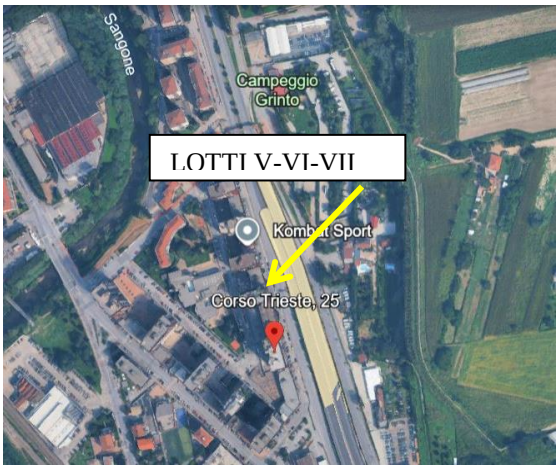
Di seguito si riportano foto aeree ed estratti di mappa del catasto terreni dei lotti in Moncalieri – zona San Pietro - per poter meglio individuarne l'ubicazione:

VISTA AEREA (FONTE GOOGLE MAPS)

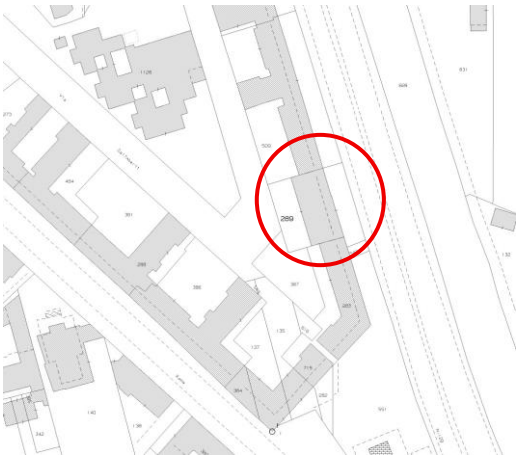
ESTRATTO MAPPA C.T. – FUORI SCALA

VISTA AEREA (FONTE GOOGLE MAPS)

ESTRATTO MAPPA C.T. – FUORI SCALA



VISTA AEREA (FONTE GOOGLE MAPS)



ESTRATTO MAPPA C.T. – FUORI SCALA

A. LOTTO I (alloggio in Torino, Fg. 1420 n. 36 sub. 8)

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi del diritto di piena proprietà di appartamento con cantina, occupato con contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate, facente parte di complesso immobiliare di tipo condominiale, sito in Torino, con accesso dal civico nn. 71 di via Ventimiglia, insistente su appezzamento di terreno in mappa C.T. al Fg. 1420 mappale n. 36 e facente parte del centro residenziale denominato "Orsa Maggiore", elevato a otto piani fuori terra, oltre ad un piano interrato ed un piano sottotetto, nonché locali seminterrati posti sotto alle aree verdi. Si allega al n. A03 estratto della mappa Catasto Terreni.

Precisamente, con riferimento al titolo di provenienza (allegato n. A04), forma oggetto di stima quanto segue:

con accesso da via Ventimiglia 71 – scala A:

- al piano secondo (terzo fuori terra) appartamento composto di: quattro camere, cucina servizi; meglio individuato con il 22 (ventidue) e perimetro in rosso nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria che trovasi allegata al regolamento di condominio depositato con atto rogito Notaio Giovanni Battista Picco in data 31 maggio 1969 repertorio numero 38002, registrato a Torino il 20 giugno 1969 al numero 20655;
  posto alle coerenze:
  - pianerottolo, vano scala, distacco verso via Ventimiglia, distacco verso "Edificio 3", vialetto privato interno ed appartamento 21;
- al piano cantinato: una cantina meglio individuata con il numero 17 (diciassette) nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria sopracitata;
  posta alle coerenze:
  - corridoio comune, cantina 18, autorimessa 7 e cantina 9.

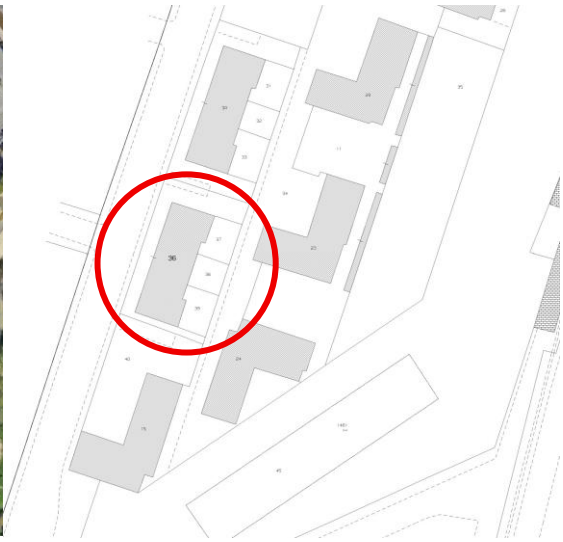
Trattandosi di entità facente parte di complesso condominiale, nel trasferimento saranno comprese anche le quote di comproprietà sulle parti comuni del complesso, quali risultano dal Regolamento di condominio, nonché per legge, uso, destinazione e consuetudine siano da ritenersi tali ed indivisibili tra tutti i proprietari del comprensorio.

La vendita avverrà con tutti gli annessi e connessi usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui l'immobile in oggetto attualmente si trova.

L'ingresso allo stabile avviene tramite portone pedonale comune recante il civico n. 71 di via Ventimiglia, e quindi attraversato un vialetto interno condominiale, da portone in

metallo con specchiature in vetro (foto n. 4 allegato A01). L'alloggio oggetto di stima è posto al piano secondo con accesso dal pianerottolo del vano scala comune (foto n. 8).
L'edificio ha struttura portante in c.a., solai in laterocemento e prospetti finiti in mattoni a vista.

VISTA AEREA (FONTE GOOGLE EARTH)



ESTRATTO MAPPA C.T. – FUORI SCALA

È stato effettuato un sopralluogo in data 10/06/2025 dal quale è emerso quanto segue in merito a dotazioni, impianti e finiture interne:

- finiture interne: rivestimento ad intonaco civile per pareti e soffitti, ad accezione di una parete in una camera da letto con rivestimento ceramico in "finta pietra". Le pareti dell'angolo cottura e dei servizi igienici (foto n. 19) sono rivestite in piastrelle ceramiche;
- pavimenti: in piastrelle di gres porcellanato (foto n. 13), fatta eccezione per zona notte in parquet ed un servizio igienico a piastrelle mosaicate;
- serramenti esterni: in legno con vetro semplice per l'interno appartamento, telaio in alluminio preverniciato e vetrocamera per la veranda (foto n. 16); porta blindata per l'ingresso all'appartamento (foto n. 12);
- Impianto elettrico: prevalentemente realizzato sottotraccia, con frutti integrati e dotato di interruttore magnetotermico; non verificando la distribuzione e sezione dei cavi non si è in grado di dichiarare se rispetti la vigente normativa;
- Impianto idrico sanitario: primo servizio igienico dotato di tazza wc, bidet, lavabo e piatto doccia (foto n. 19), secondo servizio igienico con tazza wc, lavabo d'arredo, vasca da bagno, attacco lavatrice (foto n. 20),
- Impianto di riscaldamento: di tipo centralizzato con sistema di distribuzione a

pavimento, acqua calda sanitaria prodotta mediante due boiler elettrici, installati nei due bagni (uno di marchio Ariston e l'altro Bandini).

Si allegano al n. A01 fotografie interne ed esterne del fabbricato e dell'alloggio oggetto di stima, precisando che non si è potuto prendere visione del locale cantina, in quanto al momento del sopralluogo non venivano reperite le chiavi di accesso. L'appartamento si trova in discrete condizioni di manutenzione sebbene i serramenti esterni siano da sostituire.

In merito agli impianti, ai sensi e per gli effetti del D.M. 37/08, lo scrivente non ha potuto reperire per l'immobile le dichiarazioni di conformità (Di.Co) o rispondenza (Di.Ri), né verificare la sezione e la distribuzione degli stessi, pertanto devono ritenersi trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura. Di questi specifici aspetti l'eventuale aggiudicatario, ai sensi del citato decreto, dovrà accettare il trasferimento, dando pure atto che il prezzo stimato ne ha tenuto debito conto.

- O –

SUPERFICI

Le superfici calcolate secondo i rapporti ex allegato C del D.P.R. n. 138/98 e rilevate dalla visura (allegato n. A02), sono le seguenti:

- Abitazione di tipo civile e relativi accessori circa mq. 163

Si allega al n. A05 una planimetria indicativa dello stato attuale, come rilevato nel corso del sopralluogo.

La superficie è da ritenersi esclusivamente indicativa, poiché l'eventuale trasferimento dovrà, in ogni caso, intendersi accettato a corpo e non a misura.

- O -

DESCRIZIONE CATASTALE

Attualmente i locali si trovano individuati e censiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, nel distretto censuario del Comune di Torino, come segue (vedasi visura allegata al n. A02):

- Fg. 1420 n. 36 sub. 8, VIA VENTIMIGLIA n. 71, Piano 2-S1, z.c. 2, Cat. A/2, Classe 4, consistenza 7 vani, Superficie Catastale 163 mq, R.C. € 2.042,59.

- O -

<u>CRONISTORIA CATASTALE (allegato n. A02):</u>

- 25/09/2025: Pratica n. TO0397839 in atti dal 25/09/2025 variazione di toponomastica (n. 397839.1/2025) – modifica richiesta dallo scrivente per inserimento del piano "S1",

in precedenza mancante;

- 09/11/2015: variazione per inserimento in visura dei dati di superficie;
- 19/07/2013: Variazione per Pratica n. TO0274309 bonifica identificativo catastale (n.176304.1/2013)
- 01/01/1992: Variazione del quadro tariffario

- O -

INTESTAZIONE CATASTALE:

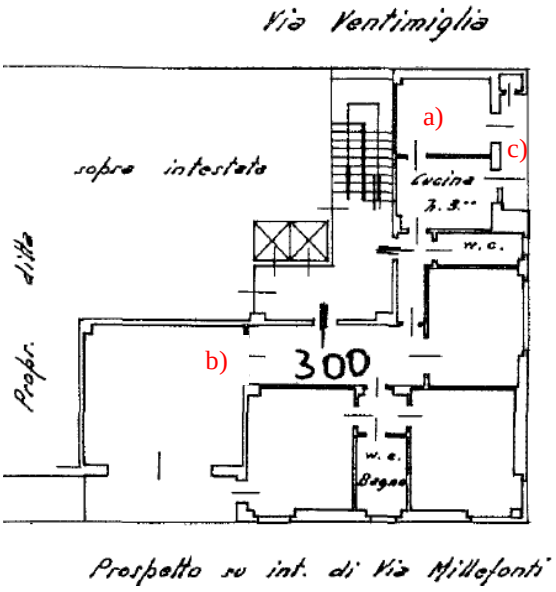
L'intestazione catastale è conforme alle risultanze delle indagini condotte presso l'A.d.E. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 e l'appartamento risulta attualmente così intestato (vedasi visura al n. A02):

- AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., sede in TORINO (TO), c.f. AAAAAAAAAAA per il diritto di proprietà 1/1.

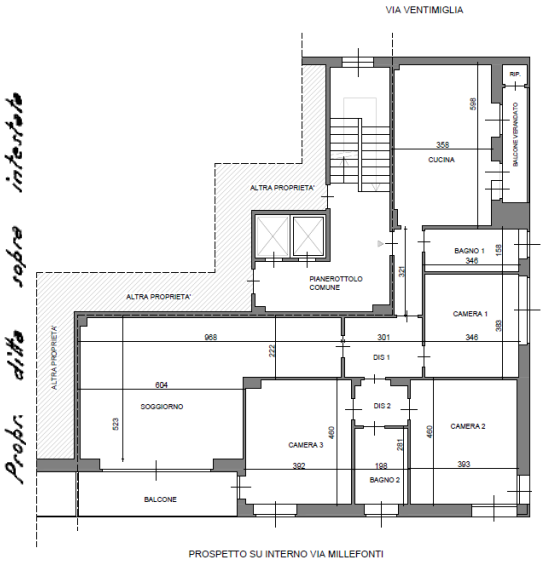
- O –

CONFORMITA' PLANIMETRIA CATASTALE:

In base al sopralluogo effettuato, si è potuto accertare che la planimetria catastale attualmente in atti (risalente al 15/05/1968) non è conforme allo stato attuale dei luoghi, per modifiche che influiscono sul calcolo della rendita catastale, per cui sarà necessaria la presentazione di denuncia di variazione catastale Doc.Fa.



ESTRATTO SCHEDA CATASTALE – FUORI SCALA



STATO ATTUALE - FUORI SCALA

In seguito si riportano le difformità riscontrate:

a) demolizione di un tramezzo con conseguente eliminazione di un vano e aumento della superficie del locale cucina;

b) spostamento del tramezzo di separazione tra il soggiorno e l'ingresso;

c) chiusura del balcone e trasformazione in veranda.

Si allegano al n. A02 la planimetria catastale attualmente in atti ed al n. A05 la planimetria indicativa dello stato attuale dell'alloggio, precisando che non si è presa visione della cantina.

- O –

COERENZE:

L'immobile, con riferimento al titolo di provenienza (allegato n. A04), è posto alle seguenti coerenze:

Per l'appartamento al piano secondo (II fuori terra)

- pianerottolo, vano scala, distacco verso via Ventimiglia, distacco verso "Edificio 3", vialetto privato interno ed appartamento 21;"

Per la cantina al piano interrato:

- corridoio comune, cantina 18, autorimessa 7 e cantina 9."

- O -

STATO DI OCCUPAZIONE

In base al sopralluogo effettuato in data 10/06/2025, l'immobile risulta occupato dalla sig.ra KKKKKKKKK KKKKKK KKKKKK, nata in KKKKKKK (EE) il KK/KK/KKKK, c.f. KKK KKK KKKKK KKKKK, in virtù di contratto di locazione della durata di anni 4 (+4) con decorrenza dal 01/12/2023 e scadenza al 30/11/2027. Il prezzo della locazione è stato fissato in 7.200 €/anno, ovvero 600 €/mese. Si allega copia del contratto al n. A09, per averla reperita dalla Curatela, precisando che il documento è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 28/12/2023 al n. 026636-serie 3T e codice identificativo TTK23T026636000YG.

- O -

GENERALITA' ATTUALE PROPRIETARIO

L'immobile è attualmente di proprietà della società:

- AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in TORINO (TO),c.f. AAAAAAAAAAA per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

- O -

TITOLARITA' E VICENDE NEL VENTENNIO

Alla società sopraindicata, la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà è pervenuta in virtù dei seguenti atti:

- 24.10.2005: atto di compravendita a rogito Notaio Aldo SCARABOSIO di Torino rep.

121821/37561, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 27/10/2005 al n. 19486, trascritto presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1 in data 28/10/2005 - Registro Particolare 29322 Registro Generale 47966, con il quale il signor BBBBBBB BBBB, nato il BB/BB/BBBB a Venezia, codice fiscale BBBBBBBBBBBBBBB e la signora CCCCCCC CCCCC CCCCC, nata il CC/CC/CCCC a CCCC (VE), codice fiscale CCCCCCCCCCCCCCC, vendettero e trasferirono alla società TTTTTTTTTT TTTTTTTTTTTT 1 S.R.L., con sede in Poirino (TO), codice fiscale AAAAAAAAAA, (attualmente denominata AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A. sede in TORINO (TO), codice fiscale AAAAAAAAAA), che accettò ed acquistò la piena proprietà dell'U.I. in oggetto. Si allega copia dell'atto al n. A04, per averla reperita presso l'Archivio Notarile di Torino.

La società AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in TORINO (TO) codice fiscale AAAAAAAAAA, mantenendo sempre lo stesso codice fiscale ha mutato la sua denominazione in:

- TTTTTTTTTT TTTTTTTTTTTT s.r.l., con sede in Poirino,
- TTTTTTTTTT TTTTTTTTTTTT 1 s.r.l. con sede in Poirino,
- TTTTTTTTTT TTTTTTTTTTTT 1 s.r.l. .con sede in Torino.

Con atto del Notaio SCARABOSIO Aldo, rep. n. 124604/39650 del 09/05/2008, trascritto presso A.d.E. di Torino2 in data 16/05/2008 ai numeri 15048/23548 la società ha cambiato la sede da Poirino a Torino.

- O -

VICENDE ULTRAVENTENNALI

- 23/07/1970: atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Maria MAROCCO repertorio n. 11018/7221, registrato a Torino il 7 agosto 1970 al numero 24659 volume 1160, con il quale il sig. BBBBBBB BBBB e la sig.ra CCCCCCC CCCCC CCCCC divennero proprietari dell'immobile;
- riunione di usufrutto in morte dei signori DDDDDDD DDDDDDDD, nato a DDDDDDD (DD) il DD/DD/DDDD e deceduto a Torino il DD/DD/DDDD e EEEEEEEEE EEEEEEEEE, nata a EEEEEEE (EE) il EE/EE/EEEE, deceduta a Torino il EE/EE/EEEE.

- O -

STATO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

In base alle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1 con aggiornamento al

04/11/2025, sull'immobile risultano gravare le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli di seguito indicate.

- *TRASCRIZIONE Registro generale n. 16438 Registro particolare n. 12387 del 17/04/2025*

TITOLO: sentenza di apertura di liquidazione giudiziale del Tribunale di Torino rep. 78/2005 del 31.03.2025

FAVORE: MASSA DEI CREDITORI DELL'APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A.

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A. IN LIQUIDAZIONE, con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Torino, via Ventimiglia 71, al C.F. al Fg. 1420 n. 36 sub. 8. La nota colpisce unicamente l'immobile formante il presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 43750 Registro particolare n. 6161 del 20/10/2023*

TITOLO: ipoteca derivante da concessione amministrativa/riscossione dell'Agenzia delle Entrate di Roma rep. 10570/11023 del 19/10/2023

FAVORE: FFFFFFF FFFFF FFFFFFF-FFFFFFFFFFF, con sede in FFFF (FF), Codice fiscale FFFFFFFFFFF

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A. IN LIQUIDAZIONE, con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 34.777,20

ISCRIZIONE: € 69.554,40

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Torino, via Ventimiglia 71, al C.F. al Fg. 1420 n. 36 sub. 8. La nota colpisce unicamente l'immobile formante il presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 43749 Registro particolare n. 6160 del 20/10/2023*

TITOLO: ipoteca derivante da concessione amministrativa/riscossione dell'Agenzia delle Entrate di Roma rep. 10569/11023 del 19/10/2023

FAVORE: FFFFFFF FFFFF FFFFFFF-FFFFFFFFFFF, con sede in FFFF (FF), Codice fiscale FFFFFFFFFFF

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A. IN LIQUIDAZIONE, con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 36.587,36

ISCRIZIONE: € 73.174,72

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Torino, via Ventimiglia 71, al C.F. al Fg. 1420 n. 36 sub. 8. La nota colpisce unicamente l'immobile formante il presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 44032 Registro particolare n. 7984 del 13/10/2022*

TITOLO: ipoteca derivante da concessione amministrativa/riscossione dell'Agenzia delle Entrate di Roma rep. 9984/11022 del 12/10/2022

FAVORE: FFFFFFF FFFFF FFFFFFF-FFFFFFFFFFF, con sede in FFFF (FF), Codice fiscale FFFFFFFFFFF

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A. IN LIQUIDAZIONE, con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 63.764,16

ISCRIZIONE: € 127.528,32

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Torino, via Ventimiglia 71, al C.F. al Fg. 1420 n. 36 sub. 8. La nota colpisce unicamente l'immobile formante il presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 1809 Registro particolare n. 268 del 17/01/2018*

TITOLO: ipoteca derivante da concessione amministrativa/riscossione dell'Agenzia delle Entrate di Roma rep. 5719/11018 del 16/01/2018

FAVORE: FFFFFFF FFFFF FFFFFFF-FFFFFFFFFFF, con sede in FFFF (FF), Codice fiscale FFFFFFFFFFF

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A. IN LIQUIDAZIONE, con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 744.921,03

ISCRIZIONE: € 1.489.842,06

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Torino, via Ventimiglia 71, al C.F. al Fg. 1420 n. 36 sub. 8. La nota colpisce unicamente l'immobile formante il presente lotto.

- O –

VINCOLI, SERVITÙ E DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

Con riferimento a quanto si è potuto verificare presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare di Torino1 ed a quanto riportato nel titolo di provenienza, l'immobile non risulta gravato da diritti reali, oneri e servitù apparenti o trascritti nel periodo del ventennio consultato, fatta eccezione per quanto riportato nel Regolamento di

condominio infra citato.

- O -

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

In base alla lettura del titolo di provenienza (allegato n. A04) ed alle indagini condotte presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1, il complesso è disciplinato da regolamento di condominio, depositato come allegato "C" all'atto di compravendita del notaio PICCO Giovanni Battista di Torino del 31.05.1969, rep. n.38002/23876, registrato a Torino il 20.06.1969 al n. 20655, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1. Di tale atto, di cui si è presa visione presso l'archivio notarile, si richiamano in particolare i contenuti del capitolo II, riportanti indicazioni sulle servitù dei vari lotti. Si allega copia del Regolamento al n. A06 e le planimetrie al n. A07, come trasmesse dall'amministratore di condominio.

In forza di detto regolamento, al lotto individuato con il numero 22 competono le seguenti carature millesimali:

- 32,5/1000 (trentadue virgola cinque millesimi) di comproprietà delle parti comuni dell'intero edificio - TABELLA A;
- 63/1000 (sessantatré millesimi) di comproprietà delle parti comuni ai soli condomini aventi accesso dalla scala "B"- TABELLA C;
- 21/1000 (ventuno millesimi) di ripartizione spese relative all'autoclave TABELLA D;
- 52/1000 (cinquantadue millesimi) di ripartizione spese relative all'ascensore - TABELLA F;
- 33,5/1000 (trentatré virgola cinque millesimi) di ripartizione spese relative al riscaldamento – TABELLA G.

All'appartamento in oggetto competono altresì le ragioni di comproprietà su tutti i beni, servizi e diritti comuni fra i vari edifici all'interno centro residenziale "ORSA MAGGIORE", ai sensi dell'atto rogito Notaio Picco in data 2 ottobre 1963 (piano di sfruttamento edilizio), registrato a Torino il 5 ottobre 1963 al numero 9543 ad ai sensi delle "Disposizioni Preliminari" allegate sotto la lettera "B" dell'atto a rogito Notaio Picco in data 21 ottobre 1965, registrato a Torino il 10 novembre 1965 al numero 22481, come riportato al titolo di provenienza, allegato n. A04.

- O –

Il Condominio risulta ad oggi amministrato da:

- Ing. Claudio Vergano, con studio in Via Nizza 32 - 10125 Torino

Telefono: 011 6694815 – 011 6504549 - email claudio.vergano@alice.it.

- O –

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale, l'immobile ricade nella zona normativa:

- Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista R1 del Comune di Torino.

Si allega al n. A10 estratto urbanistico reperito dal Portale TorinoFacile.

- O –

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

A seguito delle sessioni di accertamento effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino, è emerso che la costruzione del complesso immobiliare, di cui è parte il lotto in oggetto, venne iniziata in data anteriore al I settembre 1967 in virtù dei seguenti titoli edilizi amministrativi:

- licenza edilizia n. 3086 del 06/11/1963 - protocollo n. 1963-1-10860 del 07/06/1963 per l'originaria costruzione del complesso residenziale;
- licenza edilizia n. 612 del 26/01/1965 – protocollo n. 1964-1-11255 del 26/10/1964 variante in corso d'opera alla licenza edilizia n. 3086 del 1963, consistente in variante alla distribuzione interna e ai prospetti con riduzione di cubatura;
- licenza edilizia n. 3037 del 11/11/1966 – protocollo n. 1966-1-11131 del 26/09/1966 variante in corso d'opera alla licenza edilizia 612 del 1965, consistenti in modifiche della distribuzione interna e delle facciate.

AGIBILITA'

Per l'unità immobiliare oggetto di stima è stata rilasciata agibilità n. 41 del 16/01/1968, protocollo n. 1967-2-10452 del 23-10-1967, di cui si allega copia al n. A08, a formare parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale di stima.

- O –

Quanto sopra potrà essere oggetto di revisione, qualora risultassero ulteriori pratiche edilizie di cui lo scrivente ad oggi non ha potuto prendere visione in quanto non rese consultabili dall'archivio edilizio di Torino.

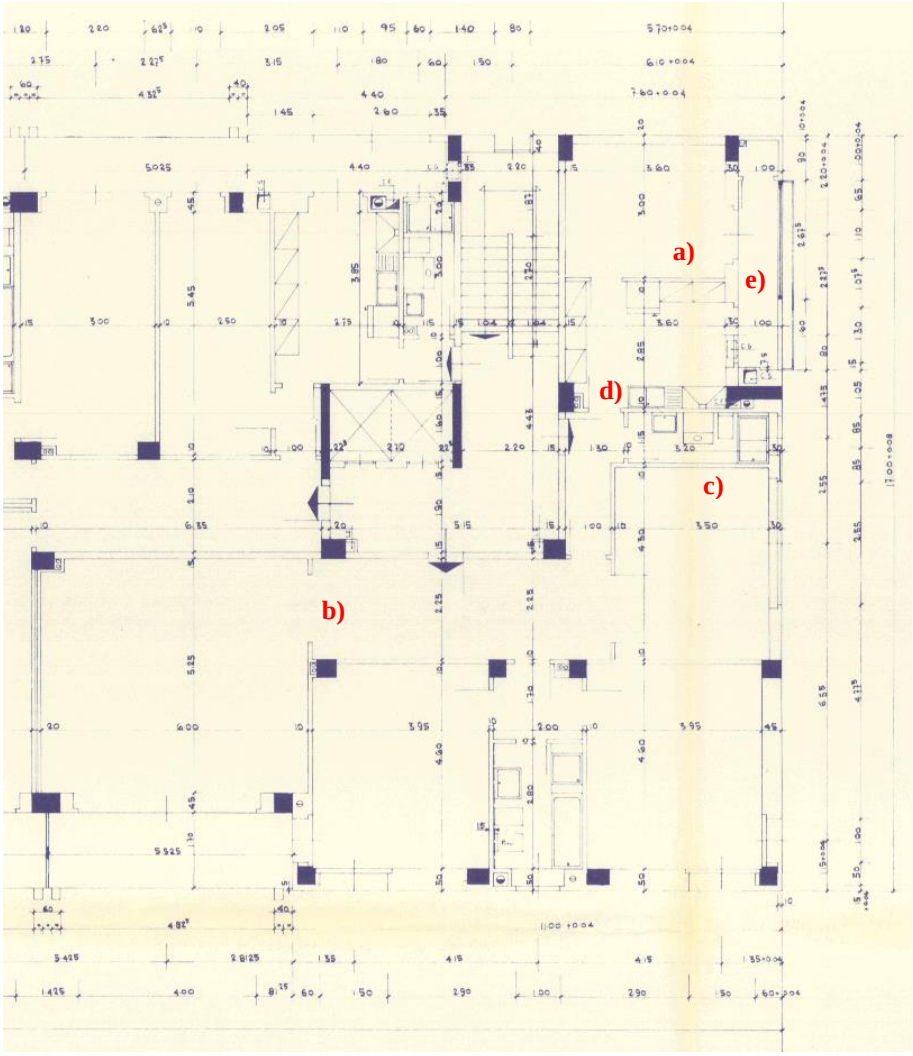
- O -

REGOLARITA' EDILIZIA

Con riferimento allo stato attuale, l'U.I. non presenta difformità edilizie che possono risultare ostative al trasferimento, tuttavia dal confronto tra quanto rilevato nel corso del sopralluogo e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio

rilasciato (L.E. n. 3037 del 11/11/1966) sono emerse le seguenti difformità:

a) rimozione muro divisorio tra la cucina e il locale adiacente con conseguente aumento della superficie della cucina (foto nn. 12-13-16);
b) spostamento muro di divisione tra il soggiorno e il disimpegno;
c) spostamento muro divisorio tra la camera e il bagno, con conseguente modifica della larghezza del bagno da 1,15 m autorizzati a 1,58 m rilevati (foto n. 20);
d) trasformazione del vano porta tra disimpegno di ingresso e cucina in varco sormontato da arco privo di serramento (foto n. 12);
e) chiusura del balcone con una veranda (foto n. 16).



ESTRATTO PIANTA PIANO TIPO – L.E. 3037/1966

Si precisa che solo le modifiche di cui ai punti a) - b) - c) sono da considerarsi difformità sanabili mediante la presentazione di una CILA cosiddetta "tardiva", come previsto dall'art. 6-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia), introdotto dalla Legge 11

novembre 2014, n. 164, con corresponsione di sanzione amministrativa[1] oltre oneri professionali e diritti di segreteria.

In riferimento agli interventi ai punti d) ed e), parte aggiudicataria dovrà, a propria cura e spese, ripristinare lo stato autorizzato, in quanto si tratta di opere non mantenibili.

Ad oggi risulta mancante la necessaria porta di divisione tra la cucina e l'ingresso, con conseguente perdita della funzione di "antibagno" di quest'ultimo, in contrasto con la vigente normativa in materia igienico-edilizia e con il Regolamento Edilizio del Comune di Torino.

La veranda di cui al punto e) risulta non conforme agli strumenti urbanistici vigenti e non suscettibile di sanatoria; pertanto, si rende necessaria la sua completa rimozione al fine del ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

A seguito dell'avvenuta regolarizzazione edilizia e della rimozione degli abusi sopra descritti sarà necessaria la presentazione di pratica DOCFA (Documenti Catasto Fabbricati) presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Catasto, ai sensi del D.M. 19 aprile 1994, n. 701.

- O –

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In base alle indagini condotte presso il portale SIPEE, aggiornate alla data del 10/11/2025, si è potuto accertare che per l'immobile in oggetto non è stato trasmesso un Attestato di Prestazione Energetica (APE).

- O –

VALUTAZIONE DEL LOTTO

Con riguardo al sopralluogo esperito, all'ubicazione ed esposizione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, alla sua consistenza e destinazione, alla tipologia di impianti e finizioni, allo stato di conservazione ed alla situazione edilizia-amministrativa, di cui si è detto in precedenza, si è ritenuto corretto procedere operando una valutazione su base sintetico-comparativa, quantificando il ricercato valore seguendo un criterio a corpo e non già unitario a superficie, facendo riferimento alle indicazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.), nonché alle valutazioni proposte da

[1] *Art. 6 bis D.P.R. 380/2001 : "In caso di interventi realizzati in assenza o in difformità dalla comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), l'interessato può presentare la comunicazione in sanatoria, purché l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della comunicazione. La presentazione della comunicazione comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro."*

operatori del settore per immobili aventi caratteristiche similari.

In particolare sono state svolte le seguenti ricerche:

- indagini presso l'O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare), da cui è emerso che l'U.I. è inserita nella zona D16 – periferica/NIZZA MILLEFONTI per cui vengono forniti per il I semestre del 2025 per abitazioni Civili in stato normale i seguenti valori: 1350 €/mq (min.) - 2050 €/mq (max)
- alcuni annunci immobiliari da riferirsi ad immobili ubicati nella stessa zona, con caratteristiche simili a quelle dell'U.I. trattata;
  - annuncio 01 - IMMOBILIARE ROSSELLI - relativo ad alloggio posto al piano primo nello stesso stabile di via Ventimiglia 71, della superficie dichiarata di 155 mq. Prezzo richiesto: € 360.000,00 - sconto trattativa circa 20% (€ 72.000,00) - prezzo di riferimento: € 288.000,00, ovvero circa 1.894 €/mq;
  - annuncio 02 - TABA & TABAI IMMOBILI - aggiornato al 15/09/2025 - riferimento: EK-121173074- relativo ad alloggio posto al piano rialzato in via Millefonti 39, della superficie dichiarata di 180 mq. Prezzo richiesto: € 347.000,00 - sconto trattativa circa 20% (€ 69.400,00) - prezzo di riferimento: € 277.600,00, ovvero circa 1.542 €/mq;
  - annuncio 03 - MITOLA IMMOBILIARE - aggiornato al 16/09/2025 - riferimento: 100287- relativo ad alloggio posto al piano settimo della superficie dichiarata di 130 mq. Prezzo richiesto: € 418.000,00 - sconto trattativa circa 20% (€ 83.600,00) - prezzo di riferimento: € 334.400,00, ovvero circa 2.570 €/mq;
- indagini presso l'A.d.E. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1, ricercando titoli relativi a compravendite avvenute negli ultimi anni per immobili ubicati nello stesso ambito/compendio immobiliare. In particolare sono stati prelevati e consultati i seguenti titoli da riferirsi alla vendita di immobile adiacente:
  - <u>trascrizione RP 15737 del 16/05/2024</u>
    atto a rogito CILLUFFO FRANCESCA Repertorio 4478/3429 del 08/05/2024
    da riferirsi alla vendita di alloggio al piano quinto, composto di soggiorno, cucina, tre camere e servizi, oltre a veranda su parte del balcone verso Via Ventimiglia, oltre a cantina al piano sotterraneo:
    sub. 17 della superficie catastale totale 160 mq,
    Prezzo dichiarato in atto: € 296.000,00, ovvero 1.850 €/mq.
  - <u>trascrizione RP 27991 del 05/08/2025</u>

atto a rogito RAGOZZINO INES Repertorio 12158/7177 del 30/07/2025

da riferirsi alla vendita di alloggio al piano quarto con doppi ingressi, quattro camere, cucina e servizi, oltre a cantina al piano interrato

Sub. 13 della superficie catastale mq. 157,

Prezzo dichiarato in atto € 325.000,00, ovvero 2.070 €/mq.

- trascrizione RP 9828 del 28/03/2025

atto a rogito BELIGNI SANDRA Repertorio 57657/35751 del 19/03/2025

da riferirsi alla vendita di

a. al piano quarto alloggio composto di ingresso, tre camere, cucina, soggiorno, disimpegni, doppi servizi e due balconi di cui uno con annesso locale ripostiglio con affaccio su cortile comune; (sub. 74, sup. catastale totale metri quadrati 166)

b. al piano sotterraneo un locale a uso cantina; (sub 75, sup. catastale mq 9);

c. al piano sotterraneo un locale a uso autorimessa privata

Prezzo dichiarato in atto: € 360.000,00.

- O -

Mediando i valori forniti dall'OMI, dall'A.d.E. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 e dalle Agenzie Immobiliari, con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del lotto oggetto di stima, si è giunti a determinare sulla base anche dei criteri di determinazione del "valore normale" forniti dall'Agenzia delle Entrate e parametrati in considerazione del taglio di superficie e del livello di piano, quanto segue:

- valore di riferimento: 1.560,00 €/mq
- superficie di riferimento: 163 mq
- valore immobile senza decurtazioni:

  1.560,00 €/mq x 163 mq = € 254.280,00
- decurtazione per lo stato manutentivo interno dell'alloggio

  200,00 €/mq x 163 = € 32.600,00
- decurtazione per assenza di garanzie anche relativamente alla certificazione degli impianti (10%):

  € 254.280,00 x 0,10 = € 25.428,00
- decurtazione per rimozione e smaltimento dei serramenti delimitanti la veranda esterna non sanabile, con ripristino dello stato originario (smontaggio, carico, trasporto e conferimento in discarica autorizzata dei materiali di risulta, nonché i relativi costi di manodopera), per ripristino porta tra disimpegno e cucina (fornitura e posa del

serramento, compresa eventuale riquadratura del vano oggi sormontato da arco) e per la redazione della pratica di sanatoria per la regolarizzazione degli interventi che risultano mantenibili, compresi sanzione amministrativa, oneri professionali, diritti di segreteria, costi per aggiornamento catastale DOCFA.:

€ 6.000,00

Valore del lotto oggetto di stima:

€ 254.280,00 – € 64.028,00 = € 190.252,00

Da arrotondarsi a **€ 190.200,00**

dicesi **euro centonovantamiladuecento virgola zero.**

Il prezzo sopra indicato, influenzato anche dalla posizione ad un piano basso con conseguente vista prevalente sui fabbricati adiacenti, si suggerisce come probabile valore di mercato per la vendita del lotto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, ragioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, come desumibili dagli atti indicati ed allegati al presente elaborato, nonché dalle risultanze catastali.

- O -

In considerazione del fatto che l'immobile è locato con un contratto valido fino al 30/11/2027, ad un canone leggermente inferiore ai valori di mercato, vista la durata e la non immediata disponibilità del lotto, si ritiene possibile applicare al valore sopra stimato una riduzione contenuta nel limite del 5% (€ 9.510,00), giungendo a stimare quanto segue

PROBABILE VALORE DI MERCATO LOTTO "A" in Torino

CONSIDERATO LO STATO LOCATIVO

€ 190.200,00 - € 9.510,00 = € € 180.690,00 da arrotondarsi a **€ 180.700,00**

dicesi **euro centoottantamilasettecento virgola zero.**

- O -

B. LOTTO II (autorimessa in Moncalieri, Fg. 3 n. 476 sub. 15 – box n. 8)

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi del diritto di piena proprietà di autorimessa privata, facente parte di edificio di tipo condominiale, sito in Moncalieri (TO), denominato "EDIFICIO 12" del "Centro Residenziale Sangone Po III", con accesso carraio da rampa dal civico 20 di via San Giovanni Bosco, insistente su appezzamento di terreno in mappa C.T. al Fg. 3 mappale n. 476. Si allega al n. B03 estratto della mappa Catasto Terreni.

Precisamente, con riferimento al regolamento di condominio, forma oggetto di stima

quanto segue:

- un locale autorimessa individuato con il numero “8” sia in loco che nella planimetria dell’ “Edificio n. 12”

  posto alle coerenze, in senso orario:

  autorimessa 7, area di manovra comune, autorimessa 9.

Secondo quanto riportato nella documentazione edilizia, l’autorimessa si trova alla quota di circa -2,2 metri rispetto al piano cortile.

L’autorimessa n. “8” oggetto di stima fa parte del complesso edilizio, comprendente dodici edifici di civile abitazione ed alcuni bassi fabbricati destinati ad autorimesse private, raggruppati in più condominii costituenti tre centri residenziali e precisamente:

- IL CENTRO RESIDENZIALE SANGONE PO’ I (edifici numeri 4 – 5 – 6 – 7 – 8);
- IL CENTRO RESIDENZIALE SANGONE PO’ II (edifici numeri 3 – 9 – 10);
- IL CENTRO RESIDENZIALE SANGONE PO’ III (edifici numeri 1 – 2 – 11 – 12).

L’autorimessa è ubicata all’interno del fabbricato denominato “EDIFICIO 12”, al piano cantine-boxes.

Trattandosi di entità facente parte di complesso condominiale, nel trasferimento saranno comprese anche le quote di comproprietà sulle parti comuni del complesso, quali risultano dal Regolamento di condominio infra citato nonché per legge, uso, destinazione e consuetudine siano da ritenersi tali ed indivisibili tra tutti i proprietari del comprensorio.

La vendita avverrà con tutti gli annessi e connessi usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui l'immobile in oggetto attualmente si trova.

Il box è chiuso da un portone metallico ad apertura basculante. Le pareti sono in blocchi di calcestruzzo tinteggiato ed il pavimento in battuto di cemento.

In punto allo stato manutentivo delle murature esterne si evidenziano diffusi segni di degrado dell’intonaco, con presenza di efflorescenze e microfessurazioni, verosimilmente dovuti all’azione degli agenti atmosferici e alla carenza di interventi manutentivi nel tempo.

Lo scrivente non ha reperito dichiarazioni di conformità (Di.Co.) o di rispondenza (Di.Ri.) degli impianti, che devono ritenersi trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura. Di questi specifici aspetti l’eventuale aggiudicatario, ai sensi del citato decreto, dovrà accettare il trasferimento, dando pure atto che il prezzo stimato ne ha tenuto debito conto.

- O -

SUPERFICI

Le superfici, calcolate secondo i rapporti ex allegato C del D.P.R. n. 138/98 e rilevate dalla visura (allegato n. B02), sono le seguenti:

- box auto mq. 16

Tale superficie è da ritenersi esclusivamente indicativa, poiché l'eventuale trasferimento dovrà, in ogni caso, intendersi accettato a corpo e non a misura.

Non si sono rilevate le misure interne del box, ma secondo quanto riportato nel titolo edilizio rilasciato dovrebbero essere di 2,5 m di larghezza x 5,0 m di profondità.

- O -

DESCRIZIONE CATASTALE

Attualmente i locali si trovano individuati e censiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, nel distretto censuario del Comune di Moncalieri, come segue (vedasi visura allegata al n. B02):

- Fg. 3 n. 476 sub. 15, VIA SAN GIOVANNI BOSCO n. 20, Piano T, z.c. 3, Cat. C/6, Cl. 3, consistenza 12 mq, Superficie Catastale 16 mq, R.C. € 74,37.

Si precisa che l'autorimessa è indicata in visura come ubicata al piano "T" (terreno), ma di fatto si trova ad un piano sottostante (-2,2 m, secondo quanto riportato nei titoli edilizi), rispetto al piano strada. La stessa scheda catastale riporta la dicitura "piano seminterrato".

Dagli accertamenti effettuati presso la banca dati del Catasto, tutti le autorimesse insistenti al mappale n. 476 sono indicate come ubicate al piano "T".

- O -

<u>CRONISTORIA CATASTALE (allegato n. B02):</u>

- 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie.;
- 01/01/1994: variazione d'ufficio del 01/01/1994 in atti dal 15/02/1994 rettifica zona censuaria - art.2 legge del 24/3/93 N. 75 (n. 100000.1/1994)
- 01/01/1992: Variazione del quadro tariffario

- O -

<u>INTESTAZIONE CATASTALE:</u>

L'intestazione catastale è conforme alle risultanze delle indagini condotte presso l'A.d.E. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 ed il lotto risulta attualmente così intestato (vedasi visura al n. B02):

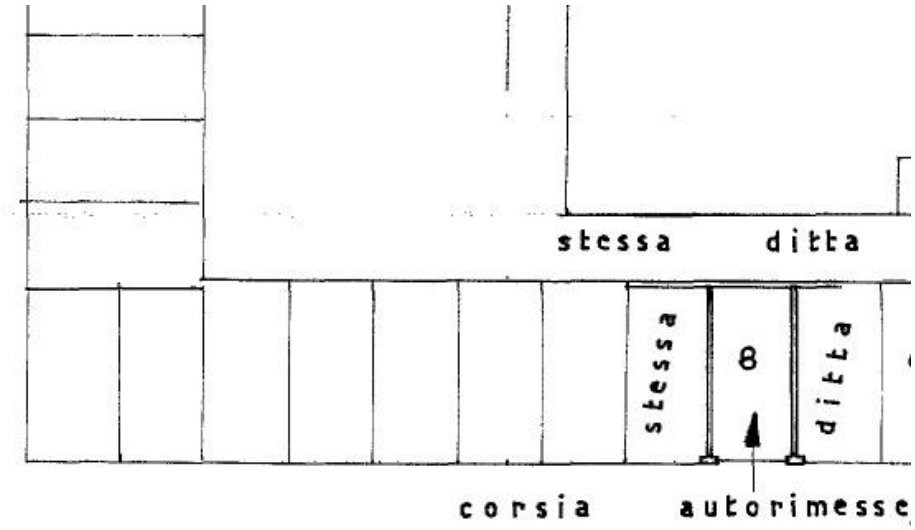
- AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A. sede in TORINO (TO), C.F. AAAAAAAAAAA per

il diritto di proprietà 1/1.

- O –

CONFORMITA' PLANIMETRIA CATASTALE:

La planimetria catastale, risalente al 06/08/1968, è conforme allo stato dei luoghi.



ESTRATTO PLANIM.CATASTALE – FUORI SCALA

- O –

COERENZE:

L'immobile, con riferimento al regolamento di condominio, è posto alle seguenti coerenze:

- *autorimessa 7, area di manovra, autorimessa 9.*

- O -

STATO DI OCCUPAZIONE

In base alle informazioni assunte dalla Curatela, l'immobile è risultato libero da contratti di locazione. In precedenza era stato stipulato un contratto di affitto con un canone mensile di 75 €/mese.

- O -

TITOLARITA E GENERALITA' ATTUALE PROPRIETARIO

L'immobile è attualmente di proprietà della società:

- AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in TORINO (TO), c.f. AAAAAAAAAA, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà – in liquidazione giudiziale.

- O -

VICENDE NEL VENTENNIO

Alla società sopraindicata, la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà è pervenuta in virtù

dei seguenti atti:

- 24/10/2005: atto di compravendita a rogito Notaio Aldo SCARABOSIO di Torino rep. 121820/37560, trascritto presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2 in data 28/10/2005 - Registro Particolare 51340 e 51341 Registro Generale 32333 e 32334, con il quale il sig. GGGGGG GGGG, nato a GGGGGG il GG/GG/GGGG, vendette e trasferì alla società TTTTTTTTTTT TTTTTTTTTTTTT 1 S.R.L., con sede in Poirino (TO), c.f. AAAAAAAAAAA (attualmente denominata AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A. con sede in Torino (TO), c.f. AAAAAAAAAAA), che accettò ed acquistò la piena proprietà dell'U.I. in oggetto. Si allega copia al n. B04, ottenuta dall'Archivio Notarile, precisando che l'autorimessa è oggetto della seconda vendita, mentre la prima vendita si riferisce al lotto IV del presente elaborato peritale.

La società AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in Torino (TO) codice fiscale AAAAAAAAAAA, mantenendo sempre lo stesso codice fiscale, ha mutato la sua denominazione in:

- TTTTTTTTTTT TTTTTTTTTTTTT s.r.l. con sede in Poirino,
- TTTTTTTTTTT TTTTTTTTTTTTT 1 s.r.l. con sede in Poirino,
- TTTTTTTTTTT TTTTTTTTTTTTT 1 s.r.l. con sede in Torino.

Con atto del Notaio SCARABOSIO Aldo, Rep. n. 124604/39650 del 09/05/2008, trascritto presso A.d.E. di Torino1 in data 16/05/2008 ai numeri 15048/23548, la società ha cambiato la sede da Poirino a Torino.

VICENDE ULTRAVENTENNALI

- 11/02/1988: atto di compravendita a rogito Notaio Domenico PICCA repertorio numero 28545/9070 registrato a Torino il 2 marzo 1988 al numero 6329, trascritto presso l'A.d.E. di Torino2 in data 01/03/1988 ai nn. 4906/7119, con il quale sig. JJJJJJJJJJJ JJJJJ, nato a Torino il JJ/JJ/JJJJ, vendette e trasferì al sig. GGGGGG GGGG, che accettò ed acquistò la piena proprietà dell'U.I. in oggetto.

- O -

STATO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

In base alle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 con aggiornamento al 04/11/2025, sull'immobile risultano gravare le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli di seguito indicate.

- *TRASCRIZIONE Registro generale n. 16373 Registro particolare n. 12188 del 17/04/2025*

TITOLO: sentenza di apertura di liquidazione giudiziale del Tribunale di Torino rep. 78/2005 del 31.03.2025

FAVORE: MASSA DEI CREDITORI DELL'APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A.

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A. IN LIQUIDAZIONE, con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, al C.F. al Fg. 3 n. 476 sub. 15. La nota colpisce altri immobili, oltre al presente lotto, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- *TRASCRIZIONE Registro generale n. 39027 Registro particolare n. 29480 del 25/09/2024*

TITOLO: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI rep. 19464 del 19/08/2024

FAVORE: HHHHHHHHHHHHHHH HHHHHH HHHHHHH HH HHH HH HHHHHHHHHH, con sede in MONCALIERI (TO), Codice fiscale HHHHHHHHHHH

IIIIIIIIII IIIII IIIIIII II. II - II - II II IIIIIIIIII, con sede in MONCALIERI (TO), Codice fiscale IIIIIIIIII

LLLLLLLLLL LLL LLL LLLLLLL LLLLL N. LL LL LLLLLLLLL, con sede in MONCALIERI (TO), Codice fiscale LLLLLLLLLL

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, via San Giovanni Bosco n. civico 20, al C.F. al Fg. 3 n. 476 sub. 15. La nota colpisce altri immobili, oltre a quello indicato, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 49817 Registro particolare n. 7570 del 05/12/2023*

TITOLO: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del TRIBUNALE DI TORINO rep. 12722/2023 del 04/08/2023

FAVORE: LLLLLLLLLL LLL LLL LLLLLLL LLLLL N. LL LL LLLLLLLLL, con sede in MONCALIERI (TO), Codice fiscale LLLLLLLLLL

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 1.486,30

ISCRIZIONE: € 10.000,00

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, al C.F. al Fg. 3 n. 476 sub. 15. La nota colpisce altri immobili, oltre a quello indicato, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 49817 Registro particolare n. 7569 del 05/12/2023*

TITOLO: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del TRIBUNALE DI TORINO rep. 12722/2023 del 04/08/2023

FAVORE: IIIIIIIIII IIIII IIIIIII II. II - II - II II IIIIIIIIII, con sede in MONCALIERI (TO), Codice fiscale IIIIIIIIII

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 6.812,16

ISCRIZIONE: € 10.000,00

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, al C.F. al Fg. 3 n. 476 sub. 15. La nota colpisce altri immobili, oltre a quello indicato, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 49817 Registro particolare n. 7568 del 05/12/2023*

TITOLO: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del TRIBUNALE DI TORINO rep. 12722/2023 del 04/08/2023

FAVORE: HHHHHHHHHHHHHHH HHHHHH HHHHHHH HH HHH HH HHHHHHHHHH, con sede in MONCALIERI (TO), Codice fiscale HHHHHHHHHHH

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 5.312,08

ISCRIZIONE: € 10.000,00

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, al C.F. al Fg. 3 n. 476 sub. 15. La nota colpisce altri immobili, oltre a quello indicato, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 42972 Registro particolare n. 6578 del 20/10/2023*

TITOLO: ipoteca derivante da concessione amministrativa/riscossione dell'Agenzia delle Entrate di Roma rep. 10570/11023 del 19/10/2023

FAVORE: FFFFFFF FFFFF FFFFFFF-FFFFFFFFFFF, con sede in FFFF (FF), Codice fiscale FFFFFFFFFF

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in Torino (TO), Codice

fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 34.777,20

ISCRIZIONE: € 69.554,40

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, al C.F. al Fg. 3 n. 476 sub. 15. La nota colpisce altri immobili, oltre a quello indicato, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 42969 Registro particolare n. 6575 del 20/10/2023*

TITOLO: ipoteca derivante da concessione amministrativa/riscossione dell'Agenzia delle Entrate di Roma rep. 10569/11023 del 19/10/2023.

FAVORE: FFFFFFF FFFFF FFFFFFF-FFFFFFFFFFF, con sede in FFFF (FF), Codice fiscale FFFFFFFFFFF

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 36.587,36

ISCRIZIONE: € 73.174,72

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, al C.F. al Fg. 3 n. 476 sub. 15. La nota colpisce altri immobili, oltre a quello indicato, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 44897 Registro particolare n. 8637 del 13/10/2022*

TITOLO: ipoteca derivante da concessione amministrativa/riscossione dell'Agenzia delle Entrate di Roma rep. 9984/11022 del 12/10/2022

FAVORE: FFFFFFF FFFFF FFFFFFF-FFFFFFFFFFF, con sede in FFFF (FF), Codice fiscale FFFFFFFFFFF

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 63.764,16

ISCRIZIONE: € 127.528,32

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, al C.F. al Fg. 3 n. 476 sub. 15. La nota colpisce altri immobili, oltre a quello indicato, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 2060 Registro particolare n. 324 del 17/01/2018*

TITOLO: ipoteca derivante da concessione amministrativa/riscossione dell'Agenzia delle Entrate di Roma rep. 5719/11018 del 16/01/2018

FAVORE: FFFFFFF FFFFF FFFFFFF-FFFFFFFFFFF, con sede in FFFF (FF), Codice fiscale FFFFFFFFFF

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 744.921,03

ISCRIZIONE: € 1.489.842,06

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, al C.F. al Fg. 3 n. 476 sub. 15. La nota colpisce altri immobili, oltre a quello indicato, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- O –

VINCOLI, SERVITÙ E DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

Con riferimento a quanto si è potuto verificare presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare di Torino2 ed a quanto riportato nel titolo di provenienza, l'immobile non risulta gravato da diritti reali, oneri e servitù apparenti o trascritti nel periodo del ventennio consultato, fatta eccezione per quanto riportato nei regolamenti infra citati.

- O -

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

In base alla lettura del titolo di provenienza (allegato n. B04) ed alle indagini condotte presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2 e presso l'Archivio Notarile di Torino, è emerso che per il lotto in oggetto sono stati stipulati e trascritti presso l'A.d.E. di Torino2 i seguenti regolamenti di condominio:

- Regolamento Generale del Complesso edilizio "CENTRO RESIDENZIALE SANGONE PO III", depositato con atto a rogito Notaio Oscar GHIONE rep. 6044/1988 del 01/08/1968, registrato a Torino il 07/08/1968 al n. 25725, trascritto presso l'A.d.E. ai nn. 36037/26776 in data 08/08/1968;
- Regolamento di condominio del "EDIFICIO 12", depositato con atto a rogito Notaio Oscar GHIONE rep. 6048/1992 del 01/08/1968, registrato a Torino il 07/08/1968 al n. al numero 25729 e trascritto l'8/08/1968 ai numeri 36041 e 26780.

Lo scrivente ha preso visione di tali regolamenti presso l'Archivio Notarile di Torino.

- O –

Il Condominio risulta ad oggi amministrato da:

Ge.S.Im. Gestione Servizi Immobiliari di Pedicona geom. Roberto

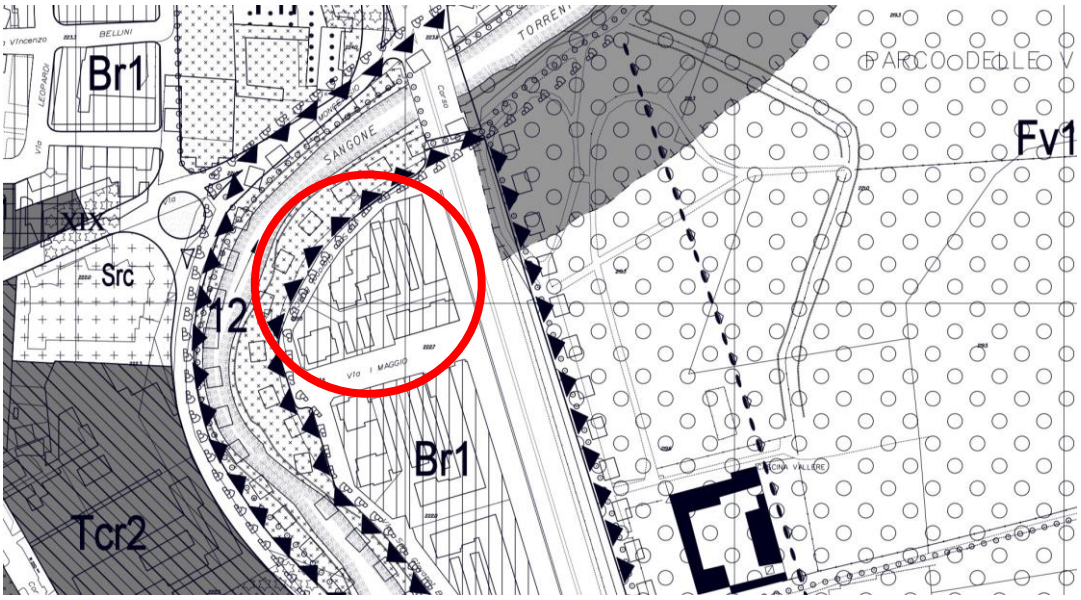
Con studio in Corso Benedetto Croce 33 - 10135 TORINO - TO

Tel. 011.046 38 86 - 333 73 17 189 - studiogesim.info@gmail.com

- O –

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale, l'immobile ricade nella zona normativa Br1 del Comune di Moncalieri.



ESTRATTO PRGC VIGENTE

- O –

AUTORIZZAZIONI E REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito delle sessioni di accertamento effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Moncalieri, è emerso che la costruzione del complesso immobiliare, di cui è parte il lotto in oggetto, venne iniziata in data posteriore al I settembre 1967 in virtù dei seguenti titoli edilizi amministrativi, rilasciati alla società SSSSSSS SS SSSSSS:

- concessione edilizia n. 351 in data 22/07/1963 per costruzione bassi fabbricati uso autorimessa (lotti 1 - 2 - 11 - 12) corso Trieste 77- 79 - 81 / via I maggio 2 - 4 / via San Giovanni Bosco 18 – 22. Si allega estratto al n. B05.

Con riferimento allo stato attuale, l'U.I. non presenta difformità edilizie che possono risultare ostative al trasferimento.

Non è stato reperito certificato di agibilità.

Quanto sopra potrà essere oggetto di revisione, qualora risultassero ulteriori pratiche edilizie di cui lo scrivente ad oggi non ha potuto prendere visione in quanto non rese

consultabili dall'archivio edilizio di Moncalieri.

- O –

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di autorimessa privata non è obbligatoria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), come da art. 3, comma 3 lettera e) del D.lgs. 192/2005.

- O –

VALUTAZIONE DEL LOTTO

Con riguardo al sopralluogo esperito, all'ubicazione ed esposizione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, alla sua consistenza e destinazione, alla tipologia di impianti e finizioni, al mediocre stato di conservazione ed alla situazione edilizia-amministrativa, di cui si è detto in precedenza, si è ritenuto corretto procedere operando una valutazione su base sintetico-comparativa, quantificando il ricercato valore seguendo un criterio a corpo e non già unitario a superficie, facendo riferimento alle indicazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.), nonché alle valutazioni proposte da operatori del settore per immobili aventi caratteristiche similari.

In particolare sono state svolte le seguenti ricerche:

- lettura del titolo di provenienza del 2005 in cui il prezzo dichiarato per le due autorimesse (II vendita) è stato indicato di € 30.000,00, ovvero € 15.000 caduna;
- indagini presso l'O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare), da cui è emerso che l'U.I. è inserita nella microzona 7 – codice zona D1 – periferica/ TORRENTE - SANGONE, C.SO PARINI, C.SO ROMA, VIA PASTRENGO, per cui vengono forniti per il I semestre del 2025 per box in stato normale rispettivamente 620 €/mq (min.) - 930 €/mq (max);
- alcuni annunci immobiliari da riferirsi ad immobili ubicati nella stessa zona, con caratteristiche simili a quelle dell'U.I. trattata;
  - annuncio 01 - (Vendocasa Moncalieri - aggiornato al 04/09/2025 - riferimento: (EK-121499592) - relativo a box auto al piano interrato di 14 mq. Prezzo richiesto: € 9.000 - sconto trattativa circa 10% (€ 900,00) - prezzo di riferimento: € 8.100;
  - annuncio 02 - (ETERNA GROUP SERVIZI IMMOBILIARI S.A.S. - aggiornato al 08/08/2025 - riferimento: (1515) - relativo a box auto al piano interrato di 15 mq. Prezzo richiesto: € 8.000 - sconto trattativa circa 10% (€ 800,00) - prezzo di riferimento: € 7.200;
- indagini presso l'A.d.E. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2, ricercando titoli relativi a compravendite avvenute negli ultimi anni per immobili ubicati nello stesso

ambito/compendio immobiliare.

- O -

VALUTAZIONE CON METODO SINTETICO COMPARATIVO

Mediando i valori forniti dall'OMI, dall'A.d.E. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 e dalle Agenzie Immobiliari, con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del lotto oggetto di stima, si è giunti a determinare quanto segue:

- valore di riferimento: 650,00 €/mq
- superficie di riferimento: 16 mq
- valore immobile senza decurtazioni:

  650 €/mq x 16 mq = € 10.400,00

  dicesi euro diecimilaquattrocento virgola zero.

- O -

VALUTAZIONE CON METODO REDDITTUALE

Secondo le informazioni fornite dalla Curatela, il lotto in esame è stato oggetto di un contratto di locazione – oggi scaduto - stipulato tra le parti a un canone pattuito di € 75,00 (settantacinque/00) mensili, corrispondenti a € 900,00 (novecento/00) annui. Da qui si desume:

- superficie di riferimento: 16 mq
- Canone mensile: 75,00 €/mese
- Canone annuo: 75,00 €/mese x 12 = 900 €/anno
- Riduzione per spese che possono gravare sul locatore: 100 €/anno
- Reddito netto: 900 €/anno – 100 €/anno = 800 €/anno
- Tasso di capitalizzazione ipotizzato: 8% (0,08) in considerazione di rischio medio-alto per box in zona periferica.

  Valore stimato = 800/0.08 = € 10.000,00

- O -

PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rilevando una sostanziale coerenza tra i valori ottenuti con i due procedimenti estimativi, si assume l'importo calcolato con l'applicazione del metodo sintetico-comparativo,

pari a **€ 10.400,00**

dicesi euro **diecimilaquattrocento virgola zero**.

- O –

C. LOTTO III (autorimessa in Moncalieri, Fg. 3 n. 476 sub. 16 – box n. 7)

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi del diritto di piena proprietà di autorimessa privata, facente parte di complesso immobiliare di tipo condominiale, sito in Moncalieri (TO), denominato "EDIFICIO 12" del "Centro Residenziale Sangone Po III" con accesso carraio da rampa dal civico 20 di via San Giovanni Bosco, insistente su appezzamento di terreno in mappa C.T. al Fg. 3 mappale n. 476. Si allega al n. B03 estratto della mappa Catasto Terreni.

Precisamente, con riferimento al regolamento di condominio, forma oggetto di stima quanto segue:

- un locale autorimessa individuato con il numero "7" nella planimetria dell'edificio n. 12 *posto alle coerenze di :*
  autorimessa 6, area di manovra comune, autorimessa 8.

L'autorimessa n. "7" oggetto di stima fa parte del complesso edilizio, comprendente dodici edifici di civile abitazione ed alcuni bassi fabbricati destinati ad autorimesse private, raggruppati in più condominii costituenti tre centri residenziali e precisamente:

- IL CENTRO RESIDENZIALE SANGONE PO' I (edifici numeri 4 – 5 – 6 – 7 – 8);
- IL CENTRO RESIDENZIALE SANGONE PO' II (edifici numeri 3 – 9 – 10);
- IL CENTRO RESIDENZIALE SANGONE PO' III (edifici numeri 1 – 2 – 11 – 12).

L'autorimessa è ubicata all'interno del fabbricato denominato "EDIFICIO 12", al piano cantine-boxes.

Trattandosi di entità facente parte di complesso condominiale, nel trasferimento saranno comprese anche le quote di comproprietà sulle parti comuni del complesso, quali risultano dal Regolamento di condominio infra citato nonché per legge, uso, destinazione e consuetudine siano da ritenersi tali ed indivisibili tra tutti i proprietari del comprensorio.

La vendita avverrà con tutti gli annessi e connessi usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui l'immobile in oggetto attualmente si trova. Il condominio è costituito dall'edificio di via san Giovanni Bosco n.22 e dai bassi fabbricati destinati ad autorimesse private e/o magazzini, aventi accesso da via san Giovanni Bosco n.20 e corso Trieste n. 77/A. Tali fabbricati fanno parte del complesso denominato "Centro Residenziale Sangone Po III" comprendente quattro edifici e bassi fabbricati, indicati come lotti 1-2-11 e 12.

Secondo quanto riportato nella documentazione edilizia, l'autorimessa si trova alla quota di circa -2,2 metri rispetto al piano cortile.

Si accede al box da un portone metallico ad apertura basculante. Non si è presa visione

dell'interno. Lo scrivente non ha reperito dichiarazioni di conformità (Di.Co.) o di rispondenza (Di.Ri.) degli impianti, che devono ritenersi trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura. Di questi specifici aspetti l'eventuale aggiudicatario, ai sensi del citato decreto, dovrà accettare il trasferimento, dando pure atto che il prezzo stimato ne ha tenuto debito conto.

In punto allo stato manutentivo delle murature esterne si evidenziano diffusi segni di degrado, riconducibili principalmente al distacco dell'intonaco, alla presenza di efflorescenze e microfessurazioni, verosimilmente dovuti all'azione degli agenti atmosferici e alla carenza di interventi manutentivi nel tempo.

Ai sensi e per gli effetti del disposto di cui al D.M. 37/08, si rende edotto l'eventuale aggiudicatario che per l'unità immobiliare lo scrivente non ha reperito dichiarazioni di conformità (Di.Co.) o di rispondenza (Di.Ri.) degli impianti, che devono ritenersi trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura. Di questi specifici aspetti l'eventuale aggiudicatario, ai sensi del citato decreto, dovrà accettare il trasferimento, dando pure atto che il prezzo stimato ne ha tenuto debito conto.

- O -

SUPERFICI

Le superfici calcolate secondo i rapporti ex allegato C del D.P.R. n. 138/98 e rilevate dalla visura (allegato n. C02), sono le seguenti:

- box auto e autorimesse mq. 15

Tale superficie è da ritenersi esclusivamente indicativa, poiché l'eventuale trasferimento dovrà, in ogni caso, intendersi accettato a corpo e non a misura.

Non si sono rilevate le misure interne del box, ma secondo quanto riportato nel titolo edilizio rilasciato dovrebbero essere di 2,5 m di larghezza x 5,0 m di profondità.

- O -

DESCRIZIONE CATASTALE

Attualmente i locali si trovano individuati e censiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, nel distretto censuario del Comune di Moncalieri, come segue (vedasi visura allegata al n. C02):

- Fg. 3 n. 476 sub. 16, VIA SAN GIOVANNI BOSCO n. 20, Piano T, z.c. 3, Cat. C/6, Cl. 3, consistenza 12 mq, Superficie Catastale 15 mq, R.C. € 74,37.

Si precisa che l'autorimessa è indicata in visura come ubicata al piano "T" (terreno), ma di

fatto si trova ad un piano sottostante (-2,2 m, secondo quanto riportato nei titoli edilizi), rispetto al piano strada. La stessa scheda catastale riporta la dicitura "piano seminterrato". Dagli accertamenti effettuati presso la banca dati del Catasto, tutti le autorimesse insistenti al mappale n. 476 sono indicate come ubicate al piano "T".

- O -

CRONISTORIA CATASTALE (allegato n. C02):

- 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie.;
- 01/01/1994: variazione d'ufficio del 01/01/1994 in atti dal 15/02/1994 rettifica zona censuaria - art.2 legge del 24/3/93 n. 75 (n. 100000.1/1994)
- 01/01/1992: variazione del quadro tariffario

- O -

INTESTAZIONE CATASTALE:

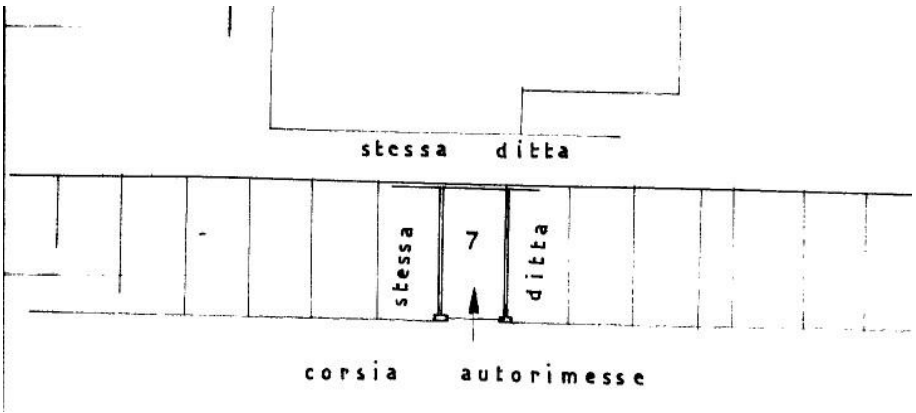
L'intestazione catastale è conforme alle risultanze delle indagini condotte presso l'A.d.E. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 ed il lotto risulta attualmente così intestato (vedasi visura al n. C02):

- AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A. sede in TORINO (TO) AAAAAAAAAAA per il diritto di proprietà 1/1.

- O -

CONFORMITA' PLANIMETRIA CATASTALE:

Si allega al n. C02 la planimetria catastale attualmente in atti risalente al 06/08/1968, precisando che risulta conforme allo stato dei luoghi.



ESTRATTO PLANIM.CATASTALE – FUORI SCALA

- O -

COERENZE:

L'immobile, con riferimento al regolamento di condominio, è posto in senso orario alle

seguenti coerenze:

- *autorimessa 6, area di manovra comune, autorimessa 8,*

- O -

STATO DI OCCUPAZIONE

In base alle informazioni assunte dalla Curatela, l'immobile è risultato libero da contratti di locazione.

- O -

TITOLARITA E GENERALITA' ATTUALE PROPRIETARIO

L'immobile è attualmente di proprietà della società:

- AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in TORINO (TO), c.f. AAAAAAAAAA, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà – in liquidazione giudiziale.

- O -

VICENDE NEL VENTENNIO

Alla società sopraindicata, la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà è pervenuta in virtù dei seguenti atti:

- 24/10/2005: atto di compravendita a rogito Notaio Aldo SCARABOSIO di Torino rep. 121820/37560, trascritto presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2 in data 28/10/2005 - Registro Particolare 51340 e 51341 Registro Generale 32333 e 32334, con il quale il sig. GGGGGG GGGG, nato a GGGGGG il GG/GG/GGGG, vendette e trasferì alla società TTTTTTTTTT TTTTTTTTTTT 1 S.R.L., con sede in POIRINO(TO), c.f. AAAAAAAAAA (attualmente denominata AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A. sede in TORINO (TO), c.f. AAAAAAAAAA), che accettò ed acquistò la piena proprietà dell'U.I. in oggetto. Si allega copia al n. B04, ottenuta dall'Archivio Notarile, precisando che l'autorimessa è oggetto della seconda vendita, mentre la prima vendita si riferisce al lotto IV del presente elaborato peritale.

La società AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., sede in TORINO (TO) codice fiscale AAAAAAAAAA, mantenendo sempre lo stesso codice fiscale ha mutato la sua denominazione in

- TTTTTTTTTT TTTTTTTTTTT s.r.l. con sede in Poirino,
- TTTTTTTTTT TTTTTTTTTTT 1 s.r.l. con sede in Poirino,
- TTTTTTTTTT TTTTTTTTTTT 1 s.r.l. con sede in Torino.

Con atto del Notaio SCARABOSIO Aldo, Rep. n. 124604/39650 del 09/05/2008, trascritto presso A.d.E. di Torino2 in data 16/05/2008 ai numeri 15048/23548 la società ha cambiato

la sede da Poirino a Torino.

VICENDE ULTRAVENTENNALI

- 11/02/1988: atto di compravendita a rogito Notaio Domenico PICCA repertorio numero 28545/9070 registrato a Torino il 2 marzo 1988 al numero 6329, trascritto presso l'A.d.E. di Torino2 in data 01/03/1988 ai nn. 4906/7119, con il quale sig. JJJJJJJJJJJ JJJJJ, nato a Torino il JJ/JJ/JJJJ, vendette e trasferì al sig. GGGGGG GGGG, che accettò ed acquistò la piena proprietà dell'U.I. in oggetto.

- O -

STATO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

In base alle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 con aggiornamento al 04/11/2025, sull'immobile risultano gravare le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli di seguito indicate.

- *TRASCRIZIONE Registro generale n. 16373 Registro particolare n. 12188 del 17/04/2025*

TITOLO: sentenza di apertura di liquidazione giudiziale del Tribunale di Torino rep. 78/2005 del 31.03.2025

FAVORE: MASSA DEI CREDITORI DELL'APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A.

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A. IN LIQUIDAZIONE, con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, al C.F. al Fg. 3 n. 476 sub. 16. La nota colpisce altri immobili, oltre al presente lotto, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- *TRASCRIZIONE Registro generale n. 39027 Registro particolare n. 29480 del 25/09/2024*

TITOLO: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI rep. 19464 del 19/08/2024

FAVORE: HHHHHHHHHHHHHHH HHHHHH HHHHHHH HH HHH HH HHHHHHHHHH, con sede in MONCALIERI (TO), Codice fiscale HHHHHHHHHHH
IIIIIIIIII IIIII IIIIIII II. II - II - II II IIIIIIIIII, con sede in MONCALIERI (TO), Codice fiscale IIIIIIIIII
LLLLLLLLLL LLL LLL LLLLLLL LLLLL N. LL LL LLLLLLLLL, con sede in MONCALIERI (TO), Codice fiscale LLLLLLLLLL

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in Torino (TO), Codice

fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri al C.F. al Fg. 3 n. 476 sub. 16. La nota colpisce altri immobili, oltre a quello indicato, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 49817 Registro particolare n. 7570 del 05/12/2023*

TITOLO: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del TRIBUNALE DI TORINO rep. 12722/2023 del 04/08/2023

FAVORE: LLLLLLLLLL LLL LLL LLLLLLL LLLLL N. LL LL LLLLLLLLL, con sede in MONCALIERI (TO), Codice fiscale LLLLLLLLLL

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 1.486,30

ISCRIZIONE: € 10.000,00

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, al C.F. al Fg. 3 n. 476 sub. 16. La nota colpisce altri immobili, oltre a quello indicato, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 49817 Registro particolare n. 7569 del 05/12/2023*

TITOLO: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del TRIBUNALE DI TORINO rep. 12722/2023 del 04/08/2023

FAVORE: IIIIIIIIII IIIII IIIIIII II. II - II - II II IIIIIIIIII, con sede in MONCALIERI (TO), Codice fiscale IIIIIIIIII

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 6.812,16

ISCRIZIONE: € 10.000,00

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, al C.F. al Fg. 3 n. 476 sub. 16. La nota colpisce altri immobili, oltre a quello indicato, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 49817 Registro particolare n. 7568 del 05/12/2023*

TITOLO: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del TRIBUNALE DI TORINO rep. 12722/2023 del 04/08/2023

FAVORE: HHHHHHHHHHHHHHH HHHHHH HHHHHHH HH HHH HH HHHHHHHHHH, con sede in MONCALIERI (TO), Codice fiscale HHHHHHHHHHH

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 5.312,08

ISCRIZIONE: € 10.000,00

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, al C.F. al Fg. 3 n. 476 sub. 16. La nota colpisce altri immobili, oltre a quello indicato, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 42972 Registro particolare n. 6578 del 20/10/2023*

TITOLO: ipoteca derivante da concessione amministrativa/riscossione dell'Agenzia delle Entrate di Roma rep. 10570/11023 del 19/10/2023

FAVORE: FFFFFFF FFFFF FFFFFFF-FFFFFFFFFFF, con sede in FFFF (FF), Codice fiscale FFFFFFFFFFF

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 34.777,20

ISCRIZIONE: € 69.554,40

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, al C.F. al Fg. 3 n. 476 sub. 16. La nota colpisce altri immobili, oltre a quello indicato, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 42969 Registro particolare n. 6575 del 20/10/2023*

TITOLO: ipoteca derivante da concessione amministrativa/riscossione dell'Agenzia delle Entrate di Roma rep. 10569/11023 del 19/10/2023.

FAVORE: FFFFFFF FFFFF FFFFFFF-FFFFFFFFFFF, con sede in FFFF (FF), Codice fiscale FFFFFFFFFFF

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 36.587,36

ISCRIZIONE: € 73.174,72

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, al C.F. al Fg. 3 n. 476 sub. 16. La nota colpisce altri immobili, oltre a quello indicato, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 44897 Registro particolare n. 8637 del 13/10/2022*

TITOLO: ipoteca derivante da concessione amministrativa/riscossione dell'Agenzia

delle Entrate di Roma rep. 9984/11022 del 12/10/2022

FAVORE: FFFFFFF FFFFF FFFFFFF-FFFFFFFFFFF, con sede in FFFF (FF), Codice fiscale FFFFFFFFFFF

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 63.764,16

ISCRIZIONE: € 127.528,32

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, al C.F. al Fg. 3 n. 476 sub. 16. La nota colpisce altri immobili, oltre a quello indicato, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 2060 Registro particolare n. 324 del 17/01/2018*

TITOLO: ipoteca derivante da concessione amministrativa/riscossione dell'Agenzia delle Entrate di Roma rep. 5719/11018 del 16/01/2018

FAVORE: FFFFFFF FFFFF FFFFFFF-FFFFFFFFFFF, con sede in FFFF (FF), Codice fiscale FFFFFFFFFFF

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 744.921,03

ISCRIZIONE: € 1.489.842,06

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, al C.F. al Fg. 3 n. 476 sub. 16. La nota colpisce altri immobili, oltre a quello indicato, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- O –

VINCOLI, SERVITÙ E DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

Con riferimento a quanto si è potuto verificare presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare di Torino2 ed a quanto riportato nel titolo di provenienza, l'immobile non risulta gravato da diritti reali, oneri e servitù apparenti o trascritti nel periodo del ventennio consultato, fatta eccezione per quanto riportato nei regolamenti infra citati.

- O -

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

In base alla lettura del titolo di provenienza (allegato n. B04) ed alle indagini condotte presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2 e presso l'Archivio Notarile di

Torino, è emerso che per il lotto in oggetto sono stati stipulati e trascritti presso l'A.d.E. di Torino2 i seguenti regolamenti di condominio:

- Regolamento Generale del Complesso edilizio "CENTRO RESIDENZIALE SANGONE PO III", depositato con atto a rogito Notaio Oscar GHIONE rep. 6044/1988 del 01/08/1968, registrato a Torino il 07/08/1968 al n. 25725, trascritto presso l'A.d.E. ai nn. 36037/26776 in data 08/08/1968;
- Regolamento di condominio del "EDIFICIO 12", depositato con atto a rogito Notaio Oscar GHIONE rep. 6048/1992 del 01/08/1968, registrato a Torino il 07/08/1968 al n. al numero 25729 e trascritto l'8/08/1968 ai numeri 36041 e 26780.

Lo scrivente ha preso visione di tali regolamenti presso l'Archivio Notarile di Torino.

- O –

Il Condominio risulta ad oggi amministrato da:

Ge.S.Im. Gestione Servizi Immobiliari di Pedicona geom. Roberto

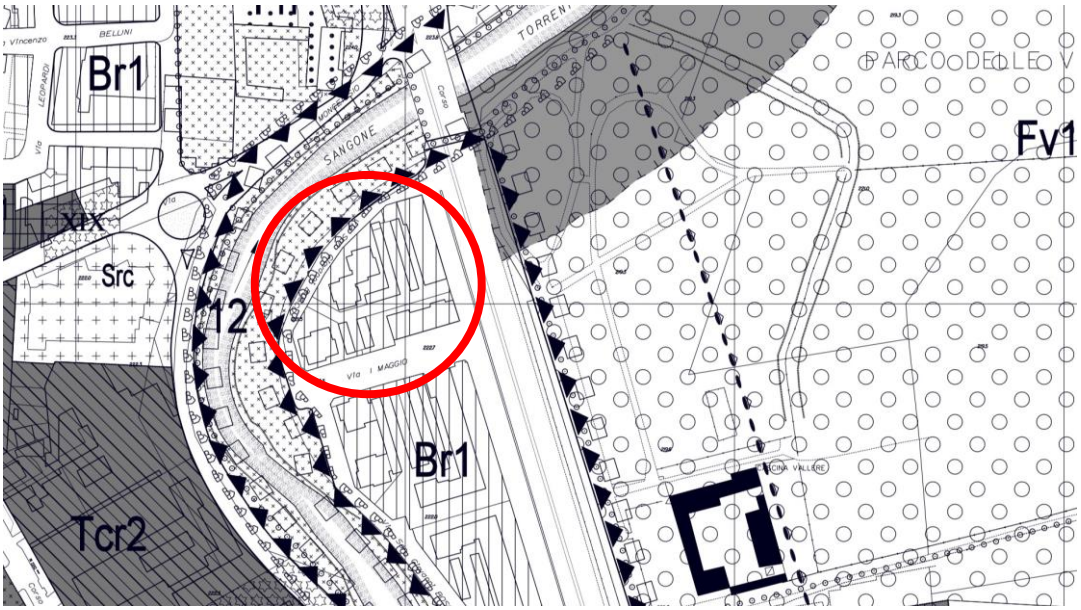
Con studio in Corso Benedetto Croce 33 - 10135 TORINO - TO

Tel. 011.046 38 86 - 333 73 17 189 - studiogesim.info@gmail.com

- O –

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale, l'immobile ricade nella zona normativa Br1 del Comune di Moncalieri.



ESTRATTO PRGC VIGENTE

- O –

AUTORIZZAZIONI E REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito delle sessioni di accertamento effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Moncalieri, è emerso che la costruzione del complesso immobiliare, di cui è parte il lotto in oggetto, venne iniziata in data posteriore al I settembre 1967 in virtù dei seguenti titoli edilizi amministrativi, rilasciati alla società SSSSSSS SS SSSSSS:

- concessione edilizia n. 351 in data 22/07/1963 per costruzione bassi fabbricati uso autorimessa (lotti 1 - 2 - 11 - 12) corso Trieste 77- 79 - 81 / via I maggio 2 - 4 / via San Giovanni Bosco 18 – 22. Si allega estratto al n. B05.

Con riferimento allo stato attuale, l'U.I. non presenta difformità edilizie che possono risultare ostative al trasferimento.

Non è stato reperito certificato di agibilità.

Quanto sopra potrà essere oggetto di revisione, qualora risultassero ulteriori pratiche edilizie di cui lo scrivente ad oggi non ha potuto prendere visione in quanto non rese consultabili dall'archivio edilizio di Moncalieri.

- O –

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di autorimessa privata non è obbligatoria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), come da art. 3, comma 3 lettera e) del D.lgs. 192/2005.

- O –

VALUTAZIONE DEL LOTTO

Con riguardo al sopralluogo esperito, all'ubicazione ed esposizione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, alla sua consistenza e destinazione, alla tipologia di impianti e finizioni, al mediocre stato di conservazione ed alla situazione edilizia-amministrativa, di cui si è detto in precedenza, si è ritenuto corretto procedere operando una valutazione su base sintetico-comparativa, quantificando il ricercato valore seguendo un criterio a corpo e non già unitario a superficie, facendo riferimento alle indicazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.), nonché alle valutazioni proposte da operatori del settore per immobili aventi caratteristiche similari.

In particolare sono state svolte le seguenti ricerche:

- lettura del titolo di provenienza del 2005 in cui il prezzo dichiarato per le due autorimesse (II vendita) è stato indicato di € 30.000,00, ovvero € 15.000 caduna;
- indagini presso l'O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare), da cui è emerso che l'U.I. è inserita nella microzona 7 – codice zona D1 – periferica/ TORRENTE - SANGONE,

C.SO PARINI, C.SO ROMA, VIA PASTRENGO, per cui vengono forniti per il I semestre del 2025 per box in stato normale rispettivamente 620 €/mq (min.) - 930 €/mq (max);

- alcuni annunci immobiliari da riferirsi ad immobili ubicati nella stessa zona, con caratteristiche simili a quelle dell'U.I. trattata;
  - annuncio 01 - (Vendocasa Moncalieri - aggiornato al 04/09/2025 - riferimento: (EK-121499592) - relativo a box auto al piano interrato di 14 mq. Prezzo richiesto: € 9.000 - sconto trattativa circa 10% (€ 900,00) - prezzo di riferimento: € 8.100;
  - annuncio 02 - (ETERNA GROUP SERVIZI IMMOBILIARI S.A.S. - aggiornato al 08/08/2025 - riferimento: (1515) - relativo a box auto al piano interrato di 15 mq. Prezzo richiesto: € 8.000 - sconto trattativa circa 10% (€ 800,00) - prezzo di riferimento: € 7.200;
- indagini presso l'A.d.E. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2, ricercando titoli relativi a compravendite avvenute negli ultimi anni per immobili ubicati nello stesso ambito/compendio immobiliare.

- O -

VALUTAZIONE CON METODO SINTETICO COMPARATIVO

Mediando i valori forniti dall'OMI, dall'A.d.E. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 e dalle Agenzie Immobiliari, con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del lotto oggetto di stima, si è giunti a determinare quanto segue:

- valore di riferimento: 650,00 €/mq
- superficie di riferimento: 16 mq (considerata al pari del lotto II del presente elaborato, sebbene indicata nella visura catastale come pari a 15 mq)
- valore immobile senza decurtazioni:

  650 €/mq x 16 mq = € 10.400,00

  dicesi euro diecimilaquattrocento virgola zero.

- O -

VALUTAZIONE CON METODO REDDITTUALE

Secondo le informazioni fornite dalla Curatela, il lotto in esame è stato oggetto di un contratto di locazione – oggi scaduto - stipulato tra le parti a un canone pattuito di € 75,00 (settantacinque/00) mensili, corrispondenti a € 900,00 (novecento/00) annui. Da qui si desume:

- superficie di riferimento: 16 mq
- Canone mensile: 75,00 €/mese

- Canone annuo: 75,00 €/mese x 12 = 900 €/anno
- Riduzione per spese che possono gravare sul locatore: 100 €/anno
- Reddito netto: 900 €/anno – 100 €/anno = 800 €/anno
- Tasso di capitalizzazione ipotizzato: 8% (0,08) in considerazione di rischio medio-alto per box in zona periferica.

  Valore stimato = 800/0.08 = € 10.000,00

- O -

PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rilevando una sostanziale coerenza tra i valori ottenuti con i due procedimenti estimativi, si assume l'importo calcolato con l'applicazione del metodo sintetico-comparativo,

pari a **€ 10.400,00**

dicesi euro **diecimilaquattrocento virgola zero**.

- O –

D. LOTTO IV (alloggio in Moncalieri, Fg. 3 n. 478 sub. 47)

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi del diritto di piena proprietà di appartamento con cantina, occupato con contratto di locazione registrato presso l'A.d.E. e scadenza al 31/12/2026, facente parte di complesso immobiliare di tipo condominiale, sito in Moncalieri (TO), denominato "EDIFICIO 1" del "Centro Residenziale Sangone Po III" con accesso pedonale dai civici nn. 77 – 79- 81 di C.so Trieste ed accesso carraio da rampa dal civico 77/A, insistente su appezzamento di terreno in mappa C.T. al Fg. 3 mappale n. 478. Si allega al n. B03 estratto della mappa Catasto Terreni.

Precisamente, con riferimento al titolo di provenienza, allegato n B04, forma oggetto di stima quanto segue:

con accesso da C.so Trieste n. 81 scala "A":

- al piano quarto (quinto fuori terra): appartamento composto da ingresso, tinello con cucinino, quattro camere, disimpegno, ripostiglio e doppi servizi, individuato con il numero 13 (tredici) nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria che si trova allegata sotto la lettera "A" all'atto rogito Notaio Giovanni Viriglio in data 20 novembre 1968, registrato a Torino il 23 novembre 1968 al numero 36337;

  posto alle coerenze:

  - via San Giovanni Bosco, Corso Trieste, appartamento 12, pianerottolo, vani ascensore, scala e cortile;

- balconcino posto sulle scale fra il piano quarto (quinto fuori terra) ed il piano quinto (sesto fuori terra); meglio individuato con colorazione in rosa nella pianta del relativo piano compresa nella sopracitata planimetria;

  posto alle coerenze:

  - cortile a due lati, appartamento sopra descritto e vano scala;
- al piano sottotetto un locale ad uso soffitta individuato al numero 17 (diciassette) e colorazione rosa nella pianta del relativo piano che trovasi allegata sotto la lettera "B" all'atto rogito Notaio Giovanni Viriglio in data 20 novembre 1968, sopracitato;

  posto alle coerenze:

  - corridoio comune, soffitta 16, cortile e soffitta 18;
- al piano cantine: un locale ad uso cantina, individuato con il numero 15 (quindici) e colorazione rosa nella pianta cantine-autorimesse che trovasi allegata alla lettera "C" all'atto rogito Notaio Giovanni Viriglio in data 20 novembre 1968 sopracitato,

  posto alle coerenze:

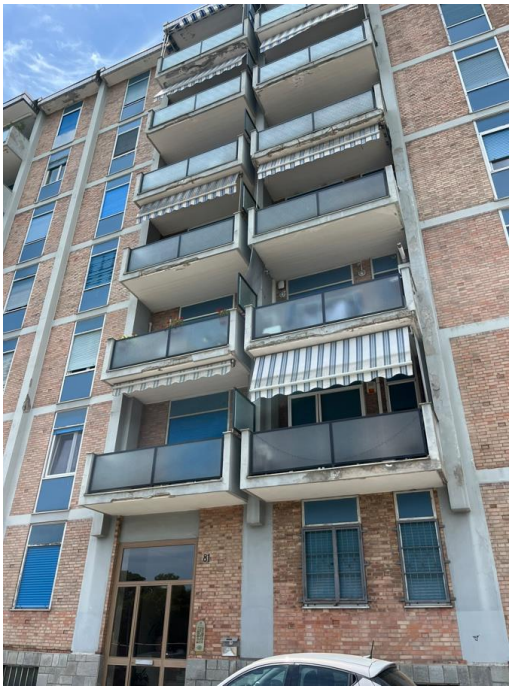
  - corridoio comune, corsia di rallentamento al Corso Trieste e cantine 16 e 14.

Trattandosi di entità facente parte di complesso condominiale, nel trasferimento saranno comprese anche le quote di comproprietà sulle parti comuni del complesso, quali risultano dal Regolamento di Condominio trascritto, nonché per legge, uso, destinazione e consuetudine siano da ritenersi tali ed indivisibili tra tutti i proprietari del comprensorio.

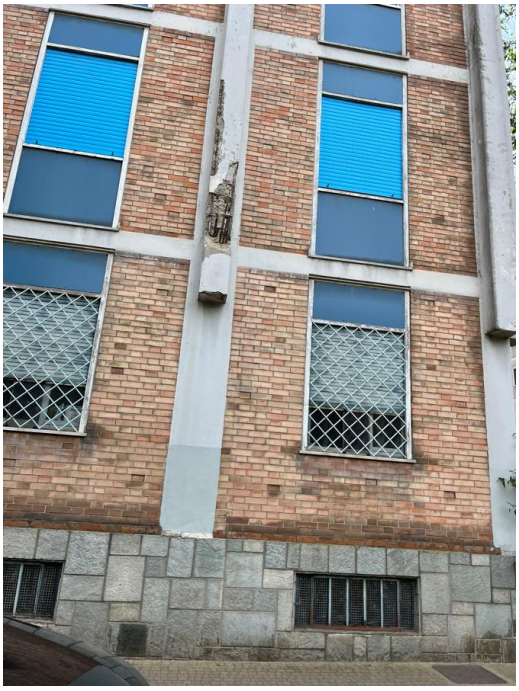
La vendita avverrà con tutti gli annessi e connessi usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui l'immobile in oggetto attualmente si trova.

Il fabbricato "EDIFICIO 1", in cui sono ubicati i locali costituenti il presente lotto, è parte del CENTRO RESIDENZIALE SANGONE PO III, che a sua volta è parte di un maggior complesso edilizio a dodici edifici di civile abitazione ed alcuni bassi fabbricati destinati ad autorimesse private, raggruppati in più Condominii costituenti i tre Centri residenziali:

- CENTRO RESIDENZIALE SANGONE PO I, costituito dagli edifici 4-5-6-7-8,
- CENTRO RESIDENZIALE SANGONE PO II, costituito dagli edifici 3-9-10,
- CENTRO RESIDENZIALE SANGONE PO III, costituito dagli edifici 1-2-11-13



DETTAGLIO FACCIATA



DETTAGLIO FACCIATA

Lo stabile "EDIFICIO 1" è stato edificato con struttura portante in c.a., solai in latero cemento e copertura a falde. I prospetti sono finiti in paramano con alcune porzioni della struttura in c.a. a vista. Dal sopralluogo è emersa la necessita di interventi di manutenzione alla facciata, in quanto in diversi punti i ferri di armatura risultano scoperti, con conseguente possibile riduzione della sezione resistente.

All'appartamento si accede da accesso pedonale recante il civico n. 81 di C.so Trieste, con portone in metallo e specchiature in vetro, e quindi da vano scala comune con pedate e alzate rivestite in marmo. Lo stabile è dotato di ascensore e servizio di portineria.

In merito a dotazioni, impianti e finiture interne, da sopralluogo effettuato in data 27/06/2025 è emerso quanto segue:

- rivestimenti: intonaco civile per pareti e soffitti; servizi igienici in piastrelle ceramiche; assenza di rivestimento per l'angolo cottura; rustico per il locale soffitta e la cantina
- pavimenti: in piastrelle in simil cotto per la maggior parte dell'alloggio, parquet per una camera da letto, piastrelle ceramiche per servizi igienici, piastrelle di Klinker per i balconi;
- serramenti interni: in legno di tipo economico con specchiature in vetro;
- serramenti esterni: telaio in legno vetusto molto ammalorato con vetro semplice e avvolgibile esterna in PVC o in legno; telaio in alluminio anodizzato per la veranda;

portoncino blindato per accesso all'appartamento, porta in legno per la soffitta e la cantina;

- Impianto elettrico: in maggior parte sottotraccia, con frutti integrati e dotato di interruttore magnetotermico (salvavita), non verificando la distribuzione e sezione dei cavi non si è in grado di dichiarare se sia a norma;
- Impianto idrico sanitario: primo servizio igienico dotato di tazza wc, lavabo, bidet e vasca (molto usurata), secondo servizio igienico dotato di tazza wc, bidet, lavabo e piatto doccia; attacco lavatrice presente nel balcone verandato;
- Impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda: impianto di riscaldamento centralizzato collegato a radiatori a colonna con presenza di ripartitori elettronici dei consumi; produzione di acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico Ariston (installato all'interno di uno dei due bagni e dedicato alla produzione di acqua calda sanitaria per il relativo servizio) e caldaia a gas Vaillant (ubicata sul balcone verandato e destinata alla produzione di acqua calda sanitaria per la cucina ed il secondo servizio igienico). È presente un radiatore in ghisa anche nel balcone verandato.

In merito agli impianti, ai sensi e per gli effetti del D.M. 37/08, lo scrivente non ha potuto reperire per l'immobile le dichiarazioni di conformità (Di.Co) o rispondenza (Di.Ri), né verificare la sezione e la distribuzione degli stessi. Essi devono ritenersi trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura. Di questi specifici aspetti l'eventuale aggiudicatario, ai sensi del citato decreto, dovrà accettare il trasferimento, dando pure atto che il prezzo stimato ne ha tenuto debito conto.

In merito alla veranda, si precisa che

- le tubazioni metalliche di adduzione, esterne alla muratura e fissate con fascette, sono segno di un possibile adattamento dell'impianto originario;
- l'attacco idrico per la lavatrice predisposto, con tubo flessibile, in prossimità di apparecchi di riscaldamento, con potenziali rischi di condensa, gelo o perdite, non appare conforme alle buone prassi;
- la destinazione "veranda" sebbene legittimamente autorizzata non prevede la presenza continuativa di persone per cui il radiatore non può essere mantenuto ed andrà rimosso a cura e spese dell'aggiudicatario.

SUPERFICI

Le superfici calcolate secondo i rapporti ex allegato C del D.P.R. n. 138/98 e rilevate dalla visura (allegato n. D02), sono le seguenti:

- Abitazione di tipo civile e relativi accessori mq. 160

Tale superficie è da ritenersi esclusivamente indicativa, poiché l'eventuale trasferimento dovrà, in ogni caso, intendersi accettato a corpo e non a misura.

- O -

DESCRIZIONE CATASTALE

Attualmente i locali si trovano individuati e censiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, nel distretto censuario del Comune di Moncalieri (TO), come segue (vedasi visura allegata al n. D02):

- Fg. 3 n. 478 sub. 47, CORSO TRIESTE n. 89 Piano S1-5-7, z.c. 3, Cat. A/2, classe 2, consistenza 8 vani, sup. catastale 160 mq (totale escluse aree scoperte 158 mq), R.C. € 1.041,18.

Il piano indicato come "S1-5-7" risulta errato in quanto l'alloggio si trova ubicato al piano quarto (V f.t.). In data 09/11/2025 lo scrivente ha inoltrato istanza all'Agenzia delle Entrate per rettifica del piano incoerente da "S1-5-7" al corretto "S1-4-7". Risulta errato anche il civico n. 89, che andrà corretto in 81.

- O -

CRONISTORIA CATASTALE (allegato n. D02):

- 09/11/2015: variazione Inserimento in visura dei dati di superficie.;
- 01/10/2014: Pratica n. TO0335750 in atti dal 01/10/2014 G.A.F. codifica piano incoerente (n. 254029.1/2014)
- 01/01/1994: variazione del quadro tariffario
- 23/11/1985: variazione del 23/11/1985 in atti dal 15/07/1999 accorporo veranda (n. 1137/1985);
- 01/01/1994: variazione d'ufficio del 01/01/1994 in atti dal 15/02/1994 rettifica zona censuaria - ART.2 LEGGE del 24/3/93 N. 75 (n. 100000.1/1994);
- 01/01/1992: variazione del quadro tariffario.

- O -

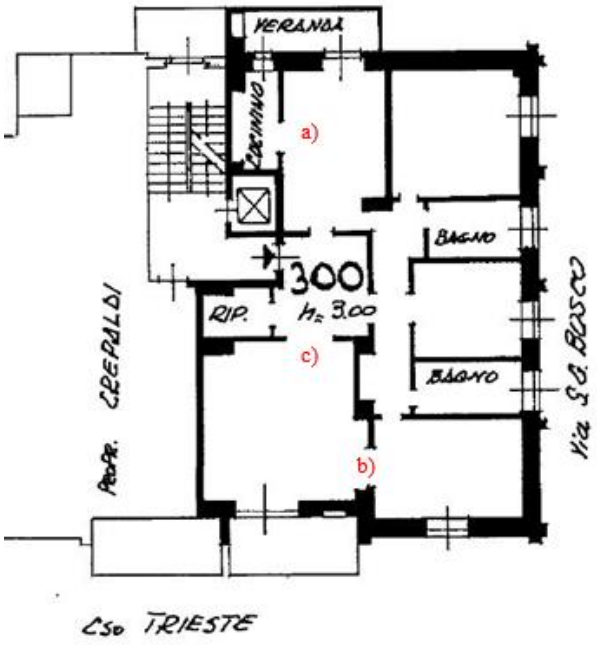
INTESTAZIONE CATASTALE:

L'intestazione catastale è conforme alle risultanze delle indagini condotte presso l'A.d.E. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 ed il lotto risulta attualmente così intestato (vedasi visura al n. D02):

- AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A. sede in TORINO (TO) AAAAAAAAAAA per il diritto di proprietà 1/1.

- O –

CONFORMITA' PLANIMETRIA CATASTALE:



ESTRATTO PLANIM.CATASTALE – FUORI SCALA

In base al sopralluogo effettuato, si è potuto accertare che la planimetria catastale attualmente in atti, risalente al 23/11/1985, non è conforme allo stato attuale dei luoghi, per modifiche che influiscono sul calcolo della rendita catastale:

a) Demolizione di tratto di muratura tra il cucinino e il tinello con conseguente creazione di un unico locale;
b) Chiusura di vano porta;
c) Apertura di varco tra l'ingresso e il soggiorno, privo di serramento di chiusura.

- O –

COERENZE:

L'immobile, con riferimento ai titoli di provenienza, è posto alle seguenti coerenze:

- per l'appartamento n. "13" al piano quarto (V fuori terra):

  - via San Giovanni Bosco, Corso Trieste, appartamento 12, pianerottolo, ascensore, scala e cortile verso il fabbricato numero 12;

- per il balconcino posto sulle scale fra il piano quarto (quinto fuori terra) ed il piano quinto (sesto fuori terra):

  - cortile a due lati, appartamento sopra descritto e vano scala;

- per la soffitta n. "17" al piano sottotetto:

- corridoio comune, soffitta 16, cortile e soffitta 18;

- per la cantina n. "15" al piano cantine:

  - corridoio comune, corsia di rallentamento al Corso Trieste e cantine 16 e 14.

- O -

STATO DI OCCUPAZIONE

In base al sopralluogo effettuato in data 27/06/2025, l'immobile risulta occupato dal sig. OOOOOOOOO OOOOOOOO (c.f. OOOOOOOOOOOOOOOO) e dalla propria famiglia, in virtù un di contratto di locazione registrato presso l'A.d.E. della durata di anni 4 (+4) con decorrenza dal 01/01/2019 e 31/12/2022, rinnovati di ulteriori anni 4, ovvero fino al 31/12/2026. Il prezzo della locazione è stato fissato in 12.000 €/anno, ovvero 1.000 €/mese. Si allega copia della registrazione del contratto al n. D03, per averla reperita dalla Curatela, precisando che il documento è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 15/02/2019 al n. 1719 - serie 3T.

- O -

TITOLARITA E GENERALITA' ATTUALE PROPRIETARIO

L'immobile è attualmente di proprietà della società:

- AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in TORINO (TO), c.f. AAAAAAAAA, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà – in liquidazione giudiziale.

- O -

VICENDE NEL VENTENNIO

Alla società sopraindicata, la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà è pervenuta in virtù dei seguenti atti:

- 24/10/2005: atto di compravendita a rogito Notaio Aldo SCARABOSIO di Torino rep. 121820/37560, trascritto presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2 in data 28/10/2005 - Registro Particolare 51340 e 51341 Registro Generale 32333 e 32334, con il quale i signori PPPPPP PPPP, nato a PPPPPP PPPPPP (PPPPPP) il PP PPPPP PPPP e QQQQQQQ QQQQ, nata a QQQQ (QQQQQQQ) il QQ QQQQQ QQQQ, vendettero e trasferirono alla società TTTTTTTTTTT TTTTTTTTTTTT 1 S.R.L., con sede in POIRINO(TO), c.f. AAAAAAAAAAA (attualmente denominata AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A. sede in TORINO (TO), c.f. AAAAAAAAAAA), che accettò ed acquistò la piena proprietà dell'U.I. in oggetto. Si allega copia al n. B04, ottenuta dall'Archivio Notarile, precisando che l'alloggio è oggetto della prima vendita, mentre la seconda vendita si riferisce ai lotti II e III del presente elaborato peritale.

La società AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., sede in TORINO (TO) codice fiscale AAAAAAAAAAA, mantenendo sempre lo stesso codice fiscale ha mutato la sua denominazione in

- TTTTTTTTTT TTTTTTTTTTTT s.r.l., con sede in Poirino,
- TTTTTTTTTT TTTTTTTTTTTT 1 s.r.l., con sede in Poirino,
- TTTTTTTTTT TTTTTTTTTTTT 1 s.r.l., con sede in Torino.

Con atto del Notaio SCARABOSIO Aldo, Rep. n. 124604/39650 del 09/05/2008, trascritto presso A.d.E. di Torino2 in data 16/05/2008 ai numeri 15048/23548 la società ha cambiato la sede da Poirino a Torino.

VICENDE ULTRAVENTENNALI

- 30/12/1980: atto di compravendita a rogito Notaio Domenico PICCA repertorio numero 20093/6392, trascritto presso l'A.d.E. di Torino2 in data 27/01/1981 - Registro Particolare 2202 Registro Generale 2742, registrato a Torino il 16/01/1981 al numero 3799, con il quale i coniugi XXXXXXX XXXXXXXXXX, nato a Moncalieri il XX/XX/XXXX, e YYYYY YYYYYY YYYYYYY, nata a YYYYY il YY/YY/YYYY, vendettero e trasferirono ai signori PPPPPP PPPP, nato a PPPPPP PPPPPP (PPPPPP) il PP PPPPP PPPP e QQQQQQQ QQQQ, nata a QQQQ (QQQQQQQ) il QQ QQQQQ QQQQ, che accettarono ed acquistarono la piena proprietà dell'U.I. in oggetto.
- 20/12/1968: atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni VIRIGLIO di Torino, registrato a Torino il 23711/1968 con il quale i locali formanti il presente lotto pervennero in piena proprietà ai coniugi XXXXXXX XXXXXXXXXX e YYYYY YYYYYY YYYYYYY.

- O -

STATO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

In base alle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 con aggiornamento al 09/11/2025, sull'immobile risultano gravare le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli di seguito indicate.

- *TRASCRIZIONE Registro generale n. 16373 Registro particolare n. 12188 del 17/04/2025*

TITOLO: sentenza di apertura di liquidazione giudiziale del Tribunale di Torino rep. 78/2005 del 31.03.2025

FAVORE: MASSA DEI CREDITORI DELL'APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A.

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A. IN LIQUIDAZIONE, con sede in

Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, al C.F. al Fg. 3 n. 478 sub. 47. La nota colpisce altri immobili, oltre al presente lotto, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 49817 Registro particolare n. 7570 del 05/12/2023*

TITOLO: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del TRIBUNALE DI TORINO rep. 12722/2023 del 04/08/2023

FAVORE: LLLLLLLLLL LLL LLL LLLLLLL LLLLL N. LL LL LLLLLLLLL, con sede in MONCALIERI (TO), Codice fiscale LLLLLLLLLL

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 1.486,30

ISCRIZIONE: € 10.000,00

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, al C.F. al Fg. 3 n. 478 sub. 47. La nota colpisce altri immobili, oltre a quello indicato, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 49817 Registro particolare n. 7569 del 05/12/2023*

TITOLO: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del TRIBUNALE DI TORINO rep. 12722/2023 del 04/08/2023

FAVORE: IIIIIIIIII IIIII IIIIIII II. II - II - II II IIIIIIIIII, con sede in MONCALIERI (TO), Codice fiscale IIIIIIIIII

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 6.812,16

ISCRIZIONE: € 10.000,00

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, al C.F. al Fg. 3 n. 478 sub. 47. La nota colpisce altri immobili, oltre a quello indicato, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 49817 Registro particolare n. 7568 del 05/12/2023*

TITOLO: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del TRIBUNALE DI TORINO rep. 12722/2023 del 04/08/2023

FAVORE: HHHHHHHHHHHHHHH HHHHHH HHHHHHH HH HHH HH HHHHHHHHHH, con sede in MONCALIERI (TO), Codice fiscale HHHHHHHHHHH

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 5.312,08

ISCRIZIONE: € 10.000,00

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, al C.F. al Fg. 3 n. 478 sub. 47. La nota colpisce altri immobili, oltre a quello indicato, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 42972 Registro particolare n. 6578 del 20/10/2023*

TITOLO: ipoteca derivante da concessione amministrativa/riscossione dell'Agenzia delle Entrate di Roma rep. 10570/11023 del 19/10/2023

FAVORE: FFFFFFF FFFFF FFFFFFF-FFFFFFFFFFF, con sede in FFFF (FF), Codice fiscale FFFFFFFFFFF

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 34.777,20

ISCRIZIONE: € 69.554,40

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, al C.F. al Fg. 3 n. 478 sub. 47. La nota colpisce altri immobili, oltre a quello indicato, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 42969 Registro particolare n. 6575 del 20/10/2023*

TITOLO: ipoteca derivante da concessione amministrativa/riscossione dell'Agenzia delle Entrate di Roma rep. 10569/11023 del 19/10/2023.

FAVORE: FFFFFFF FFFFF FFFFFFF-FFFFFFFFFFF, con sede in FFFF (FF), Codice fiscale FFFFFFFFFFF

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 36.587,36

ISCRIZIONE: € 73.174,72

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, al C.F. al Fg. 3 n. 478 sub. 47. La nota colpisce altri immobili, oltre a quello indicato, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 44897 Registro particolare n. 8637 del 13/10/2022*

TITOLO: ipoteca derivante da concessione amministrativa/riscossione dell'Agenzia

delle Entrate di Roma rep. 9984/11022 del 12/10/2022

FAVORE: FFFFFFF FFFFF FFFFFFF-FFFFFFFFFFF, con sede in FFFF (FF), Codice fiscale FFFFFFFFFFF

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 63.764,16

ISCRIZIONE: € 127.528,32

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, al C.F. al Fg. 3 n. 478 sub. 47. La nota colpisce altri immobili, oltre a quello indicato, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 2060 Registro particolare n. 324 del 17/01/2018*

TITOLO: ipoteca derivante da concessione amministrativa/riscossione dell'Agenzia delle Entrate di Roma rep. 5719/11018 del 16/01/2018

FAVORE: FFFFFFF FFFFF FFFFFFF-FFFFFFFFFFF, con sede in FFFF (FF), Codice fiscale FFFFFFFFFFF

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 744.921,03

ISCRIZIONE: € 1.489.842,06

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, al C.F. al Fg. 3 n. 478 sub. 47. La nota colpisce altri immobili, oltre a quello indicato, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- O –

VINCOLI, SERVITÙ E DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

Con riferimento a quanto si è potuto verificare presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare di Torino2 ed a quanto riportato nel titolo di provenienza, l'immobile non risulta gravato da diritti reali, oneri e servitù apparenti o trascritti nel periodo del ventennio consultato, fatta eccezione per quanto riportato nei Regolamenti di Condominio e/o Comprensorio più oltre indicati.

- O -

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

In base alla lettura del titolo di provenienza (allegato n. B04) ed alle indagini condotte presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2 e presso l'Archivio Notarile di

Torino, è emerso che per il lotto in oggetto sono stati stipulati e trascritti presso l'A.d.E. di Torino2 i seguenti regolamenti di condominio:

- Regolamento Generale del Complesso edilizio "CENTRO RESIDENZIALE SANGONE PO III", depositato con atto a rogito Notaio Oscar GHIONE rep. 6044/1988 del 01/08/1968, registrato a Torino il 07/08/1968 al n. 25725, trascritto presso l'A.d.E. ai nn. 36037/26776 in data 08/08/1968;
- Regolamento di condominio del "EDIFICIO 1", depositato con atto a rogito Notaio Oscar GHIONE rep. 6045/1989 del 01/08/1968, registrato a Torino il 07/08/1968 al n. 25726, trascritto presso l'A.d.E. ai nn. 36038/26777 in data 08/08/1968.

Di tali regolamenti lo scrivente ha preso visione presso l'archivio notarile e, come riportato nei titoli di provenienza, si richiamano in particolare:

"- al diritto riservato alla società "Sangone Po. – Società per Azioni", o a chi per essa, dante causa dei venditori, di costruire, in corrispondenza della strada posta tra gli edifici numeri 2 e 3 un cavalcavia soprappassante la strada statale numero 29, denominata, in tale tratto, corso Trieste

- all'obbligo per gli edifici del "Centro Residenziale Sangone Po III" di partecipare alle spese di illuminazione e manutenzione ordinaria e straordinaria ed esercizio delle strade, aiuole e scarpate verdi a servizio del "Centro" stesso, e relativi impianti di fognatura, ivi compreso il rimborso canone, e ogni altra spesa inerente la concessione A.N.A.S. per i diritti di accesso dalla strada statale numero 29 […]

- ai corridoi-cortili con accessi dal numero 77/A di corso Trieste e dal numero 20 di via San Giovanni Bosco, corridoi-cortili che sono soggetti a servitù gratuita e perpetua di passo carrabile e pedonale a favore del locale E.N.E.L., nel quale è stata realizzata una cabina elettrica, locale distinto in mappa al foglio III con il numero 268 subalterno C; detto locale non parteciperà alle spese di manutenzione ed esercizio relative al Centro Residenziale."

- O –

Il Condominio risulta ad oggi amministrato da:

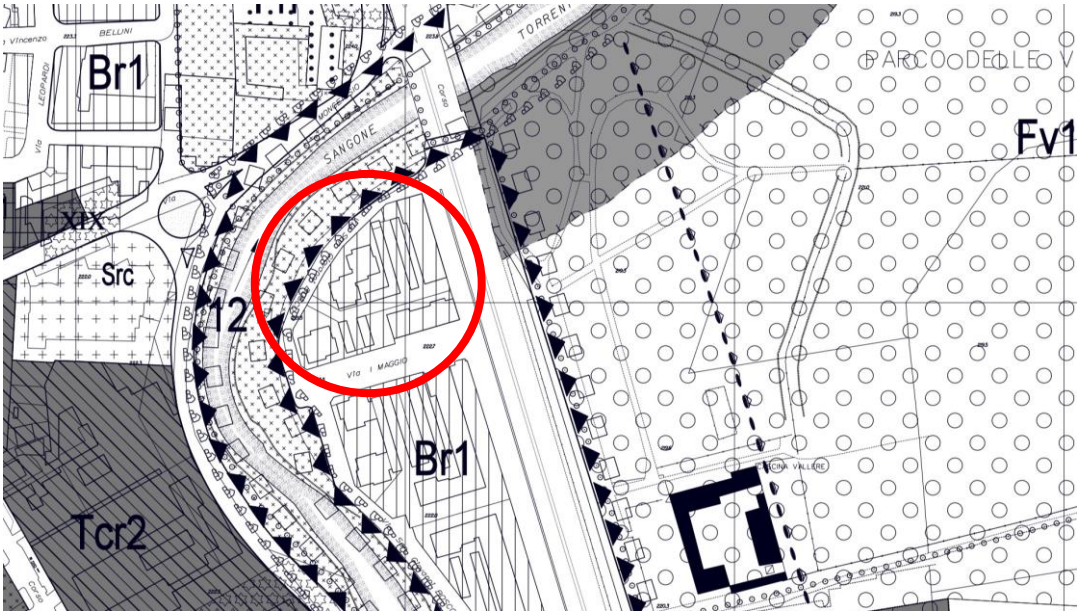
- Geom. Roberto PEDICONA
  Con studio in Torino, corso Benedetto Croce n. 33, tel. 011.0463886, cell. 333.7317189
  Studiogesim.info@gmail.com

- O –

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale, l'immobile ricade nella zona normativa Br1

del Comune di Moncalieri.



ESTRATTO PRGC VIGENTE

- O –

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

A seguito delle sessioni di accertamento effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Moncalieri, è emerso che la costruzione del complesso immobiliare denominato Edificio 1 con accesso dai civici nn. 77-79-81, di cui è parte il lotto in oggetto, venne iniziata in data anteriore al I settembre 1967 in virtù dei seguenti titoli edilizi amministrativi, intestati alla società SSSSSSS SS SSSSSS:

- Licenza edilizia n. 285 del 18/09/1962 per "nuova costruzione edificio urbano uso abitazione civile";
- Licenza edilizia n. 173 del 30/06/1966 rilasciata in seguito a domanda presentata in data 30/05/1966 per "edificio urbano uso civile abitazione in variante a progetto approvato nell'anno 1962 – lotto 1". La variante consisteva in una diversa distribuzione planimetrica con conseguente lieve modifica dei prospetti;
- Certificato di abitabilità n. 45 del 13/05/1968 rilasciato in seguito a domanda presentata in data 29/03/1968 per "nuova costruzione edificio urbano uso civile abitazione ed autorimesse in zona 1 di P.R. corso Trieste n. 77-79 – lotto 1" con licenza d'uso di costruzione n. 12311/27200, del 21 marzo 1968, con lavori iniziati in data 10/03/1967 ed ultimati in data 27/03/1968.

Per la veranda dell'appartamento oggetto di stima è stata rilasciata concessione in

sanatoria n. 1374 del 07/08/1990 e successiva autorizzazione all'abitabilità n. 1374 del 07/08/1990 prot. 10872.

Si allega estratto della documentazione edilizia al n. D05.

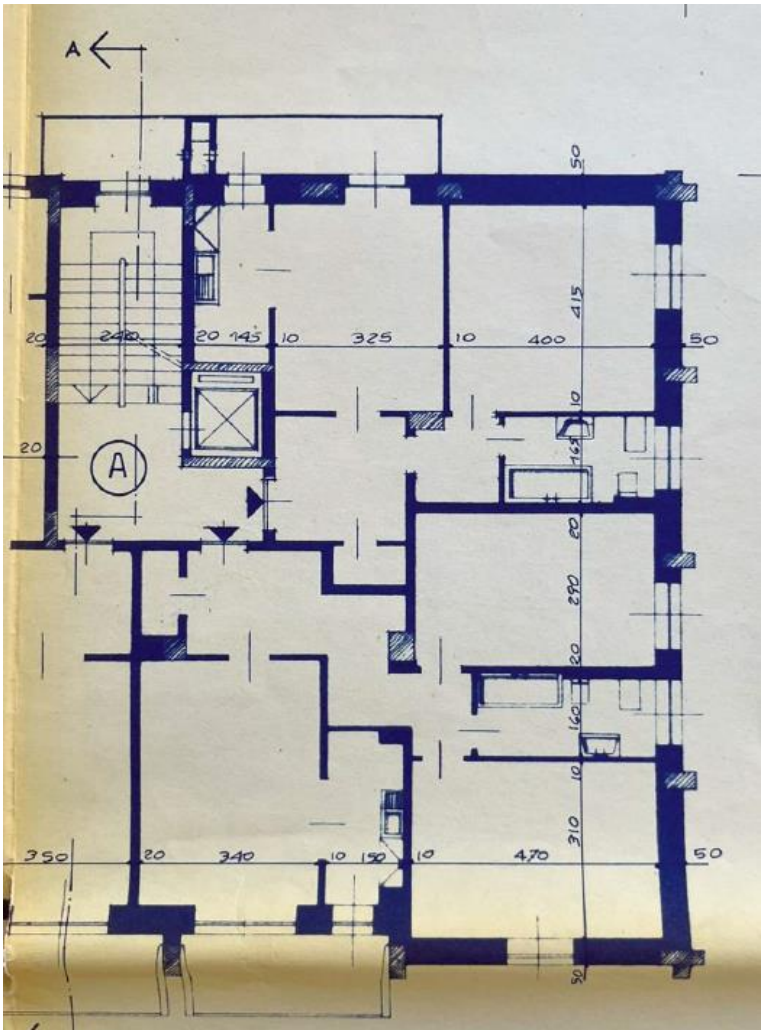
- O –

Quanto sopra potrà essere oggetto di revisione, qualora risultassero ulteriori pratiche edilizie di cui lo scrivente ad oggi non ha potuto prendere visione in quanto non rese consultabili dall'archivio edilizio di Moncalieri.

- O -

REGOLARITA' EDILIZIA

Con riferimento allo stato attuale, l'U.I. non presenta difformità edilizie che possono risultare ostative al trasferimento. Negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo rilasciato – - Licenza Edilizia n. 173 del 1966 - è rappresentata unicamente la pianta del piano tipo raffigurante due unità immobiliari distinte in luogo di un unico appartamento.



ESTRATTO "PIANO TIPO" - LICENZA EDILIZIA N. 173 DEL 30/06/1966

Dalle ispezioni ipotecarie è emerso che l'appartamento avesse tale consistenza già nel 20/12/1968, data in cui i coniugi XXXXXXX XXXXXXXXXX e YYYYY YYYYYY YYYYYYY ne divennero proprietari con atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni VIRIGLIO. Si ritiene pertanto credibile che già all'epoca di costruzione fosse stato un unico alloggio. Lo stato attuale presenta tuttavia alcune modifiche che verosimilmente sono successive al 1985, consistenti in:

a) trasformazione del vano porta di divisione tra l'ingresso e il soggiorno in arco privo di serramento di chiusura (foto n. 9 dell'allegato D01);
b) chiusura del vano porta tra il soggiorno ed una camera (foto n. 11 dell'allegato D01);
c) demolizione del muro divisorio tra il cucinino e il tinello con creazione di un unico locale cucina (foto n. 169 dell'allegato D01).

Per tali modifiche non è stata reperita pratica edilizia autorizzativa, per cui per il loro mantenimento l'aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà presentare una pratica edilizia in sanatoria CILA cosiddetta "tardiva" ai sensi dell'art. 6bis del D.P.R. 380/2001, soggetta a corresponsione amministrativa (€ 1000,00), oltre ad oneri professionali e diritti di segreteria. Dovrà anche essere presentata pratica Doc.Fa. di aggiornamento della planimetria catastale.

Lo stato attuale del locale cantina è conforme a quanto autorizzato. In merito al locale soffitta, si segnala che lo scrivente ha potuto prenderne visione solo da un foro presente in corrispondenza del vano porta. Pur non rilevandone le misure interne, il vano sembrerebbe conforme a quanto assentito.

- O –

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Con riguardo alle indagini condotte presso il SIPEE con aggiornamento al 07.11.2025 è stato possibile accertare che l'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 2018 107579 0039, inviato in data 11/12/2018. Si allega al n. D04 copia dell'Attestato prelevato dal SIPEE, precisando che l'A.P.E. risulta valido fino al 11/12/2028.

- O –

VALUTAZIONE DEL LOTTO

Con riguardo al sopralluogo esperito, all'ubicazione ed esposizione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, alla sua consistenza e destinazione, alla tipologia di impianti e finizioni, allo stato di conservazione ed alla situazione edilizia-

amministrativa, di cui si è detto in precedenza, si è ritenuto corretto procedere operando una valutazione su base sintetico-comparativa, quantificando il ricercato valore seguendo un criterio a corpo e non già unitario a superficie, facendo riferimento alle indicazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.), nonché alle valutazioni proposte da operatori del settore per immobili aventi caratteristiche similari.

In particolare sono state svolte le seguenti ricerche:

- lettura del titolo di provenienza del 2005 in cui il prezzo dichiarato per l'alloggio con pertinenze (I vendita) è stato indicato di € 200.000,00;
- indagini presso l'O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare), da cui è emerso che l'U.I. è inserita nella microzona 7 – codice zona D1 – periferica/ TORRENTE - SANGONE, C.SO PARINI, C.SO ROMA, VIA PASTRENGO, per cui vengono forniti per il I semestre del 2025 per abitazioni civili in stato normale 990 €/mq (min.) - 1450 €/mq (max)
- alcuni annunci immobiliari da riferirsi ad immobili ubicati nella stessa zona, con caratteristiche simili a quelle dell'U.I. trattata;
    - annuncio 01 - (ECO IMMOBILIARE- aggiornato al 04/10/2025 - riferimento: (San Giovanni Bosco 22) - relativo ad alloggio posto al piano quinto della superficie dichiarata di 83 mq. Prezzo richiesto:€ 119.000,00 - sconto trattativa circa 20% (€ 23.800,00) - prezzo di riferimento: € 95.200,00, ovvero circa 1.146 €/mq;
    - annuncio 02 - (Affiliato Tecnocasa: MONCALIERI RE SAS) - aggiornato al 08/08/2025- riferimento: (61026269) - relativo ad alloggio posto al piano quinto della superficie dichiarata di 116 mq. Prezzo richiesto:€ 190.000,00 - sconto trattativa circa 20% (€ 38.000,00) - prezzo di riferimento: € 152.000,00, ovvero circa 1.310 €/mq;
    - annuncio 03 - (Studio Immobiliare Viara) - aggiornato al 14/07/2025- riferimento: (EK-122016354) - relativo ad alloggio posto al piano terzo della superficie dichiarata di 93 mq. Prezzo richiesto:€ 110.000,00 - sconto trattativa circa 20% (€ 22.000,00) - prezzo di riferimento: € 88.000,00, ovvero circa 946 €/mq;
    - annuncio 04 - (Gruppo Idea Gold - aggiornato al 23/05/2025- riferimento: (31972) - relativo ad alloggio posto al piano quinto della superficie dichiarata di 85 mq. Prezzo richiesto:€ 132.000,00 - sconto trattativa circa 20% (€ 26.400,00) - prezzo di riferimento: € 105.600,00, ovvero circa 1.242 €/mq;
    - annuncio 05 - (Sartori Immobiliare) - aggiornato al 09/09/2025 - riferimento: (A3077) - relativo ad alloggio posto al piano secondo della superficie dichiarata di

85 mq. Prezzo richiesto:€ 119.000,00 - sconto trattativa circa 20% (€ 23.800,00) - prezzo di riferimento: € 95.200,00, ovvero circa 1.120 €/mq;

- indagini presso l'A.d.E. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2, ricercando titoli relativi a compravendite avvenute negli ultimi anni per immobili ubicati nello stesso stabile. In particolare è stato prelevato e consultato il seguente titolo da riferirsi alla vendita di immobile adiacente:
  - trascrizione RP 986 del 14/01/2025
    atto a rogito Remo BASSETTI Repertorio 32152/17304 del 27/12/2024
    da riferirsi alla vendita di alloggio al piano primo, composto di ingresso, tinello con cucinino, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e due balconi, oltre a locale cantina (sub. 38 della sup. cat. di 90 mq) al prezzo dichiarato in atto di € 85.000,00, ovvero circa 944,00 €/mq
  - trascrizione RP 20491 del 26/06/2024
    atto a rogito Marco GALLO Repertorio 6190/5246 del 14/06/2024
    da riferirsi alla vendita di alloggio al piano secondo composto di soggiorno, sala pranzo, cucina, una camera, disimpegno, ripostiglio, antibagno e bagno e due balconi, oltre a locale cantina (sub. 64 di 90 mq + sub. 65 di 6 mq) e al piano interrato un locale ad uso autorimessa privata (sub. 19 di 15 mq) al prezzo dichiarato in atto di € 100.000,00
  - trascrizione RP 19466 del 15/06/2023
    atto a rogito Maurizia BERTONCINO Repertorio 4607/4137 del 13/06/2023
    da riferirsi alla vendita di alloggio al piano terzo, composto di ingresso-disimpegno, cucina, due camere, ripostiglio e bagno e cantina al piano interrato (sub. 26 di 78 mq) al prezzo dichiarato in atto di € 69.000,00 , ovvero circa 845 €/mq.
  - trascrizione RP 18026 del 01/06/2023
    atto a rogito Raffaella POLI CAPPELLI Repertorio 26117/17176 del 29/05/2023
    da riferirsi alla vendita di alloggio al piano quarto con accesso da c.so Trieste 77 scala C, composto di ingresso, due camere, tinello con cucinino, disimpegno, ripostiglio, bagno e balconi, oltre a cantina al piano interrato (sub. 12 di 87 mq) al prezzo dichiarato in atto di€ 90.000,00 , ovvero circa 1.035 €/mq.

- O -

Mediando i valori forniti dall'OMI, dall'A.d.E. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 e dalle Agenzie Immobiliari, con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del lotto

oggetto di stima, si è giunti a determinare sulla base anche dei criteri di determinazione del "valore normale" forniti dall'Agenzia delle Entrate e parametrati in considerazione del taglio di superficie e del livello di piano, quanto segue:

- valore di riferimento: 1.150,00 €/mq
- superficie di riferimento: 160 mq
- valore immobile senza decurtazioni:

  1.150 €/mq x 160 mq = € 184.000,00
- decurtazione per lo stato manutentivo interno dell'alloggio e per la necessità di interventi alle facciate

  250,00 €/mq x 160 = € 40.000,00
- decurtazione per assenza di garanzie anche relativamente alla certificazione degli impianti (10%):

  € 184.000,00 x 0,10 = € 18.400,00
- decurtazione relativa alla redazione della pratica di sanatoria per la regolarizzazione dell'immobile, consistente nella predisposizione e nel deposito dell'istanza a cura di tecnico abilitato, nel versamento della sanzione pari a € 1.000,00, nonché nel successivo aggiornamento catastale mediante presentazione di pratica DOCFA.:

  € 3.000,00

Valore del lotto oggetto di stima:

€ 184.000,00 – € 61.400,00 = **€ 122.600,00**

dicesi **euro centoventiduemilaseicento virgola zero.**

Il prezzo sopra indicato ha tenuto conto, oltre che dello stato di conservazione, anche dell'ubicazione prossima al Parco delle Vallere e della vista sul Po, di cui tuttavia è possibile fruire solo in parte, per via dell'attraversamento/imbocco della tangenziale, che determina anche un certo livello di rumorosità.

L'importo stimato si suggerisce come probabile valore di mercato per la vendita del lotto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, ragioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, come desumibili dagli atti indicati ed allegati al presente elaborato, nonché dalle risultanze catastali.

- O –

Trattandosi di immobile condotto in locazione con contratto valido fino al 31/12/2026, considerando anche i tempi medi della vendita mediante asta giudiziaria, non si ritiene di apportare al valore sopra stimato alcuna decurtazione per lo stato locativo.

- O –

E. LOTTO V (alloggio in Moncalieri, Fg. 3 n. 508 sub. 13)

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi del diritto di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale, facente parte di complesso immobiliare di tipo condominiale, sito in Moncalieri (TO), con accesso dal civico n. 25 di Corso Trieste, insistente su appezzamento di terreno in mappa C.T. al Fg. 3 mappale n. 289 costituito da un corpo di fabbrica edificato a quindici piani fuori terra, dei quali il piano terreno in fregio al corso Trieste è destinato a portico per una profondità di 5 metri e a negozi, i rimanenti, tutti in linea, ad abitazione, uffici e studi professionali, nonché un piano sotterraneo ad uso autorimesse private, cantine e servizi comuni. Si allega al n. E03 estratto della mappa Catasto Terreni.

Precisamente, con riferimento al titolo di provenienza, allegato n E04, forma oggetto di stima quanto segue:

con accesso da C.so Trieste n. 25 – scala "A":

- al piano quarto (V fuori terra): appartamento con accesso dalla scala "A" composto di tre camere, cucina e servizi, meglio individuato con la sigla "4A3" nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria che trovasi allegata al regolamento di condominio

  posto alle coerenze:

  Corso Trieste, appartamento 4A2, vano ascensore, pianerottolo, corridoio, vano scala, cortile comune ed appartamento 4B3 con accesso dalla scala "B".

- al piano interrato: locale cantina individuato con il n. 6 (sei) nella pianta del relativo piano compresa nella sopracitata planimetria;

  posto alle coerenze:

  corridoio comune, muro perimetrale ed altre cantine.

Trattandosi di entità facente parte di complesso condominiale, nel trasferimento saranno comprese anche le quote di comproprietà sulle parti comuni del complesso, quali per legge, uso, destinazione e consuetudine siano da ritenersi tali ed indivisibili tra tutti i proprietari del comprensorio.

La vendita avverrà con tutti gli annessi e connessi usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui l'immobile in oggetto attualmente si trova.

L'unità immobiliare è posta al piano quarto (quinto fuori terra) di un fabbricato

condominiale dotato di ascensore e cortile comune.

È stato effettuato un sopralluogo in data 27/06/2025 dal quale è emerso quanto segue in merito a dotazioni, impianti e finiture interne:

- finiture interne: rivestimento ad intonaco civile per pareti e soffitti; piastrelle ceramiche per il bagno e le pareti dell'angolo cottura; controsoffitto per alcuni locali;
- pavimenti: in marmette di vario formato, piastrelle in ceramica per il bagno (credibilmente incollate sopra l'originario pavimento) e in Klinker per il balcone; assenti alcune porzioni di battiscopa;
- serramenti esterni: telaio in legno con vetro semplice e avvolgibile esterna in PVC; assente il serramento di chiusura della cucina verso il balcone su cortile;
- serramenti interni: assenti (da installare a cura e spese dell'aggiudicatario);
- Impianto elettrico: prevalentemente realizzato sottotraccia, con frutti integrati e dotato di interruttore magnetotermico; non potendo verificare la distribuzione e sezione dei cavi non è possibile dichiararne la conformità alla vigente normativa;
- Impianto idrico sanitario: unico servizio igienico dotato di lavabo, vasca, bidet e tazza wc;
- Impianto di riscaldamento: assente caldaia/boiler per la produzione di acqua calda sanitaria, presenti solo alcuni degli originari termoconvettori per il riscaldamento.

In merito agli impianti, ai sensi e per gli effetti del D.M. 37/08, lo scrivente non ha potuto reperire per l'immobile le dichiarazioni di conformità (Di.Co) o rispondenza (Di.Ri), né verificare la sezione e la distribuzione degli stessi. Essi devono ritenersi trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura. Di questi specifici aspetti l'eventuale aggiudicatario, ai sensi del citato decreto, dovrà accettare il trasferimento, dando pure atto che il prezzo stimato ne ha tenuto debito conto.

Si è presa visione del locale cantina solo da un foro presente nella muratura soprastante la porta di ingresso.

- O -

SUPERFICI

Le superfici calcolate secondo i rapporti ex allegato C del D.P.R. n. 138/98 e rilevate dalla visura (allegato n. E02), sono le seguenti:

- Alloggio e pertinenze mq. 103

Tale superficie è da ritenersi esclusivamente indicativa, poiché l'eventuale trasferimento dovrà, in ogni caso, intendersi accettato a corpo e non a misura.

- O -

DESCRIZIONE CATASTALE

Attualmente i locali si trovano individuati e censiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, nel distretto censuario del Comune di Moncalieri, come segue (vedasi visura allegata al n.E02):

- Fg. 3 n. 508 sub. 13, CORSO TRIESTE n. 25 Piano 4-S1, z.c. 3, Cat. A/2, classe 2, consistenza 5 vani, sup. catastale 103 mq (Totale escluse aree scoperte 98 m) R.C. € 650,74.

Si precisa che il fabbricato di cui è parte l'U.I. in oggetto insiste nella mappa del Catasto terreni al F. 3 particella n. 289.

- O -

CRONISTORIA CATASTALE (allegato n. E02):

- 09/11/2015: variazione per Inserimento in visura dei dati di superficie;
- 01/10/2014: Pratica n. TO0336609 in atti dal 01/10/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.254564.1/2014);
- 01/01/1994: VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 15/02/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n. 100000.1/1994);
- 01/01/1994: Variazione del quadro tariffario;
- 01/01/1992: Variazione del quadro tariffario;

- O -

INTESTAZIONE CATASTALE:

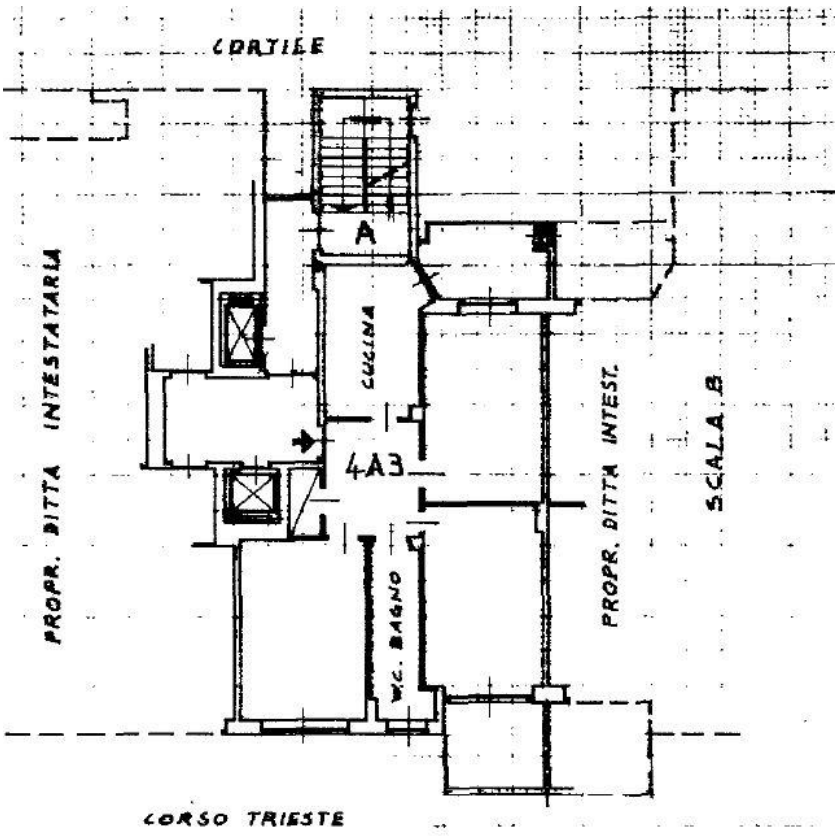
L'intestazione catastale è conforme alle risultanze delle indagini condotte presso l'A.d.E. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 ed il lotto risulta attualmente così intestato (vedasi visura al n. E02):

- AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A. sede in TORINO (TO) AAAAAAAAAAA per il diritto di proprietà 1/1.

- O –

CONFORMITA' PLANIMETRIA CATASTALE:

In base al sopralluogo effettuato, si è potuto accertare che la planimetria catastale è conforme allo stato attuale dei luoghi.



ESTRATTO PLANIM.CATASTALE – FUORI SCALA

Si allega al n. E02 la planimetria catastale attualmente in atti, risalente al 06/06/1970.

- O –

COERENZE:

L'immobile, con riferimento al titolo di provenienza (allegato n. E04), è posto alle seguenti coerenze:

- al piano quarto (V fuori terra) per l'appartamento "4A3":

  Corso Trieste, appartamento 4A2, vano ascensore, pianerottolo, corridoio, vano scala, cortile comune ed appartamento 4B3 con accesso dalla scala "B".

- al piano interrato per la cantina n. "6"

  corridoio comune, muro perimetrale ed altre cantine.

- O -

SITUAZIONE LOCATIVA

In base al sopralluogo effettuato in data 27.06.2025 ed alle informazioni fornite dalla Curatela, l'immobile risulta libero da vincoli locativi.

- O -

TITOLARITA' E GENERALITA' ATTUALE PROPRIETARIO

L'immobile è attualmente di proprietà della società:

- AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in TORINO (TO), c.f. AAAAAAAAAAA, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

- O -

VICENDE NEL VENTENNIO

Alla società sopraindicata, la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà è pervenuta in virtù dei seguenti atti:

- 14/10/2005: atto di compravendita a rogito Aldo SCARABOSIO, Notaio in Torino, rep. 121787/37535, registrato presso l'A.d.E. Torino1 il 20/10/2005 al n. 18960 serie 1T, trascritto presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2 in data 21/10/2005 nn. rp./rg. 31658/50080, con il quale i sig.ri CACACA CACACACACA nato il ACACACACAC a CACACACACA (CA), c.f. CAC CAC CACAC CACAC, e PAPAP APAPAPA, nata il PA/PA/PAPA a PAPAPAPA (PA), c.f. PAP PAP PAPAP PAPAP, ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di comunione ed unitamente per l'intero, vendettero e trasferirono alla società TTTTTTTTTT TTTTTTTTTTTT 1 S.R.L., con sede in Poirino (TO), codice fiscale AAAAAAAAAAA, (attualmente denominata AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A. sede in Torino, codice fiscale AAAAAAAAAAA), che accettò ed acquistò la piena proprietà dell'U.I. in oggetto. Si allega copia dell'atto al n. E04, come ricevuta dall'Archivio Notarile di Torino.

La società AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., sede in TORINO (TO) codice fiscale AAAAAAAAAAA, mantenendo sempre lo stesso codice fiscale ha mutato la sua denominazione in

- TTTTTTTTTT TTTTTTTTTTTT s.r.l., con sede in Poirino,
- TTTTTTTTTT TTTTTTTTTTTT 1 s.r.l., con sede in Poirino,
- TTTTTTTTTT TTTTTTTTTTTT 1 s.r.l., con sede in Torino.

Con atto del Notaio SCARABOSIO Aldo, Rep. n. 124604/39650 del 09/05/2008, trascritto presso A.d.E. di Torino2 in data 16/05/2008 ai numeri 15048/23548 la società ha cambiato la sede da Poirino a Torino.

- O -

VICENDE ULTRAVENTENNALI

- 05/12/2003: atto di compravendita a rogito Notaio Marco CORDERO DI MONTEZEMOLO Repertorio 110338/4746, registrato a Rivarolo il 12 dicembre 2003 al numero 683, trascritto presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2 in

data 16/12/2003 ai nn. rp./rg. 38132/57067, con il quale i sig.ri EAEAEAEAEA EAEAEA, nato a EAEAEA il EAEAEAEAEA c.f. EAE EAE EAEAE EAEAE, e EAEAEAEAEA EAEAEA, nato a EAEAEA il EA/EA/EAEA, c.f. EAE EAE EAEAE EAEAE, vendettero e trasferirono ai sig.ri CACACACA CACACACAC e PAPAP APAPAPA, che accettarono ed acquistarono la piena proprietà dell'U.I. in oggetto;

- 01/03/2003: apertura di successione in morte della sig.ra RRRRRRR RRRR, nata il RR/RR/RRRR a RRRRRRRRR RRRRRR (RR), Codice fiscale RRR RRR RRRRR RRRRR (denuncia di successione registrata al n. 6/196 del 06/08/2003, trascritta Registro Particolare 28643 Registro Generale 41069 il 09/09/2003), che lascia a succedergli i figli EAEAEAEAEA EAEAEA e EAEAEAEAEA EAEAEA per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà.

- O -

STATO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

In base alle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 con aggiornamento al 10/11/2025, sull'immobile risultano gravare le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli di seguito indicate.

- *TRASCRIZIONE Registro generale n. 16373 Registro particolare n. 12188 del 17/04/2025*

TITOLO: sentenza di apertura di liquidazione giudiziale del Tribunale di Torino rep. 78/2005 del 31.03.2025

FAVORE: MASSA DEI CREDITORI DELL'APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A.

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A. IN LIQUIDAZIONE, con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, al C.F. al Fg. 3 n. 508 sub. 13. La nota colpisce altri immobili, oltre al presente lotto, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 49817 Registro particolare n. 7570 del 05/12/2023*

TITOLO: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del TRIBUNALE DI TORINO rep. 12722/2023 del 04/08/2023

FAVORE: LLLLLLLLLL LLL LLL LLLLLLL LLLLL N. LL LL LLLLLLLLL, con sede in MONCALIERI (TO), Codice fiscale LLLLLLLLLL

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in Torino (TO), Codice

fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 1.486,30

ISCRIZIONE: € 10.000,00

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, ident. al C.F. al Fg. 3 n. 508 sub. 13. La nota colpisce altri immobili, oltre a quello indicato, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 49817 Registro particolare n. 7569 del 05/12/2023*

TITOLO: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del TRIBUNALE DI TORINO rep. 12722/2023 del 04/08/2023

FAVORE: IIIIIIIIII IIIII IIIIIII II. II - II - II II IIIIIIIIII, con sede in MONCALIERI (TO), Codice fiscale IIIIIIIIII

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 6.812,16

ISCRIZIONE: € 10.000,00

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, al C.F. al Fg. 3 n. 508 sub. 13. La nota colpisce altri immobili, oltre a quello indicato, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 49817 Registro particolare n. 7568 del 05/12/2023*

TITOLO: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del TRIBUNALE DI TORINO rep. 12722/2023 del 04/08/2023

FAVORE: HHHHHHHHHHHHHHH HHHHHH HHHHHHH HH HHH HH HHHHHHHHHH, con sede in MONCALIERI (TO), Codice fiscale HHHHHHHHHHH

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 5.312,08

ISCRIZIONE: € 10.000,00

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, al C.F. al Fg. 3 n. 508 sub. 13. La nota colpisce altri immobili, oltre a quello indicato, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 42972 Registro particolare n. 6578 del 20/10/2023*

TITOLO: ipoteca derivante da concessione amministrativa/riscossione dell'Agenzia delle Entrate di Roma rep. 10570/11023 del 19/10/2023

FAVORE: FFFFFFF FFFFF FFFFFFF-FFFFFFFFFFF, con sede in FFFF (FF), c.f. FFFFFFFFFFF

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 34.777,20

ISCRIZIONE: € 69.554,40

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, al C.F. al Fg. 3 n. 508 sub. 13. La nota colpisce altri immobili, oltre a quello indicato, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 42969 Registro particolare n. 6575 del 20/10/2023*

TITOLO: ipoteca derivante da concessione amministrativa/riscossione dell'Agenzia delle Entrate di Roma rep. 10569/11023 del 19/10/2023.

FAVORE: FFFFFFF FFFFF FFFFFFF-FFFFFFFFFFF, con sede in FFFF (FF), Codice fiscale FFFFFFFFFFF

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 36.587,36

ISCRIZIONE: € 73.174,72

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, al C.F. al Fg. 3 n. 508 sub. 13. La nota colpisce altri immobili, oltre a quello indicato, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 44897 Registro particolare n. 8637 del 13/10/2022*

TITOLO: ipoteca derivante da concessione amministrativa/riscossione dell'Agenzia delle Entrate di Roma rep. 9984/11022 del 12/10/2022

FAVORE: FFFFFFF FFFFF FFFFFFF-FFFFFFFFFFF, con sede in FFFF (FF), Codice fiscale FFFFFFFFFFF

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 63.764,16

ISCRIZIONE: € 127.528,32

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, al C.F. al Fg. 3 n. 508 sub. 13. La nota colpisce altri immobili, oltre a quello indicato, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 2060 Registro particolare n. 324 del 17/01/2018*

TITOLO: ipoteca derivante da concessione amministrativa/riscossione dell'Agenzia delle Entrate di Roma rep. 5719/11018 del 16/01/2018

FAVORE: FFFFFFF FFFFF FFFFFFF-FFFFFFFFFFF, con sede in FFFF (FF), Codice fiscale FFFFFFFFFFF

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 744.921,03

ISCRIZIONE: € 1.489.842,06

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, al C.F. al Fg. 3 n. 508 sub. 13. La nota colpisce altri immobili, oltre a quello indicato, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 55088 Registro particolare n. 13478 del 12/10/2007*

TITOLO: ipoteca legale derivante da CARTELLA ESATTORIALE di EQUITALIA NOMOS SPA con *Sede a* TORINO (TO) - *Codice fiscale* 051 655 40013, rep. 130167/110 del 09/10/2007

FAVORE: EQEQEQEQE QEQEQ QEQ, con sede in QEQEQE (TO), Codice fiscale QEQEQEQEQEQ

CONTRO: TTTTTTTTTTT TTTTTTTTTTTTT 1 S.R.L., con sede in POIRINO(TO), codice fiscale AAAAAAAAAAA, attualmente denominata AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A. IN LIQUIDAZIONE, con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 23.958,09

ISCRIZIONE: € 47.916,18

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, c.so Trieste n. 25, al C.F. al Fg. 3 n. 508 sub. 13. La nota colpisce unicamente l'immobile formante il presente lotto.

- O –

VINCOLI, SERVITÙ E DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

Con riferimento a quanto si è potuto verificare presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare di Torino2 ed a quanto riportato nel titolo di provenienza, l'immobile non risulta gravato da diritti reali, oneri e servitù apparenti o trascritti nel periodo del ventennio consultato, fatta eccezione per quanto riportato nel regolamento di condominio infra citato, nonché nei seguenti atti:

- 04/02/1964: Convenzione stipulata con atto a rogito notaio Giorgio Gardini, registrato a Ciriè in data 19/02/1964 al n.2766 e trascritto presso l'A.d.E. di Torino2 in data 03/03/1964 ai numeri 8463/6607 e 8864/6608. L'edificio di corso Trieste 25 costituisce il lotto "D2", ovvero parte distaccata della maggiore proprietà posseduta dalla società IMIMIMIMIMI IMIMIMI MIMIMI;
- 20/03/1964: scrittura privata autenticata dal notaio Vittorio BARBERIS, registrata a Torino il 23/03/1964 al n. 26834, trascritto presso l'A.d.E. di Torino2 in data 03/04/1964 al n. 10029/12718, con il quale è stato costituito il "CONSORZIO ZONA 2 MONCALIERI", per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle cose e servizi comuni, nonché per la fissazione della volumetria di competenza di ciascun lotto del consorzio.

- O -

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

In base alla lettura del titolo di provenienza (allegato n. E04) ed alle indagini condotte presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2, il complesso è disciplinato da regolamento di condominio depositato con atto a rogito notaio Antonio Maria MAROCCO del 05/08/1970 repertorio n. 11150/7331, registrato a Torino il 12/08/1970 al n. 25113 e trascritto presso l'A.d.E. di Torino2 in data 14 settembre 1970 ai numeri 41090/31111.

Si allega al n. E05 copia del Regolamento di Condominio ricevuto dallo studio di Amministrazione, rimandando l'aggiudicatario a prenderne compiuta lettura, in particolare degli articoli nn. 5, 6, 7, 8, 9, 10, che riguardano il portico, gravato di servitù di pubblico transito, ed il cortile, nonché i successivi articoli riguardanti le servitù passive per il Condominio e attive per i gruppi costituenti il "Consorzio Zona 2", per la proprietà "AGIP", per i fabbricati "B1", "C1", per la società SANGONE IMMOBILIARE SANGONE S.p.A., etc.

- O –

Al lotto "4A3" competono le seguenti carature millesimali:

- 13,20/1000 – Tabella "A" Gruppi I° e II° – quote di comproprietà nelle parti comuni; quote di partecipazione a spese generali; diritto a voti nelle Assemblee Condominiali.
- 13,40/1000 Tabella "B" Gruppo I° – quote di comproprietà nelle parti comuni del Gruppo I°; quote di partecipazione alle relative spese di pertinenza.
- 26,70 tabella "D" quote di comproprietà nelle parti comuni della scala A; quote di concorso spese scala e manutenzione straordinaria impianto ascensore A2
- 27,30 tabella "F" quote di comproprietà e concorso spese straordinarie impianto ascensore A1

- 16,10 tabella “H” quote di partecipazione nelle spese di manutenzione ordinaria ed esercizio impianto ascensore A1
- 14,70 Tabella “L” quote di partecipazione nelle spese di manutenzione ordinaria ed esercizio impianto ascensore A2
- 277 tabella “N” per quote volumetriche agli effetti della comproprietà impianto riscaldamento; concorso spese manutenzione ordinaria, straordinaria ed esercizio impianto termico.

- O –

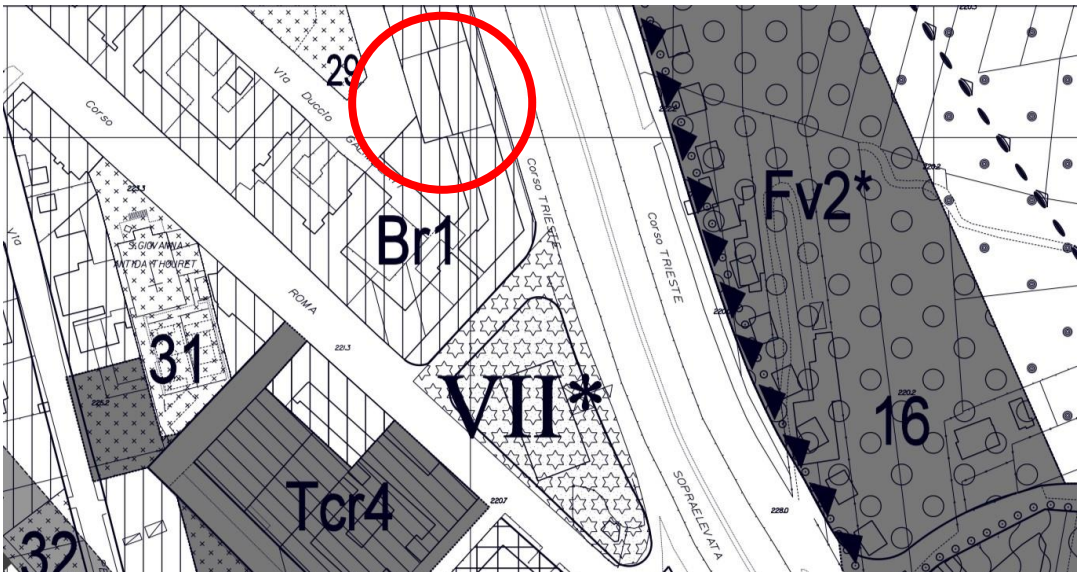
Il Condominio risulta ad oggi amministrato da:

- Enrico ARMELLINO – Amministrazioni Immobili Consulenze
  con studio in Moncalieri, via Ponchielli 63
  Tel. 011 60 60 651 email: info@ufficioarmellino.it

- O -

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale, l’immobile ricade nella zona normativa Br1 del Comune di Moncalieri.



ESTRATTO PRGC VIGENTE

- O –

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

A seguito delle sessioni di accertamento effettuate presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Moncalieri, è emerso che la costruzione del complesso immobiliare, di cui è parte il lotto in oggetto, venne iniziata in data anteriore al I settembre 1967 in virtù dei seguenti titoli

edilizi amministrativi, rilasciati alla società costruttrice IMIMIMIMIMI IMIMIMI MIMIMI:

- nulla osta rilasciato n. 599 del 09/03/1964 e rinnovata il 23/07/1965 relativa alla costruzione di due edifici urbani ad uso di civile abitazione, contraddistinti con le sigle "D2" e "C2";
- licenza edilizia n. 101 del 22/05/1967– pratica edilizia registrata al n. 268/1967/STO per variante alla licenza n. 599/64 e ;
- licenza edilizia n. 275 del 31/08/1967 – pratica edilizia registrata al n. 435/1967/STO – variante all'edificio "D2", con lavori iniziati in data 12/07/1967 e ultimati in data 03/04/1969, come da sopralluoghi del tecnico comunale
- permesso di abitazione n. 38 del 07/05/1969 per l'edificio D2

Si è presa visione anche delle pratiche edilizie relative ai bassi fabbricati:

- Nulla osta n. 101 del 18/06/1969, per variante ai bassi fabbricati annessi agli edifici D2 e C1 di cui al permesso n. 386 del 13/10/1966
- abitabilità n. 40 del 13 agosto 1969 per l'edificio di cui fa parte l'autorimessa e il locale portineria.

- O –

Quanto sopra potrà essere oggetto di revisione, qualora risultassero ulteriori pratiche edilizie di cui lo scrivente ad oggi non ha potuto prendere visione in quanto non rese consultabili dall'archivio edilizio di Moncalieri.

- O -

REGOLARITA' EDILIZIA

L'ultimo stato autorizzato è quello rappresentato nelle tavole grafiche allegate alla Licenza edilizia n. 275 del 31/08/1967, a cui è seguito il rilascio del permesso di abitazione n. 38 del 07/05/1969. In base al sopralluogo effettuato non sono state riscontrate difformità edilizie e l'immobile risulta regolare sotto il profilo edilizio amministrativo, fatta eccezione per:

- la mancanza del serramento di chiusura tra la cucina e il balcone, nonché di tutte le porte interne, che andranno ripristinate a cura e spese dell'aggiudicatario;
- una diversa profondità del balcone verso il cortile che è stato indicato nel titolo rilasciato di 1,4 m e misurato dallo scrivente di circa 2 m.

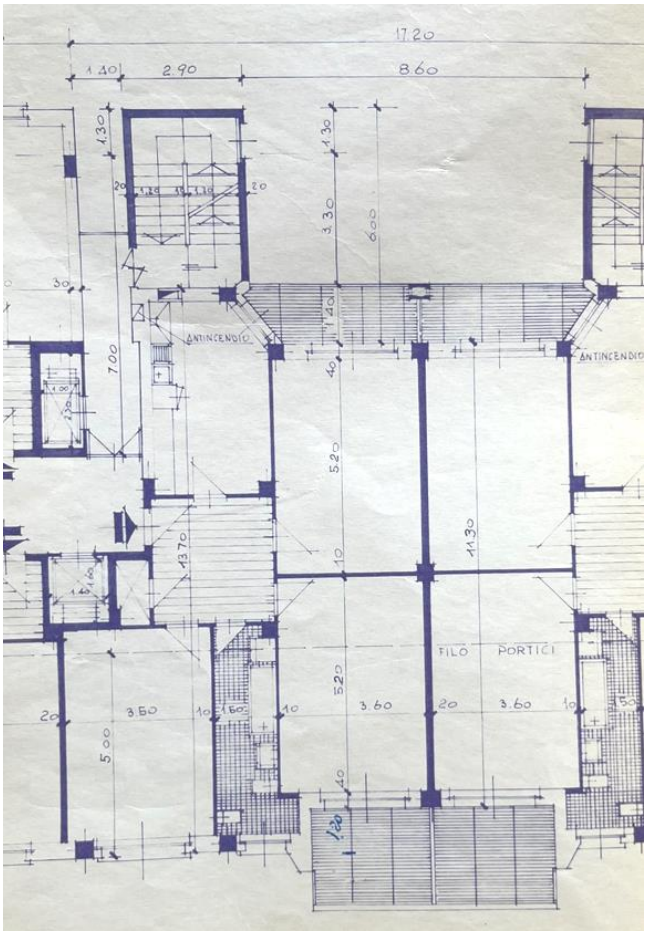
In considerazione del fatto che la difformità risale all'epoca di costruzione del fabbricato (il balcone è stato pure correttamente rappresentato nella scheda catastale di primo impianto risalente al 1970) e che è stata rilasciata agibilità nel 1969 a seguito di sopralluoghi del tecnico del Comune di Moncalieri, si ritiene che vi siano i presupposti per

considerare la modifica al balcone rientrante nel regime delle tolleranze edilizie ai sensi dell'art. 34ter comma 4 del DPR 380/2001, come modificato dal cosiddetto "Decreto Salva Casa", che di seguito si richiama:

"4. Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis."

Per tale motivo, previa installazione dei serramenti mancanti, l'immobile può considerarsi regolare sotto il profilo edilizio amministrativo.

Non si è presa visione del locale cantina, per cui nulla lo scrivente può riferire circa la regolarità edilizia del locale al piano interrato.



ESTRATTO PIANTA PIANO TIPO LICENZA EDILIZIA N. 275 DEL 1967

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Con riguardo alle indagini condotte presso il SIPEE con aggiornamento al 07/11/2025 è stato possibile accertare che l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) n. 2015 106781 0019, inviato in data 29/06/2015 risulta scaduto in data 29/06/2025. Pertanto, allo stato attuale, l'immobile è privo di A.P.E..

- O –

VALUTAZIONE DEL LOTTO

Con riguardo al sopralluogo esperito, all'ubicazione ed esposizione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, alla sua consistenza e destinazione, alla tipologia di impianti e finizioni, al mediocre stato di conservazione ed alla situazione edilizia-amministrativa, di cui si è detto in precedenza, si è ritenuto corretto procedere operando una valutazione su base sintetico-comparativa, quantificando il ricercato valore seguendo un criterio a corpo e non già unitario a superficie, facendo riferimento alle indicazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.), nonché alle valutazioni proposte da operatori del settore per immobili aventi caratteristiche similari.

In particolare sono state svolte le seguenti ricerche:

- lettura del titolo di provenienza del 2005 in cui il prezzo dichiarato tra le parti è stato indicato in € 175.000,00;
- indagini presso l'O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare), da cui è emerso che l'U.I. è inserita nella microzona 7 – codice zona D1 – Periferica/TORRENTE – SANGONE - C.SO PARINI - C.SO ROMA – VIA PASTRENGO per cui vengono forniti per il I semestre del 2025 per abitazioni civili in stato normale i valori
  970,00 €/mq (min.) – 1450,00 €/mq (max)
- alcuni annunci immobiliari da riferirsi ad immobili ubicati nella stessa zona, con caratteristiche simili a quelle dell'U.I. trattata;
  - annuncio 01 - Dove.it - Torino- aggiornato al 21/08/2025 - riferimento: DV-9758 - relativo ad alloggio posto al piano ottavo di stabile di via Giovanni Bosso n. 20 della superficie dichiarata di 80 mq. Prezzo richiesto:€ 119.000,00 - sconto trattativa circa 20% (€ 23.800,00) - prezzo di riferimento: € 95.200,00, ovvero circa 1.190 €/mq;
  - annuncio 02 - Domina Re - aggiornato al 18/10/2024 - riferimento: MONC_VALLERE76 - relativo ad alloggio posto al piano terzo della superficie dichiarata di 63 mq. Prezzo richiesto:€ 76.000,00 - sconto trattativa circa 20% (€ 15.200,00) - prezzo di riferimento: € 60.800,00, ovvero circa 965 €/mq;

- annuncio 03 - TEMPOCASA Moncalieri- aggiornato al 06/08/2025 - riferimento: 2MNddb - relativo ad alloggio posto al piano primo di stabile di Corso Trieste 35 della superficie dichiarata di 60 mq. Prezzo richiesto: € 85.000,00 - sconto trattativa circa 20% (€ 17.000,00) - prezzo di riferimento: € 68.000,00, ovvero circa 1.133 €/mq;
- annuncio 04 - ABYTARE Moncalieri- aggiornato al 07/11/2025 - riferimento: Immo-2024-167578 - relativo ad alloggio posto al piano 13 di stabile di Corso Trieste 25 della superficie dichiarata di 85 mq. Prezzo richiesto: € 139.000,00 - sconto trattativa circa 20% (€ 27.800,00) - prezzo di riferimento: € 111.200,00, ovvero circa 1.308 €/mq;

- indagini presso l'A.d.E. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2, ricercando titoli relativi a compravendite avvenute negli ultimi anni per immobili ubicati nello stesso ambito/compendio immobiliare. In particolare sono stati prelevati e consultati i seguenti titoli:
  - trascrizione del 19/03/2025 - RP 8239 RG 11004
    atto a rogito Notaio Francesco TERRONE Repertorio 27417/22285 del 26/02/2025
    da riferirsi alla vendita di alloggio al piano dodicesimo – scala A - composto di ingresso-disimpegno, tinello con cucinino, due camere, servizio igienico e un balcone, con cantina al piano interrato (Fg. 3 n. 508 sub. 38 della sup. cat. di 90 mq) al prezzo dichiarato in atto di € 130.000,00, ovvero di circa 1.445 €/mq;
  - trascrizione del 08/10/2024 - RP 30834 RG 40897
    atto a rogito Notaio Benedetto ORLANDO Repertorio 21197/17024 del 27/09/2024
    da riferirsi alla vendita di alloggio al piano quarto - scala B - composto di ingresso, tinello con cucinino, camera, bagno ed accessori, con cantina al piano interrato (Fg.3 n. 508 sub. 55 della superficie catastale di 69 mq) al prezzo dichiarato in atto di € 35.000,00, ovvero di circa 505 €/mq;
  - trascrizione del 24/04/2024- RP 13175 RG 17283
    atto a rogito Notaio Antonella BARATTIERI Repertorio 9360/6356 del 19/04/2024
    da riferirsi alla vendita di alloggio al piano sesto – scala B (sub. 132 di 5 vani), composto di ingresso su soggiorno, cucina, due camere, bagno dotato di anti-bagno e ripostiglio; cantina al piano interrato (sub. 133 di 4 mq) e autorimessa (sub. 95 di 20 mq) al prezzo dichiarato in atto di € 115.000,00.

- perizie pubblicate sui principali portali di aste immobiliari

- Unità immobiliare oggetto di Esecuzione immobiliare n. RG 621/2024
  alloggio in Corso Trieste 25 piano 8 scala B sub. 66 della superficie catastale di 68 mq
  prezzo base primo esperimento d'asta: € 80.603,64
  prossimo esperimento di vendita alla data del 16/12/2025: € 64.000,00 (con offerta minima di € 48.000,00), ovvero circa 940 €/mq
- Unità immobiliare oggetto di Esecuzione immobiliare n. RG 325/2023
  alloggio in Corso Trieste 57 piano 4 sub. 24 della superficie catastale di 67 mq
  prezzo base primo esperimento d'asta: € 70.000,00, ovvero circa 1.045 €/mq
  già esperiti 5 tentativi di vendita
  ultimo esperimento di vendita alla data del 30/09/2025: € 42.000,00 (con offerta minima di € 31.500,00), ovvero circa 630 €/mq.

- O -

Mediando i valori forniti dall'OMI, dall'A.d.E. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 e dalle Agenzie Immobiliari, con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del lotto oggetto di stima, si è giunti a determinare sulla base anche dei criteri di determinazione del "valore normale" forniti dall'Agenzia delle Entrate e parametrati in considerazione del taglio di superficie e del livello di piano, quanto segue:

- valore di riferimento: 1.210,00 €/mq
- superficie di riferimento: 103 mq
- valore immobile senza decurtazioni:
  1.210 €/mq x 103 mq = € 124.630,00
- decurtazione per il mediocre stato di conservazione, anche in punto all'assenza di caldaia per la produzione di acqua calda e di alcune componenti dell'impianto termico
  300 €/mq x 103 mq = € 30.900,00
- decurtazione per assenza di garanzie anche relativamente alla certificazione degli impianti (10%):
  € 124.630,00 x 0,10 = € 12.463,00
- decurtazione per la necessità di installare
  le porte mancanti € 6.000,00

Valore del lotto oggetto di stima:

124.630,00 € – 49.363,00 € = 75.267,00 €

Da arrotondarsi a **€ 75.300,00**

dicesi **euro settantacinquemilatrecento virgola zero zero.**

Il prezzo sopra indicato ha tenuto conto, oltre che dello stato di conservazione, anche dell'ubicazione prossima al Parco delle Vallere e della vista sul Po, di cui tuttavia è possibile fruire solo in parte, per via dell'attraversamento/imbocco della tangenziale, che determina anche un certo livello di rumorosità.

L'importo stimato si suggerisce come probabile valore di mercato per la vendita del lotto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, ragioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, come desumibili dagli atti indicati ed allegati al presente elaborato, nonché dalle risultanze catastali.

- O -

F. LOTTO VI (alloggio in Moncalieri, Fg. 3 n. 508 sub. 25)

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi del diritto di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale, facente parte di complesso immobiliare di tipo condominiale, sito in Moncalieri (TO), con accesso dal civico n. 25 di Corso Trieste, insistente su appezzamento di terreno in mappa C.T. al Fg. 3 mappale n. 289 costituito da un corpo di fabbrica edificato a quindici piani fuori terra, dei quali il piano terreno in fregio al corso Trieste è destinato a portico per una profondità di 5 metri e a negozi, i rimanenti, tutti in linea, ad abitazione, uffici e studi professionali, nonché un piano sotterraneo ad uso autorimesse private, cantine e servizi comuni. Si allega al n. E03 estratto della mappa Catasto Terreni.

Precisamente, con riferimento al titolo di provenienza, allegato n F03, forma oggetto di stima quanto segue:

con accesso da C.so Trieste n. 25 – scala "A":

- al piano ottavo (IX fuori terra): appartamento composto di ingresso, soggiorno, due camere, cucina, ripostiglio, servizio e balcone verandato meglio individuato con la sigla "8A3" nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria che trovasi allegata al regolamento di condominio

  posto alle coerenze:

  Corso Trieste, appartamento "8A2", vano ascensore, pianerottolo, vano scala, cortile comune ed appartamento 8B3 con accesso dalla scala "B".

- al piano interrato: locale cantina, individuato con il n. 40 (quaranta) nella pianta del relativo piano compresa nella sopracitata planimetria;

  posto alle coerenze:

  cantine 34 e 39 e corridoio comune a due lati;

Trattandosi di entità facente parte di complesso condominiale, nel trasferimento saranno comprese anche le quote di comproprietà sulle parti comuni del complesso, quali per legge, uso, destinazione e consuetudine siano da ritenersi tali ed indivisibili tra tutti i proprietari del comprensorio.

La vendita avverrà con tutti gli annessi e connessi usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui l'immobile in oggetto attualmente si trova.

L'unità immobiliare è posta al piano ottavo (nono fuori terra) di un fabbricato condominiale dotato di ascensore e cortile comune.

È stato effettuato un sopralluogo in data 14/05/2025 dal quale è emerso quanto segue in merito a dotazioni, impianti e finiture interne:

- finiture interne: rivestimento ad intonaco civile per pareti e soffitti; piastrelle ceramiche per il bagno e le pareti dell'angolo cottura; controsoffitto con luci incorporate per alcuni locali;
- pavimenti: in piastrelle ceramiche di vario formato, Klinker per il balcone;
- serramenti esterni: telaio in legno con vetro semplice per le camere, vetro doppio su serramento esistente per i locali verso corso Trieste, telaio in PVC con vetro doppio per il bagno, avvolgibile esterna in PVC; assente il serramento di chiusura della cucina verso la veranda; telaio in alluminio e vetro doppio per la veranda; porta blindata per ingresso all'alloggio;
- serramenti interni: porte in legno di tipo economico con specchiature in vetro; assenza di porta nell'antibagno realizzato senza titolo edilizio;
- Impianto elettrico: prevalentemente realizzato sottotraccia, con frutti integrati e dotato di interruttore magnetotermico; non potendo verificare la distribuzione e sezione dei cavi non è possibile dichiararne la conformità alla vigente normativa;
- Impianto idrico sanitario: unico servizio igienico dotato di lavabo, vasca, bidet e tazza wc; presente un secondo lavabo d'arredo nell'antibagno;
- Impianto di riscaldamento: presente caldaia murale installata nella veranda, credibilmente utilizzata per la produzione di acqua calda sanitaria per il bagno ed il locale cucina, assenti originari termoconvettori di erogazione del riscaldamento.

In merito agli impianti, ai sensi e per gli effetti del D.M. 37/08, lo scrivente non ha potuto reperire per l'immobile le dichiarazioni di conformità (Di.Co) o rispondenza (Di.Ri), né verificare la sezione e la distribuzione degli stessi. Essi devono ritenersi trasferiti nello stato

di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura. Di questi specifici aspetti l'eventuale aggiudicatario, ai sensi del citato decreto, dovrà accettare il trasferimento, dando pure atto che il prezzo stimato ne ha tenuto debito conto.

- O -

SUPERFICI

Le superfici calcolate secondo i rapporti ex allegato C del D.P.R. n. 138/98 e rilevate dalla visura (allegato n. F02), sono le seguenti:

- Abitazione di tipo civile e relativi accessori mq. 107

Tale superficie è da ritenersi esclusivamente indicativa, poiché l'eventuale trasferimento dovrà, in ogni caso, intendersi accettato a corpo e non a misura.

- O -

DESCRIZIONE CATASTALE

Attualmente i locali si trovano individuati e censiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, nel distretto censuario del Comune di Moncalieri, come segue (vedasi visura allegata al n. F02):

- Fg. 3 n. 508 sub. 25, CORSO TRIESTE n. 25 Scala A Piano 8, z.c. 3, Cat. A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 107 mq (Totale escluse aree scoperte 105 m) R.C. € 837,95.

Si precisa che il fabbricato di cui è parte l'U.I. in oggetto insiste nella mappa del Catasto terreni al F. 3 particella n. 289. Nella visura attualmente in atti è stata omessa l'indicazione del piano "S1", in cui è ubicata la cantina.

- O -

<u>CRONISTORIA CATASTALE (allegato n. F02):</u>

- 09/11/2015 : variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.
- 21/07/2009: variazione nel classamento - Pratica n. TO0547724 in atti dal 21/07/2009 (n. 140799.1/2009)
- 29/11/1996: costruzione di veranda (n. L03464.1/1996)
- 29/10/1994 denunzia (nei passaggi per causa di morte) - in atti dal 29/11/1996 successione (n.25673/1995)
- 01/01/1994: variazione d'ufficio - in atti dal 15/02/1994 - rettifica zona censuaria - ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n. 100000.1/1994)
- 01/01/1994: variazione del quadro tariffario
- 01/01/1992: variazione del quadro tariffario

- O -

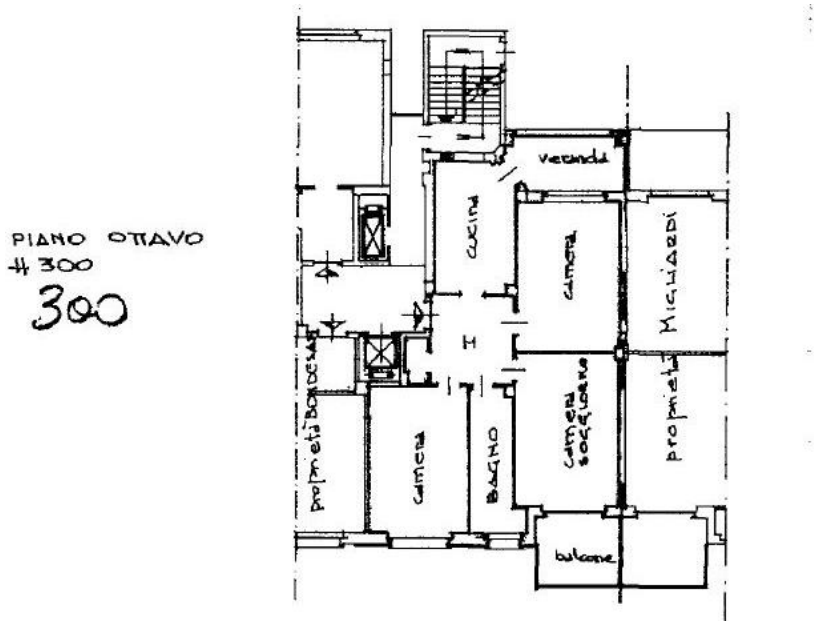
INTESTAZIONE CATASTALE:

L'intestazione catastale è conforme alle risultanze delle indagini condotte presso l'A.d.E. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 ed il lotto risulta attualmente così intestato (vedasi visura al n. F02):

- AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A. sede in TORINO (TO) AAAAAAAAAAA per il diritto di proprietà 1/1.

- O –

CONFORMITA' PLANIMETRIA CATASTALE:



ESTRATTO PLANIM.CATASTALE – FUORI SCALA

In base al sopralluogo effettuato, si è potuto accertare che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale dei luoghi, per modifiche interne influenti sul calcolo della rendita catastale, come meglio precisate nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia.

Si allega al n. F02 la planimetria catastale attualmente in atti, risalente al 29/11/1996.

- O –

COERENZE:

L'immobile, con riferimento al titolo di provenienza (allegato n. F03), è alle seguenti coerenze:

- al piano ottavo (IX fuori terra) per l'appartamento "8A3":

  Corso Trieste, appartamento "8A2", vano ascensore, pianerottolo, vano scala, cortile comune ed appartamento 8B3 con accesso dalla scala "B".

- al piano interrato per il locale cantina n. 40:

  cantine 34 e 39 e corridoio comune a due lati;

- O -

SITUAZIONE LOCATIVA

In base al sopralluogo effettuato ed alle informazioni fornite dalla Curatela, l'immobile risulta libero da vincoli locativi.

- O -

TITOLARITA E GENERALITA' ATTUALE PROPRIETARIO

L'immobile è attualmente di proprietà della società:

- AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A. sede in TORINO (TO), c.f. AAAAAAAAAAA, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà,

- O -

TITOLARITA' E VICENDE NEL VENTENNIO

Alla società sopraindicata, la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà è pervenuta in virtù dei seguenti atti:

- **25/07/2005:** atto di compravendita a rogito Notaio Aldo SCARABOSIO di Torino rep. 121629/37426, registrato a Torino1 il 28/07/2005 al n. 15058 serie 1T, trascritto presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2 in data 29/07/2005 - Registro Particolare 24269 Registro Generale 38118, con il quale i signori UUUUU UUUU, nata a Castel San Vincenzo il 9 giugno 1951, UMUM UMUMUM, nata a Montecassiano il 17 aprile 1970, e LULU LULULULU, nato a Moncalieri il 25 novembre 1973, LXLX LXLXLXL, nata a Moncalieri il 25 marzo del 1984, vendettero e trasferirono alla società TTTTTTTTTTT TTTTTTTTTTTTT 1 S.R.L., con sede in Poirino(TO), codice fiscale AAAAAAAAAAA, (attualmente denominata AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A. sede in TORINO, codice fiscale AAAAAAAAAAA), che accettò ed acquistò la piena proprietà dell'U.I. in oggetto. Si allega copia dell'atto al n. F03, ottenuta dall'Archivio Notarile di Torino.

La società AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., sede in TORINO (TO) codice fiscale AAAAAAAAAAA, mantenendo sempre lo stesso codice fiscale ha mutato la sua denominazione in

- TTTTTTTTTTT TTTTTTTTTTTTT s.r.l., con sede in Poirino,
- TTTTTTTTTTT TTTTTTTTTTTTT 1 s.r.l., con sede in Poirino,
- TTTTTTTTTTT TTTTTTTTTTTTT 1 s.r.l., con sede in Torino.

Con atto del Notaio SCARABOSIO Aldo, Rep. n. 124604/39650 del 09/05/2008, trascritto presso A.d.E. di Torino2 in data 16/05/2008 ai numeri 15048/23548 la società ha cambiato la sede da Poirino a Torino.

- O -

VICENDE ULTRAVENTENNALI

Dalla lettura dell'atto allegato al n. F03 si evince che la piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta ai sig.ri UUUUU UUUU, UMUM UMUMUM, LULU LULULULU, , LXLX LXLXLXL, in virtù dei seguenti atti:

- per quota di 1/2 alla signora UUUUU UUUU, in forza di atto rogito Notaio Gennaro VISCUSI, in data 23 dicembre 1987, repertorio numero 236926/16225, registrato a Torino l' 8 gennaio 1988 al numero 1134;
- 29/10/1994: apertura di successione in morte del sig. LTLT LTLTLT, deceduto a LTLTLTL TLTLT il LT LTLTLTL LTLT, denuncia numero 97 volume 389 registrata a Moncalieri il 28 aprile 1995 (trascrizione del 30/06/1998 - Registro Particolare 15794 Registro Generale 21507), che lascia a succedergli per la quota di 1/6 la signora UUUUU UUUU e per la quota di 2/18 ciascuno ai signori UMUM UMUMUM, LULU LULULULU, LXLX LXLXLXL.

- O -

STATO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

In base alle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 con aggiornamento al 11/11/2025, sull'immobile risultano gravare le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli di seguito indicate.

- *TRASCRIZIONE Registro generale n. 16373 Registro particolare n. 12188 del 17/04/2025*

TITOLO: sentenza di apertura di liquidazione giudiziale del Tribunale di Torino rep. 78/2005 del 31.03.2025

FAVORE: MASSA DEI CREDITORI DELL'APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A.

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A. IN LIQUIDAZIONE, con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, al C.F. al Fg. 3 n. 508 sub. 25. La nota colpisce altri immobili, oltre al presente lotto, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 49817 Registro particolare n. 7570 del 05/12/2023*

TITOLO: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del TRIBUNALE DI TORINO rep. 12722/2023 del 04/08/2023

FAVORE: LLLLLLLLLL LLL LLL LLLLLLL LLLLL N. LL LL LLLLLLLLLL, con sede in MONCALIERI (TO), Codice fiscale LLLLLLLLLL

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 1.486,30

ISCRIZIONE: € 10.000,00

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, ident. al C.F. al Fg. 3 n. 508 sub. 25. La nota colpisce altri immobili, oltre a quello indicato, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 49817 Registro particolare n. 7569 del 05/12/2023*

TITOLO: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del TRIBUNALE DI TORINO rep. 12722/2023 del 04/08/2023

FAVORE: IIIIIIIIII IIIII IIIIIII II. II - II - II II IIIIIIIIII, con sede in MONCALIERI (TO), Codice fiscale IIIIIIIIII

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 6.812,16

ISCRIZIONE: € 10.000,00

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, al C.F. al Fg. 3 n. 508 sub. 25. La nota colpisce altri immobili, oltre a quello indicato, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 49817 Registro particolare n. 7568 del 05/12/2023*

TITOLO: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del TRIBUNALE DI TORINO rep. 12722/2023 del 04/08/2023

FAVORE: HHHHHHHHHHHHHHH HHHHHH HHHHHHH HH HHH HH HHHHHHHHHH, con sede in MONCALIERI (TO), Codice fiscale HHHHHHHHHHH

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 5.312,08

ISCRIZIONE: € 10.000,00

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, al C.F. al Fg. 3 n. 508 sub. 25. La

nota colpisce altri immobili, oltre a quello indicato, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 42972 Registro particolare n. 6578 del 20/10/2023*

TITOLO: ipoteca derivante da concessione amministrativa/riscossione dell'Agenzia delle Entrate di Roma rep. 10570/11023 del 19/10/2023

FAVORE: FFFFFFF FFFFF FFFFFFF-FFFFFFFFFFF, con sede in FFFF (FF), Codice fiscale FFFFFFFFFFF

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 34.777,20

ISCRIZIONE: € 69.554,40

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, al C.F. al Fg. 3 n. 508 sub. 25. La nota colpisce altri immobili, oltre a quello indicato, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 42969 Registro particolare n. 6575 del 20/10/2023*

TITOLO: ipoteca derivante da concessione amministrativa/riscossione dell'Agenzia delle Entrate di Roma rep. 10569/11023 del 19/10/2023.

FAVORE: FFFFFFF FFFFF FFFFFFF-FFFFFFFFFFF, con sede in FFFF (FF), Codice fiscale FFFFFFFFFFF

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 36.587,36

ISCRIZIONE: € 73.174,72

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, al C.F. al Fg. 3 n. 508 sub. 25. La nota colpisce altri immobili, oltre a quello indicato, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 44897 Registro particolare n. 8637 del 13/10/2022*

TITOLO: ipoteca derivante da concessione amministrativa/riscossione dell'Agenzia delle Entrate di Roma rep. 9984/11022 del 12/10/2022

FAVORE: FFFFFFF FFFFF FFFFFFF-FFFFFFFFFFF, con sede in FFFF (FF), Codice fiscale FFFFFFFFFFF

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 63.764,16

ISCRIZIONE: € 127.528,32

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, al C.F. al Fg. 3 n. 508 sub. 25. La nota colpisce altri immobili, oltre a quello indicato, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 2060 Registro particolare n. 324 del 17/01/2018*

TITOLO: ipoteca derivante da concessione amministrativa/riscossione dell'Agenzia delle Entrate di Roma rep. 5719/11018 del 16/01/2018

FAVORE: FFFFFFF FFFFF FFFFFFF-FFFFFFFFFFF, con sede in FFFF (FF), Codice fiscale FFFFFFFFFFF

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 744.921,03

ISCRIZIONE: € 1.489.842,06

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, al C.F. al Fg. 3 n. 508 sub. 25. La nota colpisce altri immobili, oltre a quello indicato, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- O –

VINCOLI, SERVITÙ E DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

Con riferimento a quanto si è potuto verificare presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare di Torino2 ed a quanto riportato nel titolo di provenienza, l'immobile non risulta gravato da diritti reali, oneri e servitù apparenti o trascritti nel periodo del ventennio consultato, fatta eccezione per quanto riportato nel regolamento di condominio infra citato, nonché nei seguenti atti:

- 04/02/1964: Convenzione stipulata con atto a rogito notaio Giorgio Gardini, registrato a Ciriè in data 19/02/1964 al n.2766 e trascritto presso l'A.d.E. di Torino2 in data 03/03/1964 ai numeri 8463/6607 e 8864/6608. L'edificio di corso Trieste 25 costituisce il lotto "D2", ovvero parte distaccata della maggiore proprietà posseduta dalla società IMIMIMIMIMI IMIMIMI MIMIMI;
- 20/03/1964: scrittura privata autenticata dal notaio Vittorio BARBERIS, registrata a Torino il 23/03/1964 al n. 26834, trascritto presso l'A.d.E. di Torino2 in data 03/04/1964 al n. 10029/12718, con il quale è stato costituito il "CONSORZIO ZONA 2 MONCALIERI", per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle cose e servizi comuni, nonché per la

fissazione della volumetria di competenza di ciascun lotto del consorzio.

- O -

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

In base alla lettura del titolo di provenienza (allegato n. f03) ed alle indagini condotte presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2, il complesso è disciplinato da regolamento di condominio depositato con atto a rogito notaio Antonio Maria MAROCCO del 05/08/1970 repertorio n. 11150/7331, ivi registrato il 12/08/1970 al n. 25113 e trascritto presso l'A.d.E. di Torino2 in data 14 settembre 1970 ai numeri 41090/31111.

Si allega al n. E05 copia del Regolamento di Condominio ricevuto dallo studio di Amministrazione, rimandando l'aggiudicatario a prenderne compiuta lettura, in particolare degli articoli nn. 5, 6, 7, 8, 9, 10, che riguardano il portico, gravato di servitù di pubblico transito, ed il cortile, nonché i successivi articoli riguardanti le servitù passive per il Condominio e attive per i gruppi costituenti il "Consorzio Zona 2", per la proprietà "AGIP", per i fabbricati "B1", "C1", per la società SANGONE IMMOBILIARE SANGONE S.p.A., etc.

- O –

Al lotto "8A3" competono le seguenti carature millesimali:

- 13,20/1000 – Tabella "A" Gruppi I° e II° – quote di comproprietà nelle parti comuni; quote di partecipazione a spese generali; diritto a voti nelle Assemblee Condominiali.
- 13,40/1000 Tabella "B" Gruppo I° – quote di comproprietà nelle parti comuni del Gruppo I°; quote di partecipazione alle relative spese di pertinenza.
- 26,70 tabella "D" quote di comproprietà nelle parti comuni della scala A; quote di concorso spese scala e manutenzione straordinaria impianto ascensore A2
- 27,30 tabella "F" quote di comproprietà e concorso spese straordinarie impianto ascensore A1
- 29,00 tabella "H" quote di partecipazione nelle spese di manutenzione ordinaria ed esercizio impianto ascensore A1
- 29,40 Tabella "L" quote di partecipazione nelle spese di manutenzione ordinaria ed esercizio impianto ascensore A2
- 277 tabella "N" per quote volumetriche agli effetti della comproprietà impianto riscaldamento; concorso spese manutenzione ordinaria, straordinaria ed esercizio impianto termico.

- O –

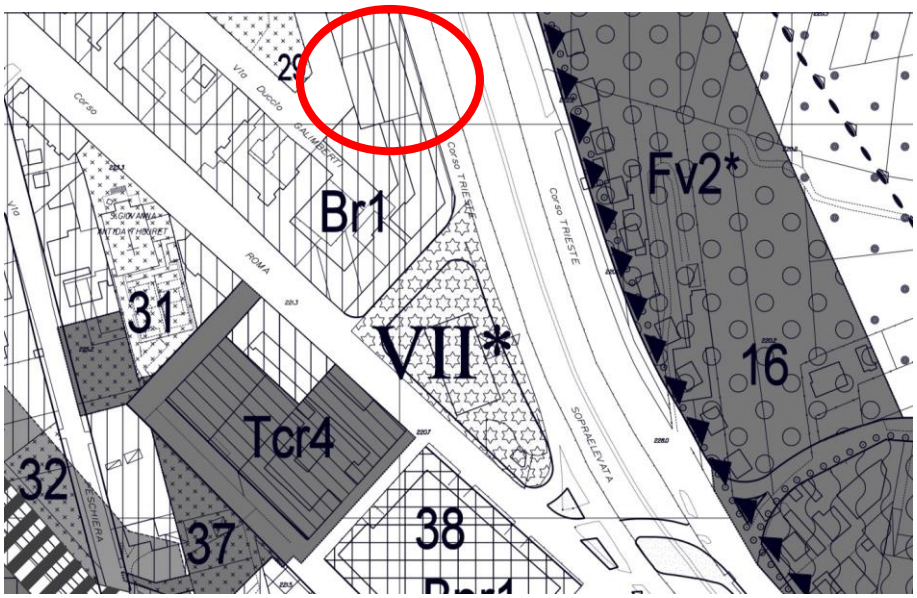
Il Condominio risulta ad oggi amministrato da:

- Enrico ARMELLINO – Amministrazioni Immobili Consulenze
  con studio in Moncalieri, via Ponchielli 63
  Tel. 011 60 60 651 email: info@ufficioarmellino.it

- O –

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale, l'immobile ricade nella zona normativa Br1 del Comune di Moncalieri.



ESTRATTO PRGC VIGENTE

- O –

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

A seguito delle sessioni di accertamento effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Moncalieri, è emerso che la costruzione del complesso immobiliare, di cui è parte il lotto in oggetto, venne iniziata in data anteriore al I settembre 1967 in virtù dei seguenti titoli edilizi amministrativi, rilasciati alla società costruttrice IMIMIMIMIMI IMIMIMI MIMIMI:

- nulla osta rilasciato n. 599 del 09/03/1964 e rinnovata il 23/07/1965 relativa alla costruzione di due edifici urbani ad uso di civile abitazione, contraddistinti con le sigle "D2" e "C2";
- licenza edilizia n. 101 del 22/05/1967– pratica edilizia registrata al n. 268/1967/STO per variante alla licenza n. 599/64 e ;
- licenza edilizia n. 275 del 31/08/1967 – pratica edilizia registrata al n. 435/1967/STO – variante all'edificio "D2", con lavori iniziati in data 12/07/1967 e ultimati in data 03/04/1969, come da sopralluoghi del tecnico comunale

- permesso di abitazione n. 38 del 07/05/ 1969 per l'edificio D2

Per il lotto in oggetto è stata inoltre presentata

- concessione edilizia in sanatoria n. 817 del 25/02/1998, per chiusura del balcone a veranda in alluminio, in seguito a domanda presentata dalla sig.ra UUUUU UUUU in data 30/03/1995.

Si è presa visione anche delle pratiche edilizie relative ai bassi fabbricati:

- Nulla osta n. 101 del 18/06/1969, per variante ai bassi fabbricati annessi agli edifici D2 e C1 di cui al permesso n. 386 del 13/10/1966
- abitabilità n. 40 del 13 agosto 1969 per l'edificio di cui fa parte l'autorimessa e il locale portineria.

- O –

Quanto sopra potrà essere oggetto di revisione, qualora risultassero ulteriori pratiche edilizie di cui lo scrivente ad oggi non ha potuto prendere visione in quanto non rese consultabili dall'archivio edilizio di Moncalieri. Si precisa che nel titolo di provenienza sono riportati riferimenti errati delle pratiche edilizie che hanno autorizzato la costruzione.

- O –

REGOLARITA' EDILIZIA

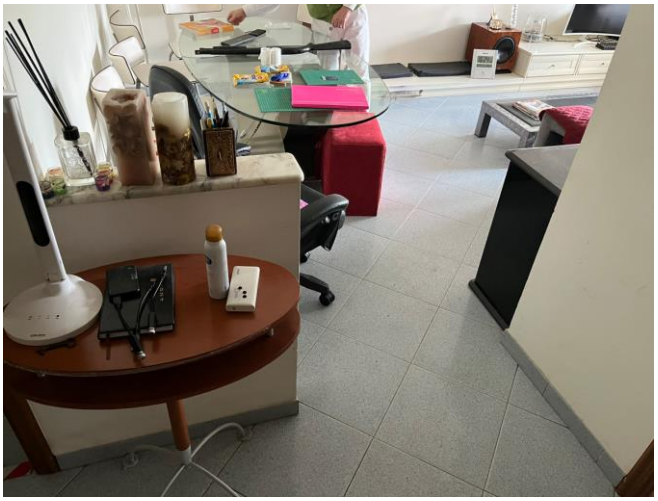
Con riferimento allo stato attuale, l'U.I. non presenta difformità edilizie che possono risultare ostative al trasferimento, tuttavia dal confronto dal confronto tra quanto rilevato nel corso del sopralluogo e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia n. 275 del 31/08/1967 si sono riscontrate alcune difformità interne, consistenti in:

a) creazione di locale antibagno della dimensione di circa 140 cm x 149 cm, con conseguente riduzione della superficie del bagno – opera mantenibile previo inserimento del serramento mancante;
b) erezione di tramezzo per creazione di nicchia/armadio a muro, con conseguente riduzione della superficie utile del locale cucina – opera mantenibile;
c) demolizione di tratto di muratura in corrispondenza dell'ingresso al soggiorno, con creazione di un vano privo di serramento di chiusura;
d) spostamento del muro divisorio tra la camera ed il soggiorno, con conseguente aumento della superficie del soggiorno verso corso Trieste;
e) rimozione del serramento di chiusura tra la cucina e la veranda – opera non mantenibile (occorre installare nuova portafinestra).

ANTIBAGNO (A)

VISTA NICCHIA IN LOCALE CUCINA (B)

ASSENTE SERRAM. CUCINA (E)



VARCO DI INGRESSO AL SOGGIORNO (C) – (D)

Per tali modifiche non è stata reperita alcuna pratica edilizia, per cui si ritiene siano state realizzate senza titolo edilizio. Per il loro mantenimento, potrà essere presentata una CILA cosiddetta "tardiva" – previa installazione del serramento esterno della cucina e della porta interna del bagno), come previsto dall'art. 6-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia), soggetta alla corresponsione di sanzione amministrativa (€ 1.000,00) oltre che oneri professionali e diritti di segreteria. In alternativa, parte aggiudicataria potrà prevedere di ripristinare lo stato autorizzato.

Si segnala la presenza di uno scalino tra la zona di ingresso al bagno e la zona dove è ubicata la tazza wc. Tale configurazione non consente, allo stato attuale, il rispetto del requisito di adattabilità previsto dalla Legge 9 gennaio 1989 n. 13 e dal D.M. 14 giugno 1989 n. 236, in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche.

- O –

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Con riguardo alle indagini condotte presso il SIPEE con aggiornamento al 07/11/2025 è stato possibile accertare che l'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 2016 106781 0002, inviato in data 14/03/2016 e redatto dal Certificatore arch. Diego CENA, con studio in Chivasso. Si allega al n. F04 copia dell'Attestato prelevato dal SIPEE, precisando che l'A.P.E. risulta valido fino al 14/03/2026.

- O –

VALUTAZIONE DEL LOTTO

Con riguardo al sopralluogo esperito, all'ubicazione ed esposizione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, alla sua consistenza e destinazione, alla tipologia di impianti e finizioni, al mediocre stato di conservazione ed alla situazione edilizia-amministrativa, di cui si è detto in precedenza, si è ritenuto corretto procedere operando una valutazione su base sintetico-comparativa, quantificando il ricercato valore seguendo un criterio a corpo e non già unitario a superficie, facendo riferimento alle indicazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.), nonché alle valutazioni proposte da operatori del settore per immobili aventi caratteristiche similari.

In particolare sono state svolte le seguenti ricerche:

- lettura del titolo di provenienza del 2005 in cui il prezzo della vendita è stato indicato dalle parti in € 200.000,00;
- indagini presso l'O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare), da cui è emerso che l'U.I. è inserita nella microzona 7 – codice zona D1 – Periferica/TORRENTE – SANGONE - C.SO PARINI - C.SO ROMA – VIA PASTRENGO per cui vengono forniti per il I semestre del 2025 per abitazioni civili in stato normale i valori
  970,00 €/mq (min.) – 1450,00 €/mq (max)
- alcuni annunci immobiliari da riferirsi ad immobili ubicati nella stessa zona, con caratteristiche simili a quelle dell'U.I. trattata;
  - annuncio 01 - Dove.it - Torino- aggiornato al 21/08/2025 - riferimento: DV-9758 - relativo ad alloggio posto al piano ottavo di stabile di via Giovanni Bosso n. 20 della superficie dichiarata di 80 mq. Prezzo richiesto:€ 119.000,00 - sconto trattativa circa 20% (€ 23.800,00) - prezzo di riferimento: € 95.200,00, ovvero circa 1.190 €/mq;
  - annuncio 02 - Domina Re - aggiornato al 18/10/2024 - riferimento: MONC_VALLERE76 - relativo ad alloggio posto al piano terzo della superficie dichiarata di 63 mq. Prezzo richiesto:€ 76.000,00 - sconto trattativa circa 20% (€

15.200,00) - prezzo di riferimento: € 60.800,00, ovvero circa 965 €/mq;

- annuncio 03 - TEMPOCASA Moncalieri- aggiornato al 06/08/2025 - riferimento: 2MNddb - relativo ad alloggio posto al piano primo di stabile di Corso Trieste 35 della superficie dichiarata di 60 mq. Prezzo richiesto: € 85.000,00 - sconto trattativa circa 20% (€ 17.000,00) - prezzo di riferimento: € 68.000,00, ovvero circa 1.133 €/mq;
- annuncio 04 - ABYTARE Moncalieri- aggiornato al 07/11/2025 - riferimento: Immo-2024-167578 - relativo ad alloggio posto al piano 13 di stabile di Corso Trieste 25 della superficie dichiarata di 85 mq. Prezzo richiesto: € 139.000,00 - sconto trattativa circa 20% (€ 27.800,00) - prezzo di riferimento: € 111.200,00, ovvero circa 1.308 €/mq;

- indagini presso l'A.d.E. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2, ricercando titoli relativi a compravendite avvenute negli ultimi anni per immobili ubicati nello stesso ambito/compendio immobiliare. In particolare sono stati prelevati e consultati i seguenti titoli:
  - trascrizione del 19/03/2025 - RP 8239 RG 11004
    atto a rogito Notaio Francesco TERRONE Repertorio 27417/22285 del 26/02/2025
    da riferirsi alla vendita di alloggio al piano dodicesimo – scala A - composto di ingresso-disimpegno, tinello con cucinino, due camere, servizio igienico e un balcone, con cantina al piano interrato (Fg. 3 n. 508 sub. 38 della sup. cat. di 90 mq) al prezzo dichiarato in atto di € 130.000,00, ovvero di circa 1.445 €/mq;
  - trascrizione del 08/10/2024 - RP 30834 RG 40897
    atto a rogito Notaio Benedetto ORLANDO Repertorio 21197/17024 del 27/09/2024
    da riferirsi alla vendita di alloggio al piano quarto - scala B - composto di ingresso, tinello con cucinino, camera, bagno ed accessori, con cantina al piano interrato (Fg.3 n. 508 sub. 55 della superficie catastale di 69 mq) al prezzo dichiarato in atto di € 35.000,00, ovvero di circa 505 €/mq;
  - trascrizione del 24/04/2024- RP 13175 RG 17283
    atto a rogito Notaio Antonella BARATTIERI Repertorio 9360/6356 del 19/04/2024
    da riferirsi alla vendita di alloggio al piano sesto – scala B (sub. 132 di 5 vani), composto di ingresso su soggiorno, cucina, due camere, bagno dotato di anti-bagno e ripostiglio; cantina al piano interrato (sub. 133 di 4 mq) e autorimessa (sub. 95 di 20 mq) al prezzo dichiarato in atto di € 115.000,00.

- perizie pubblicate sui principali portali di aste immobiliari

  - Unità immobiliare oggetto di Esecuzione immobiliare n. RG 621/2024
    alloggio in Corso Trieste 25 piano 8 scala B sub. 66 della superficie catastale di 68 mq
    prezzo base primo esperimento d'asta: € 80.603,64
    prossimo esperimento di vendita alla data del 16/12/2025: € 64.000,00 (con offerta minima di € 48.000,00), ovvero circa 940 €/mq
  - Unità immobiliare oggetto di Esecuzione immobiliare n. RG 325/2023
    alloggio in Corso Trieste 57 piano 4 sub. 24 della superficie catastale di 67 mq
    prezzo base primo esperimento d'asta: € 70.000,00, ovvero circa 1.045 €/mq
    già esperiti 5 tentativi di vendita
    ultimo esperimento di vendita alla data del 30/09/2025: € 42.000,00 (con offerta minima di € 31.500,00), ovvero circa 630 €/mq.

- O -

Mediando i valori forniti dall'OMI, dall'A.d.E. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 e dalle Agenzie Immobiliari, con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del lotto oggetto di stima, si è giunti a determinare sulla base anche dei criteri di determinazione del "valore normale" forniti dall'Agenzia delle Entrate e parametrati in considerazione del taglio di superficie e del livello di piano, quanto segue:

- valore di riferimento: 1.318,00 €/mq
- superficie di riferimento: 107 mq
- valore immobile senza decurtazioni:
  1.318 €/mq x 107 mq = € 141.026,00
- decurtazione per lo stato di manutenzione e la necessità di interventi di sostituzione dei serramenti esterni (5%):
  250,00 €/mq x 107 mq = € 26.750,00
- decurtazione per assenza di garanzie anche relativamente alla certificazione degli impianti (10%):
  € 141.026,00 x 0,10 = a € 14.102,60
- decurtazione per opere edili (fornitura e posa di serramento cucina e porta antibagno) e per presentazione di pratica edilizia di sanatoria per la regolarizzazione dell'immobile, compresa sanzione amministrativa di € 1.000,00 e atto di aggiornamento catastale DOCFA.: € 6.000,00

Valore del lotto oggetto di stima:

€ 141.026,00 – € 46.852,60 = € 94.173,40

Da arrotondarsi a **€ 94.200,00**

dicesi **euro novantaquattromiladuecento virgola zero zero.**

Il prezzo sopra indicato ha tenuto conto, oltre che dello stato di conservazione, anche dell'ubicazione ad un piano alto e quindi della vista sul vicino Parco delle Vallere e sul Po, di cui tuttavia è possibile fruire solo in parte, per via dell'attraversamento/imbocco della tangenziale, che determina anche un certo livello di rumorosità.

L'importo stimato si suggerisce come probabile valore di mercato per la vendita del lotto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, ragioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, come desumibili dagli atti indicati ed allegati al presente elaborato, nonché dalle risultanze catastali.

- O –

G. LOTTO VII (alloggio in Moncalieri, Fg. 3 n. 508 sub. 80)

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi del diritto di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale, facente parte di complesso immobiliare di tipo condominiale, sito in Moncalieri (TO), con accesso dal civico n. 25 di Corso Trieste, insistente su appezzamento di terreno in mappa C.T. al Fg. 3 mappale n. 289 costituito da un corpo di fabbrica edificato a quindici piani fuori terra, dei quali il piano terreno in fregio al corso Trieste è destinato a portico per una profondità di 5 metri e a negozi, i rimanenti, tutti in linea, ad abitazione, uffici e studi professionali, nonché un piano sotterraneo ad uso autorimesse private, cantine e servizi comuni. Si allega al n. E03 estratto della mappa Catasto Terreni.

Precisamente, con riferimento al titolo di provenienza, allegato n G03, forma oggetto di stima quanto segue:

con accesso da C.so Trieste n. 25 – scala B:

- al piano tredicesimo (XIV fuori terra): appartamento composto di due camere, tinello con cucinino e servizi, meglio individuato con la sigla "13B2" e colorazione in verde nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria che trovasi allegata al regolamento di condominio

  posto alle coerenze:

  - vano ascensore, pianerottolo, appartamento "13B1", muro perimetrale, Corso Trieste ed appartamento "13B3";
- al piano interrato: un locale cantina individuato con il n. 8 (otto) nella pianta del relativo

piano compresa nella sopracitata planimetria

posto alle coerenze:

- corridoio comune, cantina 9, sottosuolo Corso Trieste e cantina 7.

Trattandosi di entità facente parte di complesso condominiale, nel trasferimento saranno comprese anche le quote di comproprietà sulle parti comuni del complesso, quali per legge, uso, destinazione e consuetudine siano da ritenersi tali ed indivisibili tra tutti i proprietari del comprensorio.

La vendita avverrà con tutti gli annessi e connessi usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui l'immobile in oggetto attualmente si trova.

L'accesso all'immobile avviene tramite da ingresso comune recante il civico n. 25 di Corso Trieste, protetto da un portico.

È stato effettuato un sopralluogo in data 14/05/2025 dal quale è emerso quanto segue in merito a dotazioni, impianti e finiture interne:

- finiture interne: rivestimento ad intonaco civile per pareti e soffitti; piastrelle ceramiche per il bagno e le pareti dell'angolo cottura; si segnala distacco intonaco nell'ingresso;
- pavimenti: marmette per ingresso ed una camera, piastrelle in ceramica per tinello, cucina e bagno e in Klinker per il balcone;
- serramenti esterni: telaio in legno vetusto con vetro semplice, avvolgibile esterna in PVC; chiusura del balcone con telaio in alluminio e vetro doppio;
- serramenti interni: porte in legno di tipo economico vetuste e con specchiature in vetro;
- Impianto elettrico: prevalentemente realizzato sottotraccia, con frutti integrati e dotato di interruttore magnetotermico; non potendo verificare la distribuzione e sezione dei cavi non è possibile dichiararne la conformità alla vigente normativa;
- Impianto idrico sanitario: unico servizio igienico dotato di lavabo, vasca, bidet e tazza wc;
- Impianto di riscaldamento: presenti termoconvettori vetusti per il riscaldamento e scaldacqua elettrico ad accumulo a marchio COMFEE', modello D80-15ED2QC installata nella veranda.

Allo stato attuale, i locali sono dotati di impianto di riscaldamento, al momento del sopralluogo non era dotato di dispositivi per la produzione di acqua calda sanitaria.

In merito agli impianti, ai sensi e per gli effetti del D.M. 37/08, lo scrivente non ha potuto

reperire per l'immobile le dichiarazioni di conformità (Di.Co) o rispondenza (Di.Ri), né verificare la sezione e la distribuzione degli stessi. Essi devono ritenersi trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura. Di questi specifici aspetti l'eventuale aggiudicatario, ai sensi del citato decreto, dovrà accettare il trasferimento, dando pure atto che il prezzo stimato ne ha tenuto debito conto.

- O -

SUPERFICI

Le superfici, calcolate secondo i rapporti ex allegato C del D.P.R. n. 138/98 e rilevate dalla visura (allegato n. G02), sono le seguenti:

- Appartamento e pertinenze mq. 98

Tale superficie è da ritenersi esclusivamente indicativa, poiché l'eventuale trasferimento dovrà, in ogni caso, intendersi accettato a corpo e non a misura.

- O -

DESCRIZIONE CATASTALE

Attualmente i locali si trovano individuati e censiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, nel distretto censuario del Comune di Moncalieri, come segue (vedasi visura allegata al n. G02):

- Fg. 3 n. 508 sub. 80, CORSO TRIESTE n. 25 Piano S1-13, z.c. 3, Cat. A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 98 mq (Totale escluse aree scoperte 98 mq) R.C. € 715,81.

Il fabbricato, di cui è parte l'U.I. in oggetto, insiste nella mappa del Catasto terreni al Fg. 3 particella n. 289.

- O -

<u>CRONISTORIA CATASTALE (allegato n. G02):</u>

- 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie,
- 01/10/2014: variazione - Pratica n. TO0336555 in atti dal 01/10/2014 G.A.F. codifica piano incoerente (n.254540.1/2014),
- 01/01/1994: Variazione del quadro tariffario,
- 08/11/1985: variazione - in atti dal 16/07/1999 accorporo veranda (n. 963/1985),
- 01/01/1994: variazione d'ufficio - in atti dal 15/02/1994 rettifica zona censuaria - ART.2 legge del 24/3/93 N. 75 (n. 100000.1/1994),
- 01/01/1994: variazione del quadro tariffario,
- 01/01/1992: variazione del quadro tariffario,

- 23/10/1985: variazione in atti dal 12/12/1988 (n.963/1985).

- O -

INTESTAZIONE CATASTALE:

L'intestazione catastale è conforme alle risultanze delle indagini condotte presso l'A.d.E. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 ed il lotto risulta attualmente così intestato (vedasi visura al n. G02):

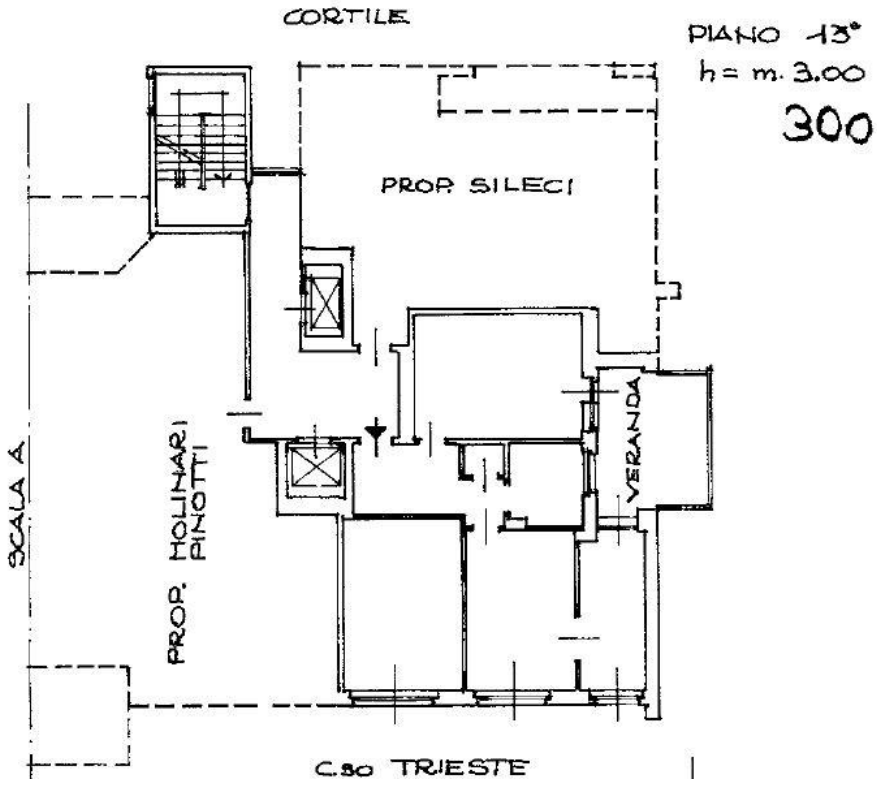
- AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A. sede in TORINO (TO), c.f. AAAAAAAAAAA per il diritto di proprietà 1/1.

- O –

CONFORMITA' PLANIMETRIA CATASTALE:

In base al sopralluogo effettuato in data 14/05/2025, si è potuto accertare che la planimetria catastale (allegato G02), risalente al 08/11/1985, è conforme allo stato attuale dei luoghi, fatta eccezione per l'omessa rappresentazione del vano porta della camera affacciantesi su corso Trieste. Si segnala, inoltre, una altezza interna netta di 2,96 m a fronte di 3,0 m indicati nella scheda.

Tali modifiche non influiscono sul calcolo della rendita catastale per cui non è necessaria la presentazione di Denuncia di Variazione catastale Doc.Fa.



ESTRATTO PLANIM.CATASTALE LOTTO VII – FUORI SCALA

- O –

COERENZE:

Con riferimento al titolo di provenienza (allegato n. G03), è posto alle seguenti coerenze:

- Per l'alloggio "13B2" al piano tredicesimo (XIV fuori terra):

  - vano ascensore, pianerottolo, appartamento "13B1", muro perimetrale, Corso Trieste ed appartamento "13B3";

- Per la cantina n. 8 al piano interrato:

  - corridoio comune, cantina 9, sottosuolo Corso Trieste e cantina 7.

- O -

SITUAZIONE LOCATIVA

In base al sopralluogo effettuato in data 14/05/2025 ed alle informazioni fornite dalla Curatela, l'immobile risulta libero da vincoli locativi.

- O -

TITOLARITA E GENERALITA' ATTUALE PROPRIETARIO

L'immobile è attualmente di proprietà della società:

- AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A. sede in TORINO (TO), c.f. AAAAAAAAAAA, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà,

- O -

TITOLARITA' E VICENDE NEL VENTENNIO

Alla società sopraindicata, la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà è pervenuta in virtù dei seguenti atti:

- 05/05/2006: atto di compravendita a rogito Notaio Aldo SCARABOSIO di Torino rep. 122404/37983, registrato all'Agenzia delle Entrate 1° Ufficio di Torino il 11/05/2006 al n. 9735 serie 1T, trascritto presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2 in data 12/05/2006 - Registro Particolare 15126 Registro Generale 24193, con il quale il sig. BELLEMO Antonio, nato a Torino il 12/10/1962, e la sig.ra NMNMNMNMMN MNMNMNMNM nata a Torino MNMNMNMNMN, in regime di comunione dei beni, vendettero e trasferirono alla società TTTTTTTTTTT TTTTTTTTTTTT 1 S.R.L., con sede in POIRINO(TO), codice fiscale AAAAAAAAAAA, (attualmente denominata AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A. con sede in TORINO (TO), codice fiscale AAAAAAAAAAA), che accettò ed acquistò la piena proprietà dell'U.I. in oggetto. Si

allega al n. G03 copia dell'atto per averla reperita presso l'Archivio Notarile di Torino.

La società AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., sede in TORINO (TO) codice fiscale AAAAAAAAAAA, mantenendo sempre lo stesso codice fiscale, ha mutato la sua denominazione in

- TTTTTTTTTT TTTTTTTTTTTT s.r.l., con sede in Poirino,
- TTTTTTTTTT TTTTTTTTTTTT 1 s.r.l. con sede in Poirino,
- TTTTTTTTTT TTTTTTTTTTTT 1 s.r.l. .con sede in Torino.

Con atto del Notaio SCARABOSIO Aldo, Rep. n. 124604/39650 del 09/05/2008, trascritto presso A.d.E. di Torino2 in data 16/05/2008 ai numeri 15048/23548 la società ha cambiato la sede da Poirino a Torino.

- 17/12/2002: atto di compravendita a rogito Notaio Gennaro VISCUSI, rep. n. 280745/33216, trascritto presso l'A.d.E. di Torino2 in data 21/12/2002 - Registro Particolare 38167 Registro Generale 55035, registrato all'Ufficio delle Entrate di Torino il 24 dicembre 2002 al numero 11239, con il quale i sig.ri VXVXVX VXXVXV, nato a Brusasco (TO) il 17/08/1933, c.f. CSL RMN 33M17 B226O, e GCGCGCGCG GCGCGC, nata il 15/07/1936 a Centallo (CN), c.f. GRV CLL 36L55 C466W, vendettero e trasferirono ai sig.ri WWWWWW WWWWWW e NMNMNMNMMN MNMNMNMN, che accettarono ed acquistarono la piena proprietà del lotto in oggetto. Tale atto è da considerarsi il primo atto tra vivi anteriore al ventennio.

- O -

VICENDE ULTRAVENTENNALI

- 28/10/1970: atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Maria MAROCCO rep. 11857/7864, trascritto ai nn. rg. 50862 e rg. 50863 in data 13/11/1970, registrato a Torino il 06/11/1970 al n. 32533 vol. 1165, con il quale la società IMIMIMIMIMI IMIMIMI MIMIMI, con sede in Milano, vendettero e trasferirono ai coniugi VXVXVX VXXVXV e GCGCGCGCG GCGCGC, che accettarono ed acquistarono la piena proprietà dell'alloggio con cantina, costituenti il lotto oggetto di stima.

- O -

STATO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

In base alle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 con aggiornamento al 11/11/2025, sull'immobile risultano gravare le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli di seguito indicate.

- *TRASCRIZIONE Registro generale n. 16373 Registro particolare n. 12188 del 17/04/2025*

TITOLO: sentenza di apertura di liquidazione giudiziale del Tribunale di Torino rep. 78/2005 del 31.03.2025

FAVORE: MASSA DEI CREDITORI DELL'APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A.

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A. IN LIQUIDAZIONE, con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, al C.F. al Fg. 3 n. 508 sub. 80. La nota colpisce altri immobili, oltre al presente lotto, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 49817 Registro particolare n. 7570 del 05/12/2023*

TITOLO: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del TRIBUNALE DI TORINO rep. 12722/2023 del 04/08/2023

FAVORE: LLLLLLLLLL LLL LLL LLLLLLL LLLLL N. LL LL LLLLLLLLL, con sede in MONCALIERI (TO), Codice fiscale LLLLLLLLLL

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 1.486,30

ISCRIZIONE: € 10.000,00

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, ident. al C.F. al Fg. 3 n. 508 sub. 80. La nota colpisce altri immobili, oltre a quello indicato, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 49817 Registro particolare n. 7569 del 05/12/2023*

TITOLO: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del TRIBUNALE DI TORINO rep. 12722/2023 del 04/08/2023

FAVORE: IIIIIIIIII IIIII IIIIIII II. II - II - II II IIIIIIIIII, con sede in MONCALIERI (TO), Codice fiscale IIIIIIIIII

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 6.812,16

ISCRIZIONE: € 10.000,00

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, al C.F. al Fg. 3 n. 508 sub. 80. La nota colpisce altri immobili, oltre a quello indicato, per cui potrà essere

annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 49817 Registro particolare n. 7568 del 05/12/2023*

TITOLO: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del TRIBUNALE DI TORINO rep. 12722/2023 del 04/08/2023

FAVORE: HHHHHHHHHHHHHHH HHHHHH HHHHHHH HH HHH HH HHHHHHHHHH, con sede in MONCALIERI (TO), Codice fiscale HHHHHHHHHHH

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 5.312,08

ISCRIZIONE: € 10.000,00

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, al C.F. al Fg. 3 n. 508 sub. 80. La nota colpisce altri immobili, oltre a quello indicato, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 42972 Registro particolare n. 6578 del 20/10/2023*

TITOLO: ipoteca derivante da concessione amministrativa/riscossione dell'Agenzia delle Entrate di Roma rep. 10570/11023 del 19/10/2023

FAVORE: FFFFFFF FFFFF FFFFFFF-FFFFFFFFFFF, con sede in FFFF (FF), Codice fiscale FFFFFFFFFFF

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 34.777,20

ISCRIZIONE: € 69.554,40

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, al C.F. al Fg. 3 n. 508 sub. 80. La nota colpisce altri immobili, oltre a quello indicato, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 42969 Registro particolare n. 6575 del 20/10/2023*

TITOLO: ipoteca derivante da concessione amministrativa/riscossione dell'Agenzia delle Entrate di Roma rep. 10569/11023 del 19/10/2023.

FAVORE: FFFFFFF FFFFF FFFFFFF-FFFFFFFFFFF, con sede in FFFF (FF), Codice fiscale FFFFFFFFFFF

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 36.587,36

ISCRIZIONE: € 73.174,72

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, al C.F. al Fg. 3 n. 508 sub. 80. La nota colpisce altri immobili, oltre a quello indicato, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 44897 Registro particolare n. 8637 del 13/10/2022*

TITOLO: ipoteca derivante da concessione amministrativa/riscossione dell'Agenzia delle Entrate di Roma rep. 9984/11022 del 12/10/2022

FAVORE: FFFFFFF FFFFF FFFFFFF-FFFFFFFFFFF, con sede in FFFF (FF), Codice fiscale FFFFFFFFFFF

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 63.764,16

ISCRIZIONE: € 127.528,32

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, al C.F. al Fg. 3 n. 508 sub. 80. La nota colpisce altri immobili, oltre a quello indicato, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- *ISCRIZIONE Registro generale n. 2060 Registro particolare n. 324 del 17/01/2018*

TITOLO: ipoteca derivante da concessione amministrativa/riscossione dell'Agenzia delle Entrate di Roma rep. 5719/11018 del 16/01/2018

FAVORE: FFFFFFF FFFFF FFFFFFF-FFFFFFFFFFF, con sede in FFFF (FF), Codice fiscale FFFFFFFFFFF

CONTRO: AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAA A.A.A., con sede in Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà;

CAPITALE: € 744.921,03

ISCRIZIONE: € 1.489.842,06

OGGETTO: piena proprietà dell'immobile in Moncalieri, al C.F. al Fg. 3 n. 508 sub. 80. La nota colpisce altri immobili, oltre a quello indicato, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- O –

VINCOLI, SERVITÙ E DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

Con riferimento a quanto si è potuto verificare presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare di Torino2 ed a quanto riportato nel titolo di provenienza, l'immobile non risulta gravato da diritti reali, oneri e servitù apparenti o trascritti nel

periodo del ventennio consultato, fatta eccezione per quanto riportato nel regolamento di condominio infra citato, nonché nei seguenti atti:

- 04/02/1964: Convenzione stipulata con atto a rogito notaio Giorgio Gardini, registrato a Ciriè in data 19/02/1964 al n.2766 e trascritto presso l'A.d.E. di Torino2 in data 03/03/1964 ai numeri 8463/6607 e 8864/6608. L'edificio di corso Trieste 25 costituisce il lotto "D2", ovvero parte distaccata della maggiore proprietà posseduta dalla società IMIMIMIMIMI IMIMIMI MIMIMI;
- 20/03/1964: scrittura privata autenticata dal notaio Vittorio BARBERIS, registrata a Torino il 23/03/1964 al n. 26834, trascritto presso l'A.d.E. di Torino2 in data 03/04/1964 al n. 10029/12718, con il quale è stato costituito il "CONSORZIO ZONA 2 MONCALIERI", per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle cose e servizi comuni, nonché per la fissazione della volumetria di competenza di ciascun lotto del consorzio.

- O -

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

In base alla lettura del titolo di provenienza (allegato n. G03) ed alle indagini condotte presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2, il complesso è disciplinato da regolamento di condominio depositato con atto a rogito notaio Antonio Maria MAROCCO del 05/08/1970 repertorio n. 11150/7331, ivi registrato il 12/08/1970 al n. 25113 e trascritto presso l'A.d.E. di Torino2 in data 14 settembre 1970 ai numeri 41090/31111.

Si allega al n. E05 copia del Regolamento di Condominio ricevuto dallo studio di Amministrazione, rimandando l'aggiudicatario a prenderne compiuta lettura, in particolare degli articoli nn. 5, 6, 7, 8, 9, 10, che riguardano il portico, gravato di servitù di pubblico transito, ed il cortile, nonché i successivi articoli riguardanti le servitù passive per il Condominio e attive per i gruppi costituenti il "Consorzio Zona 2", per la proprietà "AGIP", per i fabbricati "B1", "C1", per la società SANGONE IMMOBILIARE SANGONE S.p.A., etc.

- O –

Al lotto "13B2" competono le seguenti carature millesimali:

- 12,20/1000 – Tabella "A" Gruppi I° e II° – quote di comproprietà nelle parti comuni; quote di partecipazione a spese generali; diritto a voti nelle Assemblee Condominiali;
- 12,40/1000 Tabella "B" Gruppo I° – quote di comproprietà nelle parti comuni del Gruppo I°; quote di partecipazione alle relative spese di pertinenza;
- 24,90 tabella "E" quote di comproprietà nelle parti comuni della scala B; quote di concorso spese scala e manutenzione straordinaria impianto ascensore B2;

- 25,60 tabella “G” quote di comproprietà e concorso spese straordinarie impianto ascensBA1;
- 42,00 tabella “I” quote di partecipazione nelle spese di manutenzione ordinaria ed esercizio impianto ascensore B1;
- 44,00 Tabella “M” quote di partecipazione nelle spese di manutenzione ordinaria ed esercizio impianto ascensore B2;
- 236 tabella “N” per quote volumetriche agli effetti della comproprietà impianto riscaldamento; concorso spese manutenzione ordinaria, straordinaria ed esercizio impianto termico.

- O –

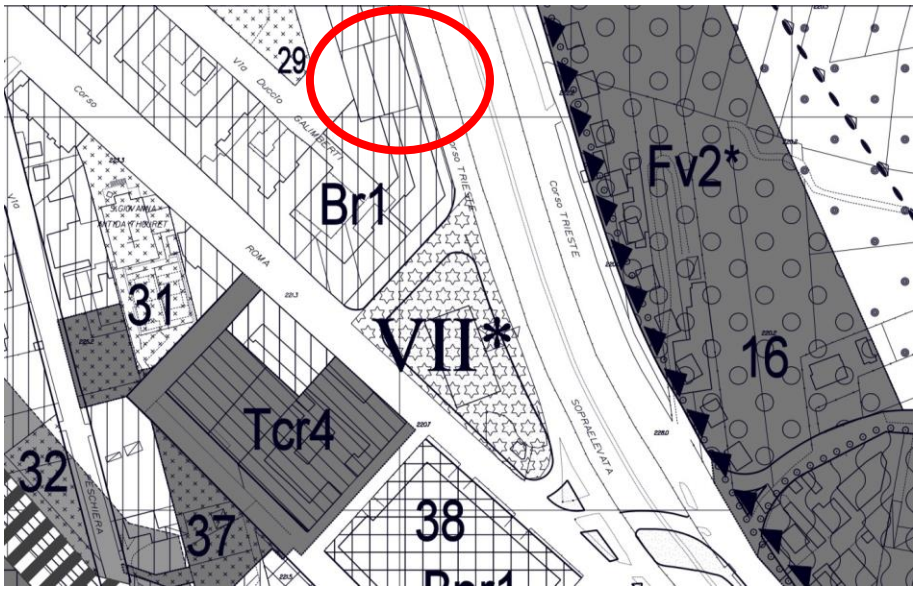
Il Condominio risulta ad oggi amministrato da:

- Enrico ARMELLINO – Amministrazioni Immobili Consulenze
  con studio in Moncalieri, via Ponchielli 63
  Tel. 011 60 60 651 email: info@ufficioarmellino.it

- O –

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale, l’immobile ricade nella zona normativa Br1 del Comune di Moncalieri.



ESTRATTO PRGC VIGENTE

- O –

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

A seguito delle sessioni di accertamento effettuate presso l’Ufficio Tecnico del Comune di

Moncalieri, è emerso che la costruzione del complesso immobiliare, di cui è parte il lotto in oggetto, venne iniziata in data anteriore al I settembre 1967 in virtù dei seguenti titoli edilizi amministrativi, rilasciati alla società costruttrice IMIMIMIMIMI IMIMIMI MIMIMI:

- nulla osta rilasciato n. 599 del 09/03/1964 e rinnovata il 23/07/1965 relativa alla costruzione di due edifici urbani ad uso di civile abitazione, contraddistinti con le sigle "D2" e "C2";
- licenza edilizia n. 101 del 22/05/1967– pratica edilizia registrata al n. 268/1967/STO per variante alla licenza n. 599/64 e ;
- licenza edilizia n. 275 del 31/08/1967 – pratica edilizia registrata al n. 435/1967/STO – variante all'edificio "D2", con lavori iniziati in data 12/07/1967 e ultimati in data 03/04/1969, come da sopralluoghi del tecnico comunale
- permesso di abitazione n. 38 del 07/05/ 1969 per l'edificio D2

Per il lotto in oggetto è stata inoltre presentata

- pratica edilizia condono n. 693/86, presentata dai sig.ri VXVXVX VXXVXV e GCGCGCGCG GCGCGC per sanare la chiusura del balcone e la trasformazione in veranda (epoca abuso maggio 1983) con rilascio della concessione edilizia in sanatoria n. 693, protocollo 40399 del 08/11/1989.

Si è presa visione anche delle pratiche edilizie relative ai bassi fabbricati:

- Nulla osta n. 101 del 18/06/1969, per variante ai bassi fabbricati annessi agli edifici D2 e C1 di cui al permesso n. 386 del 13/10/1966
- abitabilità n. 40 del 13 agosto 1969 per l'edificio di cui fa parte l'autorimessa e il locale portineria.

- O –

Quanto sopra potrà essere oggetto di revisione, qualora risultassero ulteriori pratiche edilizie di cui lo scrivente ad oggi non ha potuto prendere visione in quanto non rese consultabili dall'archivio edilizio di Moncalieri.

- O -

REGOLARITA' EDILIZIA

Con riferimento allo stato attuale, l'U.I. non presenta difformità edilizie che possono risultare ostative al trasferimento. Dal confronto tra quanto rilevato nel corso del sopralluogo e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli rilasciati sopra indicati, l'immobile è risultato regolare sotto il profilo edilizio-amministrativo.

- O –

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Con riguardo alle indagini condotte presso il portale SIPEE, aggiornate alla data del 07/11/2025, si è potuto accertare che per l'immobile non è stato trasmesso Attestato di Prestazione Energetica (APE).

- O –

VALUTAZIONE DEL LOTTO

Con riguardo al sopralluogo esperito, all'ubicazione ed esposizione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, alla sua consistenza e destinazione, alla tipologia di impianti e finizioni, allo stato di conservazione ed alla situazione edilizia-amministrativa, di cui si è detto in precedenza, si è ritenuto corretto procedere operando una valutazione su base sintetico-comparativa, quantificando il ricercato valore seguendo un criterio a corpo e non già unitario a superficie, facendo riferimento alle indicazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.), nonché alle valutazioni proposte da operatori del settore per immobili aventi caratteristiche similari.

In particolare sono state svolte le seguenti ricerche:

- il valore dichiarato nell'atto di compravendita del 2006 (allegato n. G03) indicato pari a € 160.000,00;
- indagini presso l'O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare), da cui è emerso che l'U.I. è inserita nella microzona 7 – codice zona D1 – Periferica/TORRENTE – SANGONE - C.SO PARINI - C.SO ROMA – VIA PASTRENGO per cui vengono forniti per il I semestre del 2025 per abitazioni civili in stato normale i valori
  970,00 €/mq (min.) – 1450,00 €/mq (max)
- alcuni annunci immobiliari da riferirsi ad immobili ubicati nella stessa zona, con caratteristiche simili a quelle dell'U.I. trattata;
  - annuncio 01 - Dove.it - Torino- aggiornato al 21/08/2025 - riferimento: DV-9758 - relativo ad alloggio posto al piano ottavo di stabile di via Giovanni Bosso n. 20 della superficie dichiarata di 80 mq. Prezzo richiesto:€ 119.000,00 - sconto trattativa circa 20% (€ 23.800,00) - prezzo di riferimento: € 95.200,00, ovvero circa 1.190 €/mq;
  - annuncio 02 - Domina Re - aggiornato al 18/10/2024 - riferimento: MONC_VALLERE76 - relativo ad alloggio posto al piano terzo della superficie dichiarata di 63 mq. Prezzo richiesto:€ 76.000,00 - sconto trattativa circa 20% (€ 15.200,00) - prezzo di riferimento: € 60.800,00, ovvero circa 965 €/mq;
  - annuncio 03 - TEMPOCASA Moncalieri- aggiornato al 06/08/2025 - riferimento:

2MNddb - relativo ad alloggio posto al piano primo di stabile di Corso Trieste 35 della superficie dichiarata di 60 mq. Prezzo richiesto: € 85.000,00 - sconto trattativa circa 20% (€ 17.000,00) - prezzo di riferimento: € 68.000,00, ovvero circa 1.133 €/mq;

- annuncio 04 - ABYTARE Moncalieri- aggiornato al 07/11/2025 - riferimento: Immo-2024-167578 - relativo ad alloggio posto al piano 13 di stabile di Corso Trieste 25 della superficie dichiarata di 85 mq. Prezzo richiesto: € 139.000,00 - sconto trattativa circa 20% (€ 27.800,00) - prezzo di riferimento: € 111.200,00, ovvero circa 1.308 €/mq;

- indagini presso l'A.d.E. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2, ricercando titoli relativi a compravendite avvenute negli ultimi anni per immobili ubicati nello stesso ambito/compendio immobiliare. In particolare sono stati prelevati e consultati i seguenti titoli:
  - trascrizione del 19/03/2025 - RP 8239 RG 11004
    atto a rogito Notaio Francesco TERRONE Repertorio 27417/22285 del 26/02/2025
    da riferirsi alla vendita di alloggio al piano dodicesimo – scala A - composto di ingresso-disimpegno, tinello con cucinino, due camere, servizio igienico e un balcone, con cantina al piano interrato (Fg. 3 n. 508 sub. 38 della sup. cat. di 90 mq) al prezzo dichiarato in atto di € 130.000,00, ovvero di circa 1.445 €/mq;
  - trascrizione del 08/10/2024 - RP 30834 RG 40897
    atto a rogito Notaio Benedetto ORLANDO Repertorio 21197/17024 del 27/09/2024
    da riferirsi alla vendita di alloggio al piano quarto - scala B - composto di ingresso, tinello con cucinino, camera, bagno ed accessori, con cantina al piano interrato (Fg.3 n. 508 sub. 55 della superficie catastale di 69 mq) al prezzo dichiarato in atto di € 35.000,00, ovvero di circa 505 €/mq;
  - trascrizione del 24/04/2024- RP 13175 RG 17283
    atto a rogito Notaio Antonella BARATTIERI Repertorio 9360/6356 del 19/04/2024
    da riferirsi alla vendita di alloggio al piano sesto – scala B (sub. 132 di 5 vani), composto di ingresso su soggiorno, cucina, due camere, bagno dotato di anti-bagno e ripostiglio; cantina al piano interrato (sub. 133 di 4 mq) e autorimessa (sub. 95 di 20 mq) al prezzo dichiarato in atto di € 115.000,00.

- perizie pubblicate sui principali portali di aste immobiliari
  - Unità immobiliare oggetto di Esecuzione immobiliare n. RG 621/2024

alloggio in Corso Trieste 25 piano 8 scala B sub. 66 della superficie catastale di 68 mq
prezzo base primo esperimento d'asta: € 80.603,64
prossimo esperimento di vendita alla data del 16/12/2025: € 64.000,00 (con offerta minima di € 48.000,00), ovvero circa 940 €/mq

- Unità immobiliare oggetto di Esecuzione immobiliare n. RG 325/2023
  alloggio in Corso Trieste 57 piano 4 sub. 24 della superficie catastale di 67 mq
  prezzo base primo esperimento d'asta: € 70.000,00, ovvero circa 1.045 €/mq
  già esperiti 5 tentativi di vendita
  ultimo esperimento di vendita alla data del 30/09/2025: € 42.000,00 (con offerta minima di € 31.500,00), ovvero circa 630 €/mq.

- O -

Mediando i valori forniti dall'OMI, dall'A.d.E. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 e dalle Agenzie Immobiliari, con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del lotto oggetto di stima, si è giunti a determinare sulla base anche dei criteri di determinazione del "valore normale" forniti dall'Agenzia delle Entrate e parametrati in considerazione del taglio di superficie e del livello di piano, quanto segue:

- valore di riferimento: 1.390,00 €/mq
- superficie di riferimento: 98 mq
- valore immobile senza decurtazioni, se si trovasse in condizioni "normali":
  1.390 €/mq x 98 mq = € 136.220,00
- decurtazione per il mediocre stato di conservazione e la necessità di interventi di manutenzione, compresa la sostituzione dei serramenti
  350,00 €/mq x 98 mq = € 34.300,00
- decurtazione per assenza di garanzie anche relativamente alla certificazione degli impianti (10%):
  € 136.220,00 x 0,10 = € 13.622,00

Valore del lotto oggetto di stima:

€ 98.000,00 – € 47.922,00 = € 88.298,00

Da arrotondarsi a **€ 88.300,00**

dicesi **euro ottantottomilatrecento virgola zero zero.**

Il prezzo sopra indicato ha tenuto conto, oltre che dello stato di conservazione, anche dell'ubicazione all'ultimo piano e quindi della vista sul vicino Parco delle Vallere e sul Po, di cui tuttavia è possibile fruire solo in parte, per via dell'attraversamento/imbocco della

tangenziale, che determina anche un certo livello di rumorosità.

L'importo stimato si suggerisce come probabile valore di mercato per la vendita del lotto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, ragioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, come desumibili dagli atti indicati ed allegati al presente elaborato, nonché dalle risultanze catastali.

- O –

CONCLUSIONI E RIEPILOGO VALORI

Con riguardo alle operazioni eseguite, alle sessioni di accertamento effettuate presso i pubblici uffici, alle informazioni assunte in loco, a quanto sopra dettagliatamente trattato, nonché agli allegati grafici e documentali uniti alla presente relazione, lo scrivente ritiene di aver concluso il mandato conferitogli.

Si resta, in ogni caso, a disposizione per qualunque chiarimento si rendesse necessario.

Torino, 11 novembre 2025

Il Perito estimatore

(Arch. Silvia SIMONELLI)

ELENCO ALLEGATI:

Torino **LOTTO I** appartamento via Ventimiglia 71

A01_documentazione fotografica

A02_planimetria e visura catasto fabbricati

A03_estratto di mappa CT

A04_titolo di provenienza

A05_Planimetria indicativa stato attuale

A06_ regolamento di condominio

A07_planimetrie regolamento di condominio

A08_Documentazione edilizia

A09_ Contratto locazione via Ventimiglia - Kordal

A10_Estratto Urbanistico

Moncalieri **LOTTO II** autorimessa via San Giovanni Bosco 20 (sub. 15)

B01_documentazione fotografica lotto II

B02_planimetria e visura lotto II

B03_estratto di mappa lotto II – III - IV

B04_titolo di provenienza lotto II – III -IV

B05_documentazione edilizia lotto II – III

Moncalieri **LOTTO III** autorimessa via San Giovanni Bosco 20 (sub. 16)

C01_documentazione fotografica lotto III

C02_planimetria e visura catasto fabbricati lotto III

Moncalieri **LOTTO IV** appartamento via Trieste 81

D01_documentazione fotografica lotto IV

D02_planimetria e visura catasto fabbricati lotto IV

D03_registrazione contratto di locazione Lotto IV

D04_APE_lotto IV

D05_documentazione edilizia

Moncalieri **LOTTO V** appartamento via Trieste 25 – piano 4°

E01_documentazione fotografica lotto V

E02_planimetria e visura lotto V

E03_estratto di mappa CT lotto V-VI-VII

E04_titolo di provenienza lotto V

E05_regolamento di condominio lotto V-VI-VII

E06_documentazione edilizia lotto V-VI-VII

Moncalieri **LOTTO VI** appartamento via Trieste 25 – piano 8°

F01_documentazione fotografica lotto VI

F02_planimetria e visura lotto VI

F03_titolo di provenienza lotto VI

F04_APE_lotto VI

Moncalieri **LOTTO VII** appartamento via Trieste 25 – piano 13°

G01_documentazione fotografica lotto VI

G02_planimetria e visura lotto VII

G03_titolo di provenienza lotto VII

G04_Planimetria indicativa stato attuale lotto VII

G05_documentazione edilizia veranda Lotto VII