



# **TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

## **ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

### **779/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORI:

GIUDICE:

Dott.ssa Jolanda NOLI

CUSTODE:

Avv. Alberto FRASCÀ

## **CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

TECNICO INCARICATO:

**Dott. Arch. Maurizio ORAZI**  
*CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE*

Tel. 011.046.16.30

e-mail: [segreteria@architettorazi.it](mailto:segreteria@architettorazi.it)

PEC: [m.orazi@architettitorinopec.it](mailto:m.orazi@architettitorinopec.it)

## 0. PREMESSA:

Formano oggetto della presente relazione i seguenti enti immobiliari ubicati nel compendio sito in Moncalieri (TO), Via Montenero civici nn. 18/4-5-6-6A, costituito da corpo di fabbrica residenziale elevato a 6 piani fuori terra, oltre basso fabbricato destinato ad autorimesse private:

LOTTO	INDIRIZZO	DATI CATASTALI					TIPOLOGIA	PAGG.
		FG.	PART.	SUB.	PIANO	CAT.		
1	Via Montenero 18/6	23	1502	2	1	A/2	alloggio	5 ÷ 12
2	Via Montenero 18/6	23	1502	3	1	A/2	alloggio	13 ÷ 21
3	Via Montenero 18/6	23	1502	10	2	A/2	alloggio	22 ÷ 30
4	Via Montenero 18/6	23	1502	11	2	A/2	alloggio	31 ÷ 39
5	Via Montenero 18/6	23	1502	16	3	A/2	alloggio	40 ÷ 47
6	Via Montenero 18/6	23	1502	17	3	F/3	alloggio non ultimato	48 ÷ 56
7	Via Montenero 18/6	23	1502	24	4	F/3	alloggio non ultimato	57 ÷ 65
8	Via Montenero 18/6	23	1502	25	4	F/3	alloggio non ultimato	66 ÷ 74
9	Via Montenero 18/6	23	1502	32	5	F/3	alloggio non ultimato	75 ÷ 86
	Via Montenero 18/6	23	1502	34	6	C/2	locale di sgombero	
10	Via Montenero 18/4	23	1502	33	5	F/3	alloggio non ultimato	87 ÷ 98
	Via Montenero 18/4	23	1502	35	6	C/2	locale di sgombero	
11	Via Montenero 18/6A	23	1502	36	T	C/6	autorimessa	99 ÷ 105
12	Via Montenero 18/6A	23	1502	37	T	C/6	autorimessa	106 ÷ 112
13	Via Montenero 18/6A	23	1502	38	T	C/6	autorimessa	113 ÷ 120
14	Via Montenero 18/6A	23	1502	60	T	C/6	autorimessa	121 ÷ 128
15	Via Montenero 18/6A	23	1502	64	T	C/6	autorimessa	129 ÷ 136
16	Via Montenero 18/6A	23	1502	65	T	C/6	autorimessa	137 ÷ 144
17	Via Montenero 18/6A	23	1502	66	T	C/6	autorimessa	145 ÷ 152
18	Via Montenero 18/6A	23	1502	75	T	C/6	autorimessa	153 ÷ 160
19	Via Montenero 18/6A	23	1502	76	T	C/6	autorimessa	161 ÷ 168
20	Via Montenero 18/6A	23	1502	77	T	C/6	autorimessa	169 ÷ 176
21	Via Montenero 18/6A	23	1502	80	T	C/6	autorimessa	177 ÷ 184

In considerazione dello stato dei luoghi accertato nel corso dei plurimi sopralluoghi esperiti sulla località e, in particolare, relativamente alle autorimesse identificate quali Lotti 13 e 14, queste risultavano avere maggiore dimensionamento rispetto a quanto accertato presso l'Archivio Edilizio del Comune di Moncalieri (allegato 11), tale da presupporre un eventuale sconfinamento verso proprietà terze di cui alle particelle 1552, 717, 697, 579, 368, 726, 423, 1599, 669 del Foglio 23.

Tenuto conto di quanto sopra, lo scrivente in data 05/09/2025 instava alla S.V. affinché questa, al fine di espletare adeguato rilievo topografico dei luoghi, autorizzasse la nomina di coadiutore del CTU nella persona del \_\_\_\_\_, dotato di idonea strumentazione all'uopo necessaria, circostanza confermata all'udienza del 10/10/2025.

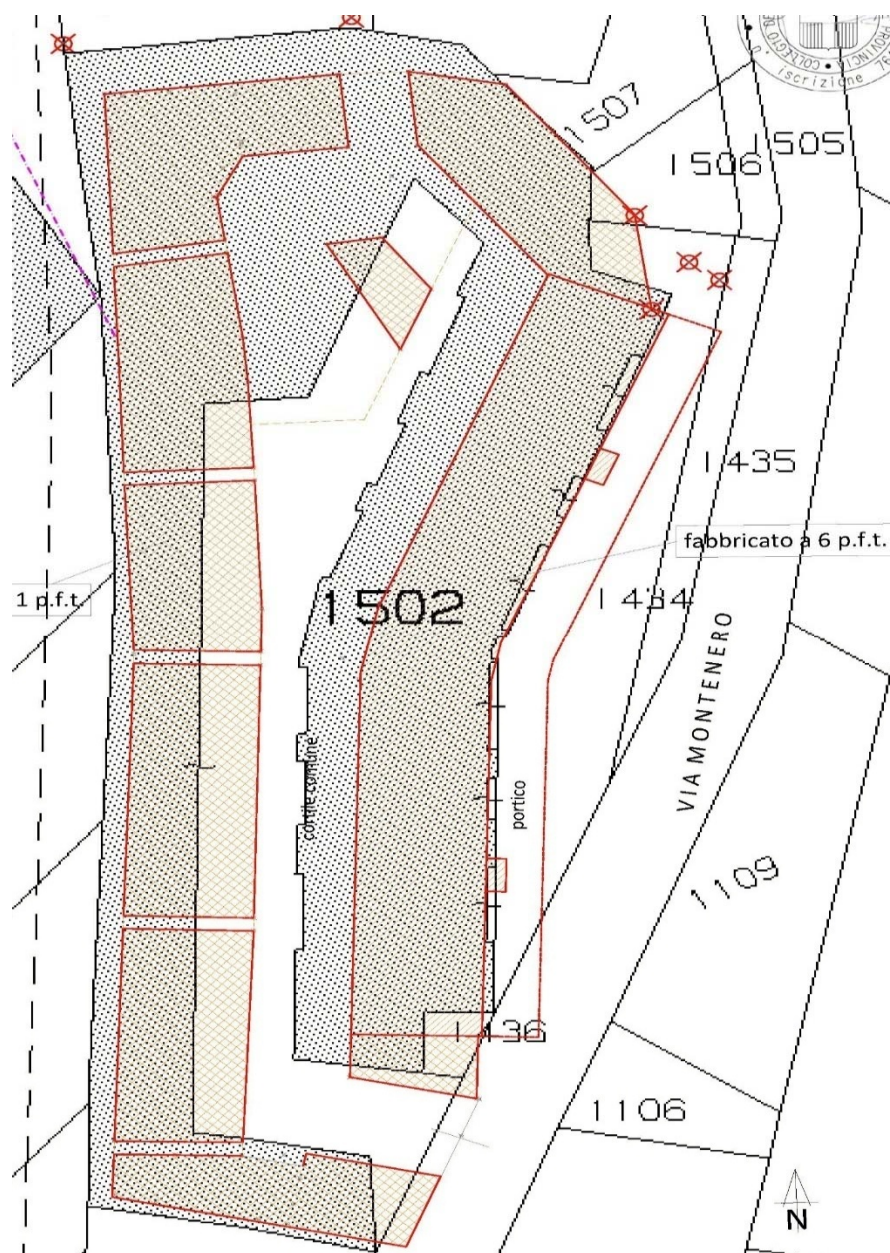
In data 17/10/2025 il coadiutore topografo \_\_\_\_\_ assistito da proprio collaboratore ed alla presenza del CTU, esperiva le necessarie attività di rilievo strumentale sulla località funzionali ad accertare quanto oggetto di istanza.

In data 27/11/2025 il \_\_\_\_\_ trasmetteva propria relazione (allegato 1), da intendersi qui integralmente trascritta unitamente agli allegati che la costituiscono, nella quale emerge in sintesi che a seguito in quanto esperito dalla sovrapposizione cartografica realizzata

risulta che il fabbricato attualmente esistente sul mappale 1502, NON SCONFINA rispetto agli originari confini verso il lato ovest della proprietà, come desumibili dalla mappa di impianto georeferenziata.

Per quanto concerne la verifica rispetto agli altri confini della proprietà (lati nord, est e sud), il fabbricato è stato in allora **ERRONEAMENTE** rilevato e conseguentemente nel 2013, inserito nella mappa catastale in modo sbagliato, comportando che presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, risulta depositata una sagoma edilizia NON corrispondente a quella realmente occupata dal manufatto sul terreno e pertanto, in base alla sovrapposizione eseguita con la mappa di impianto incrociata con la mappa attuale, il topografo attesta che **il fabbricato sconfinava sulle particelle 1434, 1436, 1506 e sulla pubblica strada.**

### RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI SOVRAPPOSTO A MAPPA ATTUALE



Conseguentemente, in merito a dette particelle, si è provveduto a richiedere visure catastali storiche (allegato 1bis), dalle quali si evince che:

- risultano tutte censite quali enti urbani;
- le particelle 1434 e 1436 derivano dal frazionamento della più ampia particella 409, già intestata a “ ”;
- la particella 1506 deriva dal frazionamento della più ampia particella 1393, già intestata a “ ” e successivamente a “ ”.

Sulla scorta di quanto sopra determinato e tenuto conto dell’ubicazione all’interno del compendio delle unità immobiliari oggetto della presente lo scrivente rileva come:

- i **Lotti 2, 4, 6, 8, 9** sconfinano in parte sulle particelle 1434, 1436 ed in parte sulla pubblica Via Montenero;
- il **Lotto 10** sconfinava in parte sulla particella 1434;
- il **Lotto 11** sconfinava in parte sulla pubblica Via Montenero.

Pertanto gli aggiudicatari dei suddetti lotti dovranno preventivamente tenere in debita considerazione quanto sopra accertato e, una volta entrati in formale possesso dell’immobile, intraprendere a propria cura e spese qualsivoglia attività finalizzata alla regolarizzazione amministrativa dello stato dell’arte sia a livello privatistico che condominiale, senza poter nulla vantare nei confronti della Procedura e dei suoi professionisti.

## LOTTO 1

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

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Moncalieri (TO), Via Montenero n. 18/6

- al piano primo (2° f.t.), **alloggio** composto di cucina, due camere, bagno e disimpegno, alle coerenze: cortile comune a due lati, vano scala, pianerottolo, unità sub. 3, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1502 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 524,20 Euro, indirizzo catastale: Via Montenero n. 18/6, piano: 1, intestato  
, proprietà 125/1000,  
, proprietà 875/1000.

Si rimanda all'allegato 2.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale:	65,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 143.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 142.000,00

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

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da \_\_\_\_\_, in forza di contratto di locazione registrato a Torino 3 il 29/07/2017 al n. 7429, serie 3T (allegato 3).

Durata del contratto dal 18/07/2017 al 17/07/2021, prorogato fino al 17/07/2025. Canone annuo € 4.200,00 (quattromiladuecento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 350,00, oltre acconto spese.

Si precisa che, tenuto conto che il pignoramento risulta trascritto in data 17/10/2024 antecedentemente all'eventuale ulteriore proroga del contratto a medesime condizioni, questo non può quindi essere considerato tacitamente rinnovato ed è pertanto da ritenersi non opponibile alla procedura.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 4), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la

destinazione dei beni del Comune di Moncalieri (applicazione legge sugli usi civici)” presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d’Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l’immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

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

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Diego Pastore di Torino del 10/03/2016 rep. 45554/5716, registrato a Torino 1 il 23/03/2016 al n. 6013 (allegato 5).  
Dalla disamina di detto documento, da intendersi qui integralmente trascritto, non sono previsti specifici vincoli attinenti all’immobile in questione.

Convenzione Edilizia per attuazione PEC stipulata a favore del Comune di Moncalieri con atto a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino del 12/07/2011 rep. 12482/8564, trascritto a Torino 2 il 25/07/2011 ai nn. 31696/20216, modificata con atto del medesimo Notaio del 05/04/2019 rep. 24632/18421, trascritto a Torino 2 il 16/04/2019 ai nn. 15580/10857 (allegato 6).

Costituzione di vincolo a favore del Comune di Moncalieri stipulato con atto a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino del 10/02/2012 rep. 13225/9159, registrato a Torino il 10/02/2012 al n. 1024, portante vincolo di non abitabilità del piano sottotetto e dei vani scala perennemente aperti (allegato 7).

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 09/08/2010 a Torino 2 ai nn. 34745/7547, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 9.200.000,00.  
Importo capitale: € 4.600.000,00.

4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 17/10/2024 a Torino 2 ai nn. 42279/31830, a favore di  
, contro  
, proprietà 875/1000,  
, proprietà 125/1000.

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 8.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Consuntivo 2024 gestione ordinaria	€	305,51
Preventivo 2024-2025 gestione riscaldamento	€	29,18
Totale	€	334,69

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalle comunicazioni pervenute in data 24/07 - 29/07/2025 dall'amministratore condominiale (allegato 9);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome dei debitori, risulta quanto prodotto nell'allegato 10.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (17/10/2024) si rilevano le seguenti provenienze:

per i diritti pari a 125/1.000 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per successione legittima in morte di <sup>1</sup> deceduto in data 22/05/2020 (denuncia presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 il 31/05/2024 al n. 203598/88888 - trascritta a Torino 2 il 05/06/2024 ai nn. 23598/17919) in rettifica della formalità trascritta a Torino 2 in data 20/06/2022 ai nn. 27443/20076, nonché in data 28/05/2021 ai nn. 24032/17600.

Per la suddetta denuncia di successione si rileva atto di accettazione tacita di eredità del Notaio Paolo Osella del 10/12/2021 rep. 84753/49971, trascritto a Torino 2 il 31/12/2021 ai nn. 60258/43839.

- <sup>2</sup>, per i diritti pari a 12,500/100 di piena proprietà,
- <sup>3</sup>, per i diritti pari a 87,500/100 di piena proprietà, in forza di atto giudiziario di sentenza costitutiva di diritti reali del Tribunale di Torino del 03/12/2019 repertorio n. 5577, trascritto a Torino 2 il 02/04/2021 ai nn. 14120/10419 da <sup>4</sup> per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

<sup>5</sup>, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in forza di:

- atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo De Luca del 30/07/2010 rep. 10973/7296, trascritto a Torino 2 il 06/08/2010 ai nn. 34371/22170 da <sup>6</sup> per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo De Luca del 30/07/2010 rep. 10973/7296, trascritto a Torino 2 il 06/08/2010 ai nn. 34370/22169, da <sup>7</sup>, per i diritti pari a 1/1 di piena

proprietà.

, per i  
diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per:  
- atto di compravendita a rogito Notaio Leopoldo Bertolè del 28/01/1965 rep. 24809/13482,  
trascritto a Torino 3 il 09/02/1965 ai nn. 7444/5708;  
- atto di compravendita a rogito Notaio Leopoldo Bertolè del 04/04/1962 rep. 21013/11734,  
trascritto a Torino 3 il 04/05/1962 ai nn. 17752/14324.

, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per  
giusti titoli anteriori al cinquantennio.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Moncalieri il fabbricato ricomprensente gli immobili in questione risulta edificato in forza dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n. 478/2011 del 16/05/2012;
- Denuncia di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire ex art. 23 D.P.R. 380/2001 prot. 59801/2011 del 23/12/2011;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 22 D.P.R. 380/2001 in variante alla suddetta DIA, prot. 39293/2015 del 08/07/2015, con relativa comunicazione di fine lavori del 17/07/2015;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 22 D.P.R. 380/2001 prot. 73375/2015 del 30/12/2015.

Risultano inoltre presentate:

- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71384 del 18/12/2015 relativamente a tutte le autorimesse al piano terra, nonché altre unità immobiliari non oggetto della presente;
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 41886 del 09/08/2021 a seguito della quale il competente ufficio, con comunicazione prot. 57721 del 26/10/2021, ne dichiarava l'inefficacia;
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71636 del 28/12/2021 relativamente alle unità immobiliari distinte al Foglio 23, particella 1502, subb. 2, 3, 10, 11, 16, oltre ad altre non oggetto della presente.

Si precisa che successivamente alla presentazione delle suddette S.C.A., ad eccezione come sopra specificato di quella prot. 41886 del 09/08/2021, non risultano presenti nei fascicoli edilizi provvedimenti avversi da parte dell'amministrazione comunale.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione pubblicata sul sito internet del Comune di Moncalieri, lo stabile ricomprensente l'unità in questione risulta ricadere in Zona Bpr1\* - Aree a preminente destinazione produttiva esistenti, con propensione alla trasformazione da attività strettamente produttiva ad attività residenziale, terziaria, espositiva, direzionale e ricettiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

Fermo restando che l'unità risulta catastalmente conforme, si rimanda a quanto riferito in premessa alle pagg. 2 ÷ 4 relativamente all'errato inserimento in mappa del fabbricato compendiante gli immobili oggetto della presente.

## 8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN MONCALIERI (TO), VIA MONTENERO N. 18/6

### ALLOGGIO PER LA PIENA PROPRIETÀ'

- al piano primo (2° f.t.), **alloggio** composto di cucina, due camere, bagno e disimpegno, alle coerenze: cortile comune a due lati, vano scala, pianerottolo, unità sub. 3, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1502 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 524,20 Euro, indirizzo catastale: Via Montenero n. 18/6, piano: 1, intestato  
, proprietà 125/1000,  
, proprietà 875/1000.

Si rimanda all'allegato 2.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato residenziale la cui edificazione risulta ultimata nel 2015, elevato a sei piani fuori terra, oltre sottotetto, con accesso dai civici 18/4, 18/5, 18/6 e 18/6A della Via Montenero, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; tetto a falde con manto di copertura in tegole; tamponamenti rivestiti in piastrelle ceramiche; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento; ringhiere in ferro con interposti vetri; serramenti esterni in legno con interposti vetri doppi protetti da avvolgibili.

Lo stabile è dotato di impianto di ascensore per ognuna delle tre scale e non dispone del servizio di portineria.

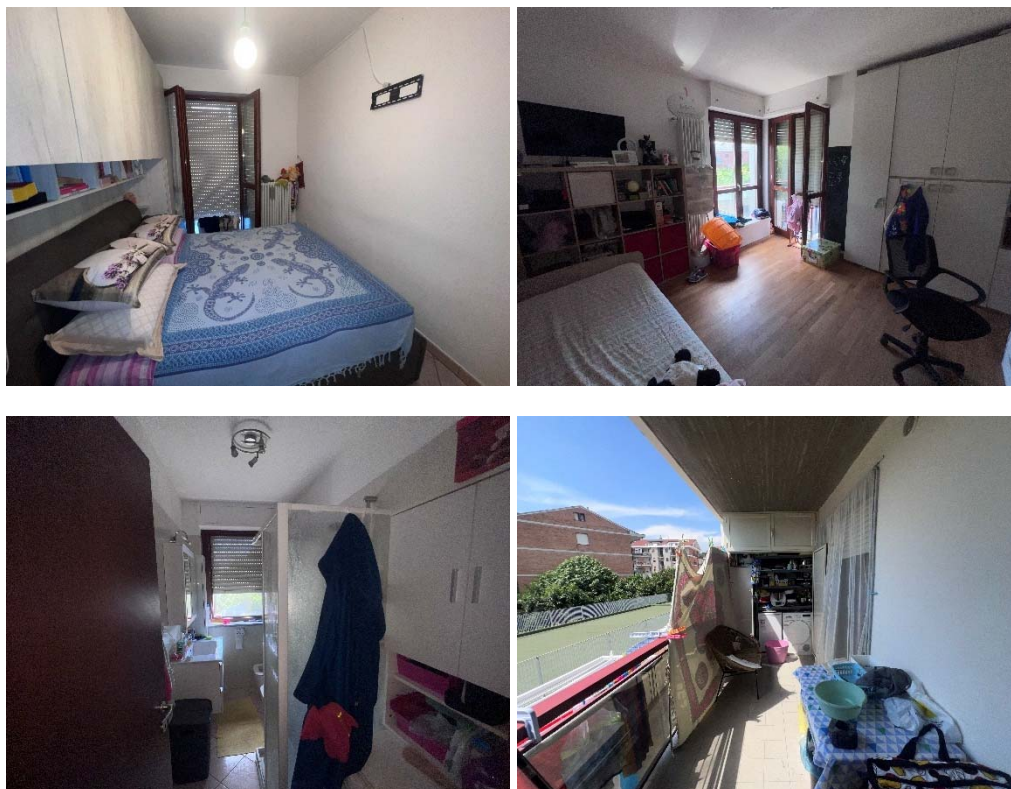
Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinte al civile; porte interne in legno; impianto sanitario: bagno dotato di lavabo, wc, bidet e doccia; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 12).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

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

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiera del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, così come determinata dagli elaborati grafici prodotti, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene esecutato in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 65,00 x €/mq. 2.200,00 = € 143.000,00 (centoquarantatremila/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 143.000,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio	€ 143.000,00
Spese di regolarizzazione delle difformità di cui al cap. 8):	€ 0,00
Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria	€ 0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 329,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€ 334,69
Riduzione per arrotondamento:	€ 336,31
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	<b>€ 142.000,00</b>

## LOTTO 2

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

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

#### in Moncalieri (TO), Via Montenero n. 18/6

- al piano primo (2° f.t.), **alloggio** composto di cucina, due camere, bagno e disimpegno, alle coerenze: unità sub. 2, pianerottolo, vano ascensore, unità sub. 4, Via Montenero, cortile comune, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1502 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 524,20 Euro, indirizzo catastale: Via Montenero n. 18/6, piano: 1, intestato  
, proprietà 125/1000,  
, proprietà 875/1000.

Si rimanda all'allegato 13.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale:	65,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 133.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 132.000,00

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

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da \_\_\_\_\_, in forza di contratto di locazione registrato a Torino 3 il 28/07/2017 al n. 7412, serie 3T (allegato 14).

Durata del contratto dal 18/07/2017 al 17/07/2021, prorogato fino al 17/07/2025. Canone annuo € 4.200,00 (quattromiladuecento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 350,00, oltre acconto spese.

Si precisa che, tenuto conto che il pignoramento risulta trascritto in data 17/10/2024 antecedentemente all'eventuale ulteriore proroga del contratto a medesime condizioni, questo non può quindi essere considerato tacitamente rinnovato ed è pertanto da ritenersi non opponibile alla procedura.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 4), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino

- Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la “Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Moncalieri (applicazione legge sugli usi civici)” presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d’Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l’immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

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

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Diego Pastore di Torino del 10/03/2016 rep. 45554/5716, registrato a Torino 1 il 23/03/2016 al n. 6013 (allegato 5).  
Dalla disamina di detto documento, da intendersi qui integralmente trascritto, non sono previsti specifici vincoli attinenti all’immobile in questione.

Convenzione Edilizia per attuazione PEC stipulata a favore del Comune di Moncalieri con atto a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino del 12/07/2011 rep. 12482/8564, trascritto a Torino 2 il 25/07/2011 ai nn. 31696/20216, modificata con atto del medesimo Notaio del 05/04/2019 rep. 24632/18421, trascritto a Torino 2 il 16/04/2019 ai nn. 15580/10857 (allegato 6).

Costituzione di vincolo a favore del Comune di Moncalieri stipulato con atto a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino del 10/02/2012 rep. 13225/9159, registrato a Torino il 10/02/2012 al n. 1024, portante vincolo di non abitabilità del piano sottotetto e dei vani scala perennemente aperti (allegato 7).

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 09/08/2010 a Torino 2 ai nn. 34745/7547, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 9.200.000,00.

Importo capitale: € 4.600.000,00.

4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 17/10/2024 a Torino 2 ai nn. 42279/31830, a favore di  
, contro  
, proprietà 875/1000,  
, proprietà 125/1000.

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 8.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Consuntivo 2024 gestione ordinaria	€	0,00
Preventivo 2024-2025 gestione riscaldamento	€	<u>28,52</u>
Totale	€	28,52

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalle comunicazioni pervenute in data 24/07 - 29/07/2025 dall'amministratore condominiale (allegato 9);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome dei debitori, risulta quanto prodotto nell'allegato 10.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (17/10/2024) si rilevano le seguenti provenienze:

per i diritti pari a 125/1.000 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per successione legittima in morte di <sup>1</sup> deceduto in data 22/05/2020 (denuncia presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 il 31/05/2024 al n. 203598/88888 - trascritta a Torino 2 il 05/06/2024 ai nn. 23598/17919) in rettificata della formalità trascritta a Torino 2 in data 20/06/2022 ai nn. 27443/20076, nonché in data 28/05/2021 ai nn. 24032/17600.

Per la suddetta denuncia di successione si rileva atto di accettazione tacita di eredità del Notaio Paolo Osella del 10/12/2021 rep. 84753/49971, trascritto a Torino 2 il 31/12/2021 ai nn. 60258/43839.

- <sup>2</sup>, per i diritti pari a 12,500/100 di piena proprietà,
- <sup>3</sup>, per i diritti pari a 87,500/100 di piena proprietà, in forza di atto giudiziario di sentenza costitutiva di diritti reali del Tribunale di Torino del 03/12/2019 repertorio n. 5577, trascritto a Torino 2 il 02/04/2021 ai nn. 14120/10419 da <sup>4</sup> per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

<sup>5</sup>, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in forza di:

- atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo De Luca del 30/07/2010 rep. 10973/7296, trascritto a Torino 2 il 06/08/2010 ai nn. 34371/22170 da <sup>6</sup> per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo De Luca del 30/07/2010 rep. 10973/7296,

trascritto a Torino 2 il 06/08/2010 ai nn. 34370/22169, da

, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per:

- atto di compravendita a rogito Notaio Leopoldo Bertolè del 28/01/1965 rep. 24809/13482, trascritto a Torino 3 il 09/02/1965 ai nn. 7444/5708;
- atto di compravendita a rogito Notaio Leopoldo Bertolè del 04/04/1962 rep. 21013/11734, trascritto a Torino 3 il 04/05/1962 ai nn. 17752/14324.

, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per giusti titoli anteriori al cinquantennio.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Moncalieri il fabbricato ricomprensente gli immobili in questione risulta edificato in forza dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n. 478/2011 del 16/05/2012;
- Denuncia di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire ex art. 23 D.P.R. 380/2001 prot. 59801/2011 del 23/12/2011;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 22 D.P.R. 380/2001 in variante alla suddetta DIA, prot. 39293/2015 del 08/07/2015, con relativa comunicazione di fine lavori del 17/07/2015;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 22 D.P.R. 380/2001 prot. 73375/2015 del 30/12/2015.

Risultano inoltre presentate:

- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71384 del 18/12/2015 relativamente a tutte le autorimesse al piano terra, nonché altre unità immobiliari non oggetto della presente;
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 41886 del 09/08/2021 a seguito della quale il competente ufficio, con comunicazione prot. 57721 del 26/10/2021, ne dichiarava l'inefficacia;
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71636 del 28/12/2021 relativamente alle unità immobiliari distinte al Foglio 23, particella 1502, subb. 2, 3, 10, 11, 16, oltre ad altre non oggetto della presente.

Si precisa che successivamente alla presentazione delle suddette S.C.A., ad eccezione come sopra specificato di quella prot. 41886 del 09/08/2021, non risultano presenti nei fascicoli edilizi provvedimenti avversi da parte dell'amministrazione comunale.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione pubblicata sul sito internet del Comune di Moncalieri, lo stabile ricomprensente l'unità in questione risulta ricadere in Zona Bpr1\* - Aree a preminente destinazione produttiva esistenti, con propensione alla trasformazione da attività strettamente produttiva ad attività residenziale, terziaria, espositiva, direzionale e ricettiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

Fermo restando che l'unità risulta catastalmente conforme, si rimanda a quanto riferito in premessa alle pagg. 2 ÷ 4 relativamente all'errato inserimento in mappa del fabbricato compendiante gli immobili oggetto della presente.

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN MONCALIERI (TO), VIA MONTENERO N. 18/6

### ALLOGGIO PER LA PIENA PROPRIETÀ'

- al piano primo (2° f.t.), **alloggio** composto di cucina, due camere, bagno e disimpegno, alle coerenze: unità sub. 2, pianerottolo, vano ascensore, unità sub. 4, Via Montenero, cortile comune, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1502 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 524,20 Euro, indirizzo catastale: Via Montenero n. 18/6, piano: 1, intestato  
, proprietà 125/1000,  
, proprietà 875/1000.

Si rimanda all'allegato 13.

DESCRIZIONE:

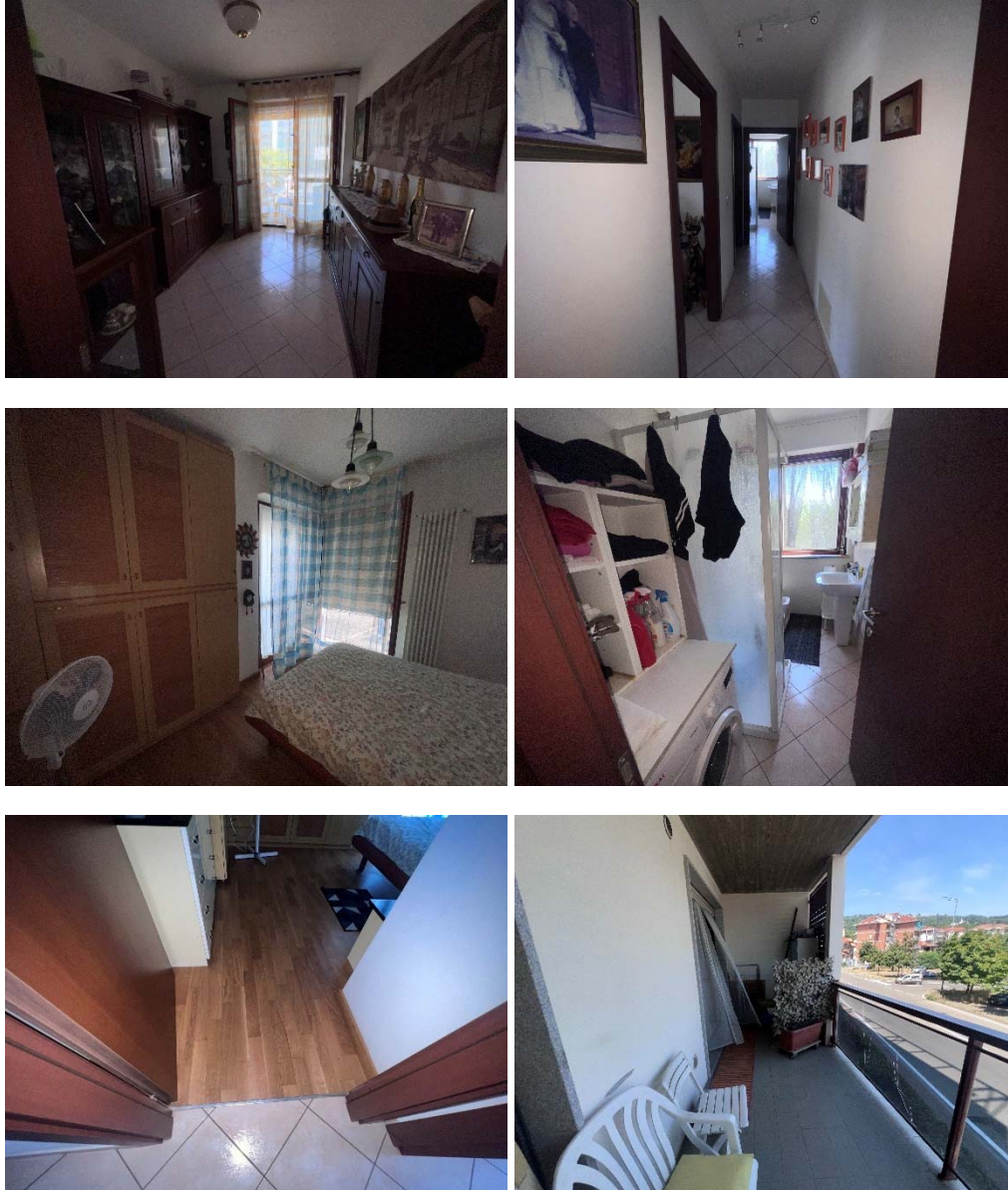
Trattasi di fabbricato residenziale la cui edificazione risulta ultimata nel 2015, elevato a sei piani fuori terra, oltre sottotetto, con accesso dai civici 18/4, 18/5, 18/6 e 18/6A della Via Montenero, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; tetto a falde con manto di copertura in tegole; tamponamenti rivestiti in piastrelle ceramiche; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento; ringhiere in ferro con interposti vetri; serramenti esterni in legno con interposti vetri doppi protetti da avvolgibili.

Lo stabile è dotato di impianto di ascensore per ognuna delle tre scale e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.



In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario: bagno dotato di lavabo, wc, bidet e doccia; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 15).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

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

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiaria del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, così come determinata dagli elaborati grafici prodotti, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 65,00 x €/mq. 2.200,00 = € 143.000,00 (centoquarantatremila/00)

In considerazione di quanto accertato in premessa alle pagg. 2 ÷ 4 circa lo sconfinamento dell'unità immobiliare, si ritiene di applicare una decurtazione determinata in via forfettaria e da intendersi onnicomprensiva a fronte di qualsivoglia impatto economico derivante, in complessivi € 10.000,00, e pertanto:

€ 143.000,00 - € 10.000,00 = € 133.000,00 (centotrentatremila/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 133.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio	<b>€ 133.000,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità di cui al cap. 8):	<b>€ 0,00</b>

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base

catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

	€	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	329,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€	28,52
Riduzione per arrotondamento:	€	642,48
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	<b>132.000,00</b>

---

## LOTTO 3

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

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

#### in Moncalieri (TO), Via Montenero n. 18/6

- al piano secondo (3° f.t.), **alloggio** composto di cucina, due camere, bagno e disimpegno, alle coerenze: cortile comune a due lati, vano scala, pianerottolo, unità sub. 11, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1502 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 524,20 Euro, indirizzo catastale: Via Montenero n. 18/6, piano: 2, intestato  
, proprietà 125/1000,  
, proprietà 875/1000.

Si rimanda all'allegato 16.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale:	65,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 149.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 149.000,00

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

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da \_\_\_\_\_, in forza di contratto di locazione registrato a Torino 3 il 28/07/2017 al n. 7387, serie 3T (allegato 17).

Durata del contratto dal 18/07/2017 al 17/07/2021, prorogato fino al 17/07/2025. Canone annuo € 4.200,00 (quattromiladuecento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 350,00, oltre acconto spese.

Si precisa che, tenuto conto che il pignoramento risulta trascritto in data 17/10/2024 antecedentemente all'eventuale ulteriore proroga del contratto a medesime condizioni, questo non può quindi essere considerato tacitamente rinnovato ed è pertanto da ritenersi non opponibile alla procedura.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 4), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la

destinazione dei beni del Comune di Moncalieri (applicazione legge sugli usi civici)” presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d’Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l’immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

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

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Diego Pastore di Torino del 10/03/2016 rep. 45554/5716, registrato a Torino 1 il 23/03/2016 al n. 6013 (allegato 5).  
Dalla disamina di detto documento, da intendersi qui integralmente trascritto, non sono previsti specifici vincoli attinenti all’immobile in questione.

Convenzione Edilizia per attuazione PEC stipulata a favore del Comune di Moncalieri con atto a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino del 12/07/2011 rep. 12482/8564, trascritto a Torino 2 il 25/07/2011 ai nn. 31696/20216, modificata con atto del medesimo Notaio del 05/04/2019 rep. 24632/18421, trascritto a Torino 2 il 16/04/2019 ai nn. 15580/10857 (allegato 6).

Costituzione di vincolo a favore del Comune di Moncalieri stipulato con atto a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino del 10/02/2012 rep. 13225/9159, registrato a Torino il 10/02/2012 al n. 1024, portante vincolo di non abitabilità del piano sottotetto e dei vani scala perennemente aperti (allegato 7).

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 09/08/2010 a Torino 2 ai nn. 34745/7547, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 9.200.000,00.  
Importo capitale: € 4.600.000,00.

4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 17/10/2024 a Torino 2 ai nn. 42279/31830, a favore di  
, contro  
, proprietà 875/1000,  
, proprietà 125/1000.

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 8.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Consuntivo 2024 gestione ordinaria	€	0,00
Preventivo 2024-2025 gestione riscaldamento	€	30,51
Totale	€	30,51

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalle comunicazioni pervenute in data 24/07 - 29/07/2025 dall'amministratore condominiale (allegato 9);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome dei debitori, risulta quanto prodotto nell'allegato 10.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (17/10/2024) si rilevano le seguenti provenienze:

per i diritti pari a 125/1.000 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per successione legittima in morte di <sup>1</sup> deceduto in data 22/05/2020 (denuncia presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 il 31/05/2024 al n. 203598/88888 - trascritta a Torino 2 il 05/06/2024 ai nn. 23598/17919) in rettifica della formalità trascritta a Torino 2 in data 20/06/2022 ai nn. 27443/20076, nonché in data 28/05/2021 ai nn. 24032/17600.

Per la suddetta denuncia di successione si rileva atto di accettazione tacita di eredità del Notaio Paolo Osella del 10/12/2021 rep. 84753/49971, trascritto a Torino 2 il 31/12/2021 ai nn. 60258/43839.

- , per i diritti pari a 12,500/100 di piena proprietà,
- , per i diritti pari a 87,500/100 di piena proprietà, in forza di atto giudiziario di sentenza costitutiva di diritti reali del Tribunale di Torino del 03/12/2019 repertorio n. 5577, trascritto a Torino 2 il 02/04/2021 ai nn. 14120/10419 da per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in forza di:

- atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo De Luca del 30/07/2010 rep. 10973/7296, trascritto a Torino 2 il 06/08/2010 ai nn. 34371/22170 da per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo De Luca del 30/07/2010 rep. 10973/7296, trascritto a Torino 2 il 06/08/2010 ai nn. 34370/22169, da , per i diritti pari a 1/1 di piena

proprietà.

, per i  
diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per:  
- atto di compravendita a rogito Notaio Leopoldo Bertolè del 28/01/1965 rep. 24809/13482, trascritto a Torino 3 il 09/02/1965 ai nn. 7444/5708;  
- atto di compravendita a rogito Notaio Leopoldo Bertolè del 04/04/1962 rep. 21013/11734, trascritto a Torino 3 il 04/05/1962 ai nn. 17752/14324.

, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per giusti titoli anteriori al cinquantennio.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Moncalieri il fabbricato ricomprensente gli immobili in questione risulta edificato in forza dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n. 478/2011 del 16/05/2012;
- Denuncia di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire ex art. 23 D.P.R. 380/2001 prot. 59801/2011 del 23/12/2011;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 22 D.P.R. 380/2001 in variante alla suddetta DIA, prot. 39293/2015 del 08/07/2015, con relativa comunicazione di fine lavori del 17/07/2015;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 22 D.P.R. 380/2001 prot. 73375/2015 del 30/12/2015.

Risultano inoltre presentate:

- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71384 del 18/12/2015 relativamente a tutte le autorimesse al piano terra, nonché altre unità immobiliari non oggetto della presente;
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 41886 del 09/08/2021 a seguito della quale il competente ufficio, con comunicazione prot. 57721 del 26/10/2021, ne dichiarava l'inefficacia;
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71636 del 28/12/2021 relativamente alle unità immobiliari distinte al Foglio 23, particella 1502, subb. 2, 3, 10, 11, 16, oltre ad altre non oggetto della presente.

Si precisa che successivamente alla presentazione delle suddette S.C.A., ad eccezione come sopra specificato di quella prot. 41886 del 09/08/2021, non risultano presenti nei fascicoli edilizi provvedimenti avversi da parte dell'amministrazione comunale.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione pubblicata sul sito internet del Comune di Moncalieri, lo stabile ricomprensente l'unità in questione risulta ricadere in Zona Bpr1\* - Aree a preminente destinazione produttiva esistenti, con propensione alla trasformazione da attività strettamente produttiva ad attività residenziale, terziaria, espositiva, direzionale e ricettiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

Fermo restando che l'unità risulta catastalmente conforme, si rimanda a quanto riferito in premessa alle pagg. 2 ÷ 4 relativamente all'errato inserimento in mappa del fabbricato compendiante gli immobili oggetto della presente.

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN MONCALIERI (TO), VIA MONTENERO N. 18/6

### ALLOGGIO PER LA PIENA PROPRIETÀ'

- al piano secondo (3° f.t.), **alloggio** composto di cucina, due camere, bagno e disimpegno, alle coerenze: cortile comune a due lati, vano scala, pianerottolo, unità sub. 11, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1502 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 524,20 Euro, indirizzo catastale: Via Montenero n. 18/6, piano: 2, intestato  
, proprietà 125/1000,  
, proprietà 875/1000.

Si rimanda all'allegato 16.

DESCRIZIONE:

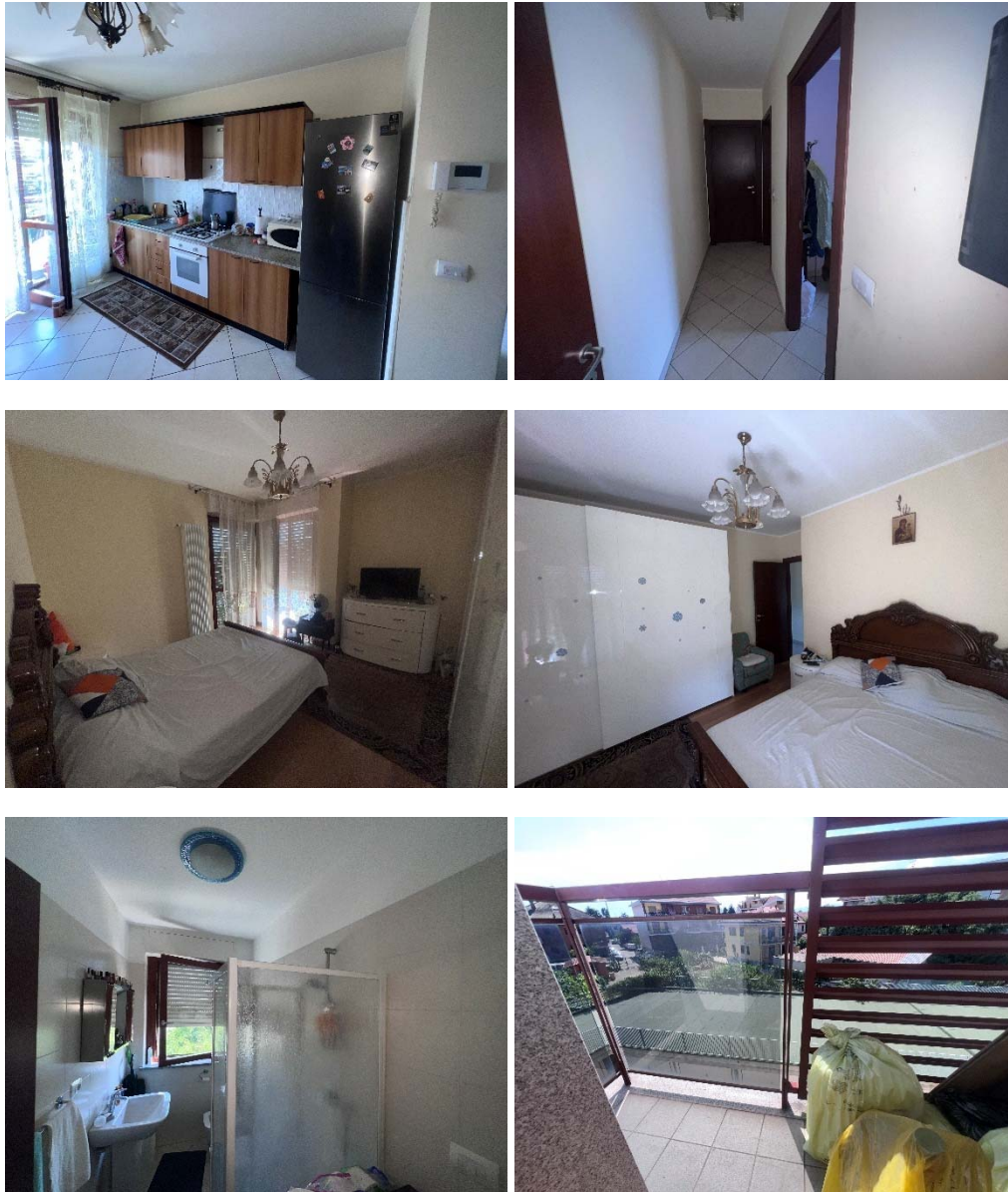
Trattasi di fabbricato residenziale la cui edificazione risulta ultimata nel 2015, elevato a sei piani fuori terra, oltre sottotetto, con accesso dai civici 18/4, 18/5, 18/6 e 18/6A della Via Montenero, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; tetto a falde con manto di copertura in tegole; tamponamenti rivestiti in piastrelle ceramiche; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento; ringhiere in ferro con interposti vetri; serramenti esterni in legno con interposti vetri doppi protetti da avvolgibili.

Lo stabile è dotato di impianto di ascensore per ognuna delle tre scale e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.



In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario: bagno dotato di lavabo, wc, bidet e doccia; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 18).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

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

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiaria del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, così come determinata dagli elaborati grafici prodotti, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 65,00 x €/mq. 2.300,00 = € 149.500,00 (centoquarantanovemilacinquecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € **149.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

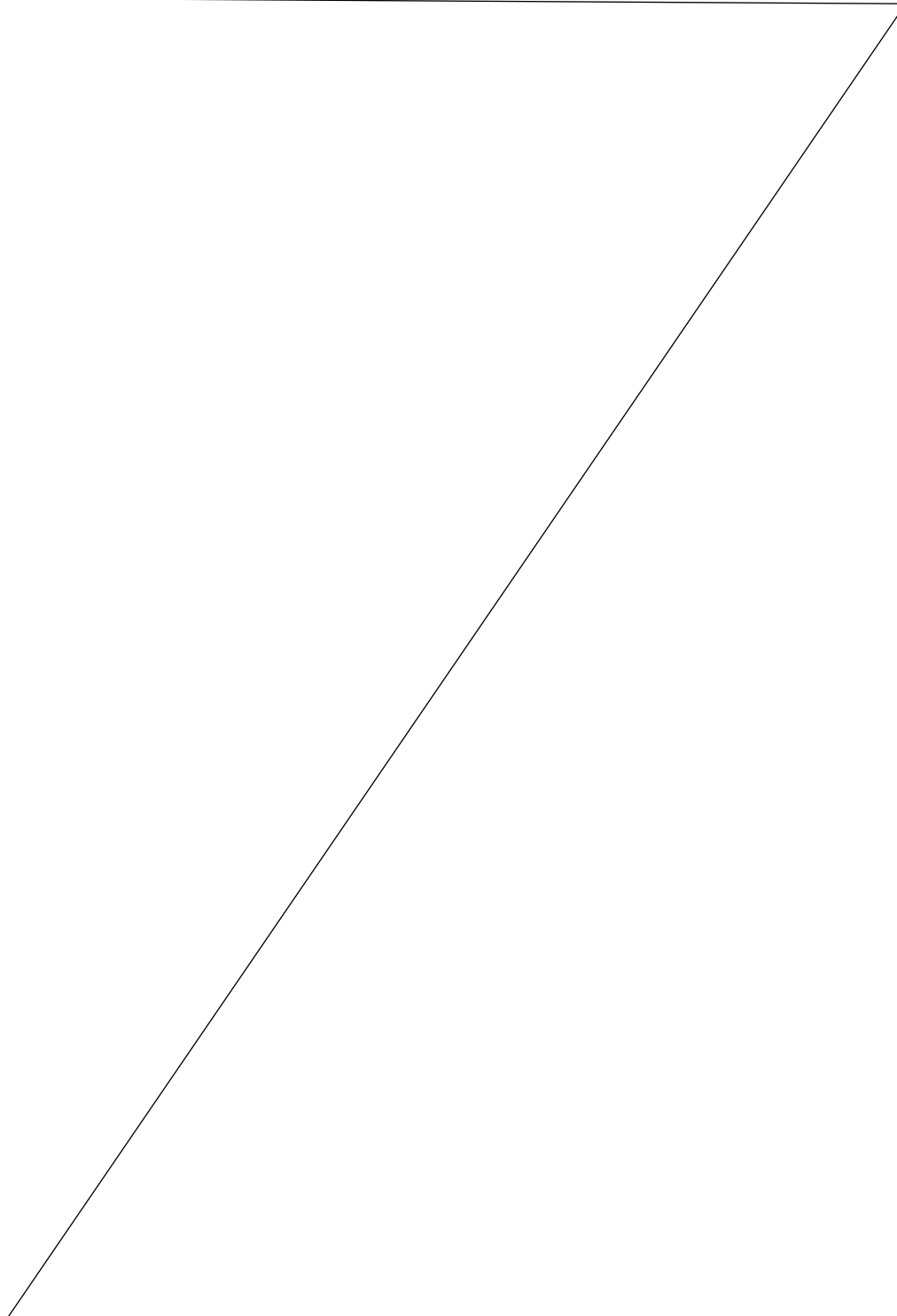
RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio	€ <b>149.500,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità di cui al cap. 8):	€ <b>0,00</b>
Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria	€ <b>0,00</b>
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ <b>329,00</b>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€ <b>30,51</b>

Riduzione per arrotondamento: € 140,49

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle  
decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova  
€ 149.000,00

---



## LOTTO 4

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

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

#### in Moncalieri (TO), Via Montenero n. 18/6

- al piano secondo (3° f.t.), **alloggio** composto di cucina, due camere, bagno e disimpegno, alle coerenze: unità sub. 10, pianerottolo, vano ascensore, unità sub. 12, Via Montenero, cortile comune, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1502 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 524,20 Euro, indirizzo catastale: Via Montenero n. 18/6, piano: 2, intestato  
, proprietà 125/1000,  
, proprietà 875/1000.

Si rimanda all'allegato 19.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale:	65,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 139.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 139.000,00

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

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da \_\_\_\_\_, in forza di contratto di locazione registrato a Torino 3 il 28/07/2017 al n. 7399, serie 3T (allegato 20).

Durata del contratto dal 18/07/2017 al 17/07/2021, prorogato fino al 17/07/2025. Canone annuo € 4.200,00 (quattromiladuecento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 350,00, oltre acconto spese.

Si precisa che, tenuto conto che il pignoramento risulta trascritto in data 17/10/2024 antecedentemente all'eventuale ulteriore proroga del contratto a medesime condizioni, questo non può quindi essere considerato tacitamente rinnovato ed è pertanto da ritenersi non opponibile alla procedura.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 4), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino

- Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la “Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Moncalieri (applicazione legge sugli usi civici)” presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d’Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l’immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

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

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Diego Pastore di Torino del 10/03/2016 rep. 45554/5716, registrato a Torino 1 il 23/03/2016 al n. 6013 (allegato 5).  
Dalla disamina di detto documento, da intendersi qui integralmente trascritto, non sono previsti specifici vincoli attinenti all’immobile in questione.

Convenzione Edilizia per attuazione PEC stipulata a favore del Comune di Moncalieri con atto a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino del 12/07/2011 rep. 12482/8564, trascritto a Torino 2 il 25/07/2011 ai nn. 31696/20216, modificata con atto del medesimo Notaio del 05/04/2019 rep. 24632/18421, trascritto a Torino 2 il 16/04/2019 ai nn. 15580/10857 (allegato 6).

Costituzione di vincolo a favore del Comune di Moncalieri stipulato con atto a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino del 10/02/2012 rep. 13225/9159, registrato a Torino il 10/02/2012 al n. 1024, portante vincolo di non abitabilità del piano sottotetto e dei vani scala perennemente aperti (allegato 7).

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 09/08/2010 a Torino 2 ai nn. 34745/7547, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 9.200.000,00.

Importo capitale: € 4.600.000,00.

4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 17/10/2024 a Torino 2 ai nn. 42279/31830, a favore di  
, contro  
, proprietà 875/1000,  
, proprietà 125/1000.

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 8.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Consuntivo 2024 gestione ordinaria	€	0,00
Preventivo 2024-2025 gestione riscaldamento	€	29,84
Totale	€	29,84

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalle comunicazioni pervenute in data 24/07 - 29/07/2025 dall'amministratore condominiale (allegato 9);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome dei debitori, risulta quanto prodotto nell'allegato 10.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (17/10/2024) si rilevano le seguenti provenienze:

per i diritti pari a 125/1.000 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per successione legittima in morte di <sup>1</sup> deceduto in data 22/05/2020 (denuncia presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 il 31/05/2024 al n. 203598/88888 - trascritta a Torino 2 il 05/06/2024 ai nn. 23598/17919) in rettificata della formalità trascritta a Torino 2 in data 20/06/2022 ai nn. 27443/20076, nonché in data 28/05/2021 ai nn. 24032/17600.

Per la suddetta denuncia di successione si rileva atto di accettazione tacita di eredità del Notaio Paolo Osella del 10/12/2021 rep. 84753/49971, trascritto a Torino 2 il 31/12/2021 ai nn. 60258/43839.

- , per i diritti pari a 12,500/100 di piena proprietà,
- , per i diritti pari a 87,500/100 di piena proprietà, in forza di atto giudiziario di sentenza costitutiva di diritti reali del Tribunale di Torino del 03/12/2019 repertorio n. 5577, trascritto a Torino 2 il 02/04/2021 ai nn. 14120/10419 da per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in forza di:

- atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo De Luca del 30/07/2010 rep. 10973/7296, trascritto a Torino 2 il 06/08/2010 ai nn. 34371/22170 da per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo De Luca del 30/07/2010 rep. 10973/7296,

trascritto a Torino 2 il 06/08/2010 ai nn. 34370/22169, da

, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per:

- atto di compravendita a rogito Notaio Leopoldo Bertolè del 28/01/1965 rep. 24809/13482, trascritto a Torino 3 il 09/02/1965 ai nn. 7444/5708;
- atto di compravendita a rogito Notaio Leopoldo Bertolè del 04/04/1962 rep. 21013/11734, trascritto a Torino 3 il 04/05/1962 ai nn. 17752/14324.

, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per giusti titoli anteriori al cinquantennio.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Moncalieri il fabbricato ricomprensente gli immobili in questione risulta edificato in forza dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n. 478/2011 del 16/05/2012;
- Denuncia di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire ex art. 23 D.P.R. 380/2001 prot. 59801/2011 del 23/12/2011;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 22 D.P.R. 380/2001 in variante alla suddetta DIA, prot. 39293/2015 del 08/07/2015, con relativa comunicazione di fine lavori del 17/07/2015;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 22 D.P.R. 380/2001 prot. 73375/2015 del 30/12/2015.

Risultano inoltre presentate:

- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71384 del 18/12/2015 relativamente a tutte le autorimesse al piano terra, nonché altre unità immobiliari non oggetto della presente;
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 41886 del 09/08/2021 a seguito della quale il competente ufficio, con comunicazione prot. 57721 del 26/10/2021, ne dichiarava l'inefficacia;
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71636 del 28/12/2021 relativamente alle unità immobiliari distinte al Foglio 23, particella 1502, subb. 2, 3, 10, 11, 16, oltre ad altre non oggetto della presente.

Si precisa che successivamente alla presentazione delle suddette S.C.A., ad eccezione come sopra specificato di quella prot. 41886 del 09/08/2021, non risultano presenti nei fascicoli edilizi provvedimenti avversi da parte dell'amministrazione comunale.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione pubblicata sul sito internet del Comune di Moncalieri, lo stabile ricomprensente l'unità in questione risulta ricadere in Zona Bpr1\* - Aree a preminente destinazione produttiva esistenti, con propensione alla trasformazione da attività strettamente produttiva ad attività residenziale, terziaria, espositiva, direzionale e ricettiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

Fermo restando che l'unità risulta catastalmente conforme, si rimanda a quanto riferito in premessa alle pagg. 2 ÷ 4 relativamente all'errato inserimento in mappa del fabbricato compendiante gli immobili oggetto della presente.

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN MONCALIERI (TO), VIA MONTENERO N. 18/6

### ALLOGGIO PER LA PIENA PROPRIETÀ'

- al piano secondo (3° f.t.), **alloggio** composto di cucina, due camere, bagno e disimpegno, alle coerenze: unità sub. 10, pianerottolo, vano ascensore, unità sub. 12, Via Montenero, cortile comune, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1502 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 524,20 Euro, indirizzo catastale: Via Montenero n. 18/6, piano: 2, intestato  
, proprietà 125/1000,  
, proprietà 875/1000.

Si rimanda all'allegato 19.

DESCRIZIONE:

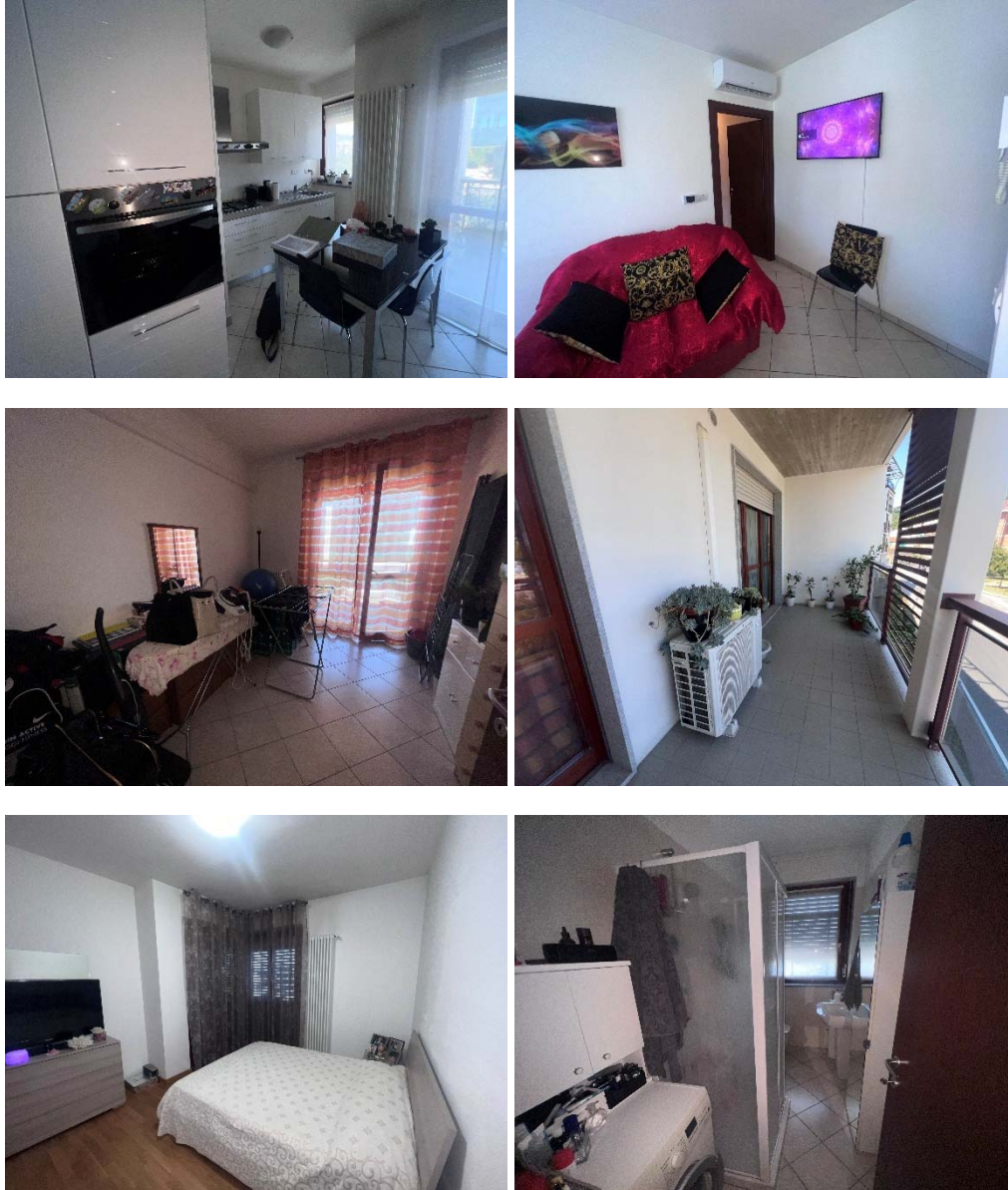
Trattasi di fabbricato residenziale la cui edificazione risulta ultimata nel 2015, elevato a sei piani fuori terra, oltre sottotetto, con accesso dai civici 18/4, 18/5, 18/6 e 18/6A della Via Montenero, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; tetto a falde con manto di copertura in tegole; tamponamenti rivestiti in piastrelle ceramiche; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento; ringhiere in ferro con interposti vetri; serramenti esterni in legno con interposti vetri doppi protetti da avvolgibili.

Lo stabile è dotato di impianto di ascensore per ognuna delle tre scale e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.



In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario: bagno dotato di lavabo, wc, bidet e doccia; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 21).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

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

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiaria del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, così come determinata dagli elaborati grafici prodotti, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 65,00 x €/mq. 2.300,00 = € 149.500,00 (centoquarantanovemilacinquecento/00)

In considerazione di quanto accertato in premessa alle pagg. 2 ÷ 4 circa lo sconfinamento dell'unità immobiliare, si ritiene di applicare una decurtazione determinata in via forfettaria e da intendersi onnicomprensiva a fronte di qualsivoglia impatto economico derivante, in complessivi € 10.000,00, e pertanto:

€ 149.500,00 - € 10.000,00 = € 139.500,00 (centotrentanovemilacinquecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € **139.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio	€ <b>139.500,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità di cui al cap. 8):	€ <b>0,00</b>

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base

catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc...,  
tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e  
della tipologia di vendita giudiziaria

	€	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	329,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€	29,84
Riduzione per arrotondamento:	€	141,16
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	<b>139.000,00</b>

---

## LOTTO 5

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

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

#### in Moncalieri (TO), Via Montenero n. 18/6

- al piano terzo (4° f.t.), **alloggio** composto di cucina, due camere, bagno e disimpegno, alle coerenze: cortile comune a due lati, vano scala, pianerottolo, unità sub. 17, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1502 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 524,20 Euro, indirizzo catastale: Via Montenero n. 18/6, piano: 3, intestato  
, proprietà 125/1000,  
, proprietà 875/1000.

Si rimanda all'allegato 22.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale:	65,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 156.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 155.000,00

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

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da \_\_\_\_\_, in forza di contratto di locazione registrato a Torino 3 il 28/07/2017 al n. 7404, serie 3T (allegato 23).

Durata del contratto dal 18/07/2017 al 17/07/2021, prorogato fino al 17/07/2025. Canone annuo € 4.200,00 (quattromiladuecento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 350,00, oltre acconto spese.

Si precisa che, tenuto conto che il pignoramento risulta trascritto in data 17/10/2024 antecedentemente all'eventuale ulteriore proroga del contratto a medesime condizioni, questo non può quindi essere considerato tacitamente rinnovato ed è pertanto da ritenersi non opponibile alla procedura.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 4), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la

destinazione dei beni del Comune di Moncalieri (applicazione legge sugli usi civici)” presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d’Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l’immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

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

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Diego Pastore di Torino del 10/03/2016 rep. 45554/5716, registrato a Torino 1 il 23/03/2016 al n. 6013 (allegato 5).  
Dalla disamina di detto documento, da intendersi qui integralmente trascritto, non sono previsti specifici vincoli attinenti all’immobile in questione.

Convenzione Edilizia per attuazione PEC stipulata a favore del Comune di Moncalieri con atto a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino del 12/07/2011 rep. 12482/8564, trascritto a Torino 2 il 25/07/2011 ai nn. 31696/20216, modificata con atto del medesimo Notaio del 05/04/2019 rep. 24632/18421, trascritto a Torino 2 il 16/04/2019 ai nn. 15580/10857 (allegato 6).

Costituzione di vincolo a favore del Comune di Moncalieri stipulato con atto a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino del 10/02/2012 rep. 13225/9159, registrato a Torino il 10/02/2012 al n. 1024, portante vincolo di non abitabilità del piano sottotetto e dei vani scala perennemente aperti (allegato 7).

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 09/08/2010 a Torino 2 ai nn. 34745/7547, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 9.200.000,00.  
Importo capitale: € 4.600.000,00.

4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 17/10/2024 a Torino 2 ai nn. 42279/31830, a favore di  
, contro  
, proprietà 875/1000,  
, proprietà 125/1000.

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 8.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Consuntivo 2024 gestione ordinaria	€	92,58
Preventivo 2024-2025 gestione riscaldamento	€	31,17
Totale	€	123,75

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalle comunicazioni pervenute in data 24/07 - 29/07/2025 dall'amministratore condominiale (allegato 9);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome dei debitori, risulta quanto prodotto nell'allegato 10.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (17/10/2024) si rilevano le seguenti provenienze:

per i diritti pari a 125/1.000 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per successione legittima in morte di <sup>1</sup> deceduto in data 22/05/2020 (denuncia presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 il 31/05/2024 al n. 203598/88888 - trascritta a Torino 2 il 05/06/2024 ai nn. 23598/17919) in rettifica della formalità trascritta a Torino 2 in data 20/06/2022 ai nn. 27443/20076, nonché in data 28/05/2021 ai nn. 24032/17600.

Per la suddetta denuncia di successione si rileva atto di accettazione tacita di eredità del Notaio Paolo Osella del 10/12/2021 rep. 84753/49971, trascritto a Torino 2 il 31/12/2021 ai nn. 60258/43839.

- , per i diritti pari a 12,500/100 di piena proprietà,
- , per i diritti pari a 87,500/100 di piena proprietà, in forza di atto giudiziario di sentenza costitutiva di diritti reali del Tribunale di Torino del 03/12/2019 repertorio n. 5577, trascritto a Torino 2 il 02/04/2021 ai nn. 14120/10419 da per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in forza di:

- atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo De Luca del 30/07/2010 rep. 10973/7296, trascritto a Torino 2 il 06/08/2010 ai nn. 34371/22170 da per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo De Luca del 30/07/2010 rep. 10973/7296, trascritto a Torino 2 il 06/08/2010 ai nn. 34370/22169, da , per i diritti pari a 1/1 di piena

proprietà.

, per i  
diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per:  
- atto di compravendita a rogito Notaio Leopoldo Bertolè del 28/01/1965 rep. 24809/13482, trascritto a Torino 3 il 09/02/1965 ai nn. 7444/5708;  
- atto di compravendita a rogito Notaio Leopoldo Bertolè del 04/04/1962 rep. 21013/11734, trascritto a Torino 3 il 04/05/1962 ai nn. 17752/14324.

, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per giusti titoli anteriori al cinquantennio.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Moncalieri il fabbricato ricomprensente gli immobili in questione risulta edificato in forza dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n. 478/2011 del 16/05/2012;
- Denuncia di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire ex art. 23 D.P.R. 380/2001 prot. 59801/2011 del 23/12/2011;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 22 D.P.R. 380/2001 in variante alla suddetta DIA, prot. 39293/2015 del 08/07/2015, con relativa comunicazione di fine lavori del 17/07/2015;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 22 D.P.R. 380/2001 prot. 73375/2015 del 30/12/2015.

Risultano inoltre presentate:

- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71384 del 18/12/2015 relativamente a tutte le autorimesse al piano terra, nonché altre unità immobiliari non oggetto della presente;
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 41886 del 09/08/2021 a seguito della quale il competente ufficio, con comunicazione prot. 57721 del 26/10/2021, ne dichiarava l'inefficacia;
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71636 del 28/12/2021 relativamente alle unità immobiliari distinte al Foglio 23, particella 1502, subb. 2, 3, 10, 11, 16, oltre ad altre non oggetto della presente.

Si precisa che successivamente alla presentazione delle suddette S.C.A., ad eccezione come sopra specificato di quella prot. 41886 del 09/08/2021, non risultano presenti nei fascicoli edilizi provvedimenti avversi da parte dell'amministrazione comunale.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione pubblicata sul sito internet del Comune di Moncalieri, lo stabile ricomprensente l'unità in questione risulta ricadere in Zona Bpr1\* - Aree a preminente destinazione produttiva esistenti, con propensione alla trasformazione da attività strettamente produttiva ad attività residenziale, terziaria, espositiva, direzionale e ricettiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

Fermo restando che l'unità risulta catastalmente conforme, si rimanda a quanto riferito in premessa alle pagg. 2 ÷ 4 relativamente all'errato inserimento in mappa del fabbricato compendiante gli immobili oggetto della presente.

## 8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN MONCALIERI (TO), VIA MONTENERO N. 18/6

### ALLOGGIO PER LA PIENA PROPRIETÀ'

- al piano terzo (4° f.t.), **alloggio** composto di cucina, due camere, bagno e disimpegno, alle coerenze: cortile comune a due lati, vano scala, pianerottolo, unità sub. 17, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1502 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 524,20 Euro, indirizzo catastale: Via Montenero n. 18/6, piano: 3, intestato  
, proprietà 125/1000,  
, proprietà 875/1000.

Si rimanda all'allegato 22.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato residenziale la cui edificazione risulta ultimata nel 2015, elevato a sei piani fuori terra, oltre sottotetto, con accesso dai civici 18/4, 18/5, 18/6 e 18/6A della Via Montenero, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; tetto a falde con manto di copertura in tegole; tamponamenti rivestiti in piastrelle ceramiche; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento; ringhiere in ferro con interposti vetri; serramenti esterni in legno con interposti vetri doppi protetti da avvolgibili.

Lo stabile è dotato di impianto di ascensore per ognuna delle tre scale e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinte al civile; porte interne in legno; impianto sanitario: bagno dotato di lavabo, wc, bidet e doccia; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 24).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

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

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiera del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, così come determinata dagli elaborati grafici prodotti, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 65,00 x €/mq. 2.400,00 = € 156.000,00 (centocinquantaseimila/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € **156.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio	€ <b>156.000,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità di cui al cap. 8):	€ <b>0,00</b>
Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria	€ <b>0,00</b>
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ <b>329,00</b>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€ <b>123,75</b>
Riduzione per arrotondamento:	€ <b>547,25</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ <b>155.000,00</b>

## LOTTO 6

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

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

#### in Moncalieri (TO), Via Montenero n. 18/6

- al piano terzo (4° f.t.), **alloggio non ultimato internamente** - a mero titolo esemplificativo e non esaustivo limitatamente a rivestimenti, sanitari, caloriferi, infissi e generalizzate finiture anche impiantistiche - composto di cucina, due camere, bagno e disimpegno, alle coerenze: unità sub. 16, pianerottolo, vano ascensore, unità sub. 18, Via Montenero, cortile comune, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1502 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/3 (in corso di costruzione), indirizzo catastale: Via Montenero n. 18/6, piano: 3, intestato  
, proprietà 125/1000,  
, proprietà 875/1000.

Si rimanda all'allegato 25 (visura catastale), nonché all'allegato 26 (planimetria indicativa stato dei luoghi).

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale:	65,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 115.626,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 108.000,00

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

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome dei debitori in qualità di danti causa non risultano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'immobile in questione (allegato 4), l'accesso interno, avvenuto alla presenza del Custode Giudiziario, veniva reso possibile dal debitore esecutato .

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Moncalieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

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

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Diego Pastore di Torino del 10/03/2016 rep. 45554/5716, registrato a Torino 1 il 23/03/2016 al n. 6013 (allegato 5).  
Dalla disamina di detto documento, da intendersi qui integralmente trascritto, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Convenzione Edilizia per attuazione PEC stipulata a favore del Comune di Moncalieri con atto a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino del 12/07/2011 rep. 12482/8564, trascritto a Torino 2 il 25/07/2011 ai nn. 31696/20216, modificata con atto del medesimo Notaio del 05/04/2019 rep. 24632/18421, trascritto a Torino 2 il 16/04/2019 ai nn. 15580/10857 (allegato 6).

Costituzione di vincolo a favore del Comune di Moncalieri stipulato con atto a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino del 10/02/2012 rep. 13225/9159, registrato a Torino il 10/02/2012 al n. 1024, portante vincolo di non abitabilità del piano sottotetto e dei vani scala perennemente aperti (allegato 7).

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 09/08/2010 a Torino 2 ai nn. 34745/7547, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 9.200.000,00.  
Importo capitale: € 4.600.000,00.

4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 17/10/2024 a Torino 2 ai nn. 42279/31830, a favore di  
, contro  
, proprietà 875/1000,  
, proprietà 125/1000.

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 8.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  
Consuntivo 2024 gestione ordinaria € 527,54

---

Preventivo 2024-2025 gestione riscaldamento	€ 518,97
Totale	€ 1.046,51

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalle comunicazioni pervenute in data 24/07 - 29/07/2025 dall'amministratore condominiale (allegato 9);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome dei debitori, risulta quanto prodotto nell'allegato 10.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (17/10/2024) si rilevano le seguenti provenienze:

per i diritti pari a 125/1.000 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per successione legittima in morte di <sup>1</sup> deceduto in data 22/05/2020 (denuncia presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 il 31/05/2024 al n. 203598/88888 - trascritta a Torino 2 il 05/06/2024 ai nn. 23598/17919) in rettificata della formalità trascritta a Torino 2 in data 20/06/2022 ai nn. 27443/20076, nonché in data 28/05/2021 ai nn. 24032/17600.

Per la suddetta denuncia di successione si rileva atto di accettazione tacita di eredità del Notaio Paolo Osella del 10/12/2021 rep. 84753/49971, trascritto a Torino 2 il 31/12/2021 ai nn. 60258/43839.

- <sup>2</sup>, per i diritti pari a 12,500/100 di piena proprietà,
- <sup>3</sup>, per i diritti pari a 87,500/100 di piena proprietà, in forza di atto giudiziario di sentenza costitutiva di diritti reali del Tribunale di Torino del 03/12/2019 repertorio n. 5577, trascritto a Torino 2 il 02/04/2021 ai nn. 14120/10419 da <sup>4</sup> per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

<sup>5</sup>, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in forza di:

- atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo De Luca del 30/07/2010 rep. 10973/7296, trascritto a Torino 2 il 06/08/2010 ai nn. 34371/22170 da <sup>6</sup> per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo De Luca del 30/07/2010 rep. 10973/7296, trascritto a Torino 2 il 06/08/2010 ai nn. 34370/22169, da <sup>7</sup>, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

<sup>8</sup>, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per:

- atto di compravendita a rogito Notaio Leopoldo Bertolè del 28/01/1965 rep. 24809/13482, trascritto a Torino 3 il 09/02/1965 ai nn. 7444/5708;
- atto di compravendita a rogito Notaio Leopoldo Bertolè del 04/04/1962 rep. 21013/11734, trascritto a Torino 3 il 04/05/1962 ai nn. 17752/14324.

, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per giusti titoli anteriori al cinquantennio.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Moncalieri il fabbricato ricomprensente gli immobili in questione risulta edificato in forza dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n. 478/2011 del 16/05/2012;
- Denuncia di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire ex art. 23 D.P.R. 380/2001 prot. 59801/2011 del 23/12/2011;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 22 D.P.R. 380/2001 in variante alla suddetta DIA, prot. 39293/2015 del 08/07/2015, con relativa comunicazione di fine lavori del 17/07/2015;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 22 D.P.R. 380/2001 prot. 73375/2015 del 30/12/2015.

Risultano inoltre presentate:

- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71384 del 18/12/2015 relativamente a tutte le autorimesse al piano terra, nonché altre unità immobiliari non oggetto della presente;
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 41886 del 09/08/2021 a seguito della quale il competente ufficio, con comunicazione prot. 57721 del 26/10/2021, ne dichiarava l'inefficacia;
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71636 del 28/12/2021 relativamente alle unità immobiliari distinte al Foglio 23, particella 1502, subb. 2, 3, 10, 11, 16, oltre ad altre non oggetto della presente.

Si precisa che successivamente alla presentazione delle suddette S.C.A., ad eccezione come sopra specificato di quella prot. 41886 del 09/08/2021, non risultano presenti nei fascicoli edilizi provvedimenti avversi da parte dell'amministrazione comunale.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione pubblicata sul sito internet del Comune di Moncalieri, lo stabile ricomprensente l'unità in questione risulta ricadere in Zona Bpr1\* - Aree a preminente destinazione produttiva esistenti, con propensione alla trasformazione da attività strettamente produttiva ad attività residenziale, terziaria, espositiva, direzionale e ricettiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Dal raffronto tra quanto amministrativamente assentito con lo stato dei luoghi risultante al

momento del sopralluogo, è stata accertata la sostanziale conformità, con la precisazione che l'unità non risulta ultimata limitatamente a rivestimenti, sanitari, caloriferi, infissi e generalizzate finiture anche impiantistiche.

Pertanto l'avente titolo al fine di ultimare le opere dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla presentazione presso il competente ufficio tecnico comunale di pratica di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 corredata di opportuni elaborati grafici e successivamente, al termine dei lavori, alla presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità corredata della necessaria documentazione attinente specificatamente all'immobile in questione.

L'importo di spesa, ricomprensivo onorario di professionista abilitato e diritti comunali viene determinato in via del tutto indicativa e non vincolante in complessivi € 5.000,00 circa.

## 8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Tenuto conto che l'immobile risulta all'attualità accatastato in categoria F/3 (in corso di costruzione), successivamente all'ultimazione dei lavori si dovrà provvedere alla presentazione di pratica catastale al fine di censire l'immobile quale abitazione (categoria A/2), il cui importo di spesa, ricomprensivo onorario professionale ed oneri catastali, può determinarsi in via del tutto indicativa e non vincolante in complessivi € 1.000,00 circa.

Si rimanda inoltre a quanto riferito in premessa alle pagg. 2 ÷ 4 relativamente all'errato inserimento in mappa del fabbricato compendiate gli immobili oggetto della presente.

## 8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

## 8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

IMMOBILE IN MONCALIERI (TO), VIA MONTENERO N. 18/6

### ALLOGGIO PER LA PIENA PROPRIETÀ'

- al piano terzo (4° f.t.), **alloggio non ultimato internamente** - a mero titolo esemplificativo e non esaustivo limitatamente a rivestimenti, sanitari, caloriferi, infissi e generalizzate finiture anche impiantistiche - composto di cucina, due camere, bagno e disimpegno, alle coerenze: unità sub. 16, pianerottolo, vano ascensore, unità sub. 18, Via Montenero, cortile comune, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1502 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/3 (in corso di costruzione), indirizzo catastale: Via Montenero n. 18/6, piano: 3, intestato  
, proprietà 125/1000,  
, proprietà 875/1000.

Si rimanda all'allegato 25.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato residenziale la cui edificazione risulta ultimata nel 2015, elevato a sei piani fuori terra, oltre sottotetto, con accesso dai civici 18/4, 18/5, 18/6 e 18/6A della Via Montenero, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; tetto a falde con

manto di copertura in tegole; tamponamenti rivestiti in piastrelle ceramiche; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento; ringhiere in ferro con interposti vetri; serramenti esterni in legno con interposti vetri doppi protetti da avvolgibili.

Lo stabile è dotato di impianto di ascensore per ognuna delle tre scale e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.



In merito alle dotazioni interne, tenuto conto come già detto che l'unità non risulta ultimata internamente - a mero titolo esemplificativo e non esaustivo limitatamente a rivestimenti, sanitari, caloriferi, infissi e generalizzate finiture anche impiantistiche - si rimanda alle riprese fotografiche che seguono, alla documentazione fotografica (allegato 27), allo stato di avanzamento dei lavori in opera (allegato 28), che è stato fissato in via indicativa e non vincolante pari al 80,53% (ottanta virgola cinquantatré per cento).



CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

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

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiera del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, così come determinata dagli elaborati grafici prodotti, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), del grado di ultimazione dei lavori in opera così come meglio specificato nella tabella attinente (allegato 28), pari al 80,53% delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene esecutato in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

Valore di mercato a nuovo

mq. 65,00 x €/mq. 2.400,00 = € 156.000,00 (centocinquantaseimila/00)

Valore di mercato ragguagliato in considerazione dello stato avanzamento dei lavori in opera

€ 156.000,00 x 0,8053 = € 125.626,80 (centoventicinquemilaseicentoventisei/80)

In considerazione di quanto accertato in premessa alle pagg. 2 ÷ 4 circa lo sconfinamento dell'unità immobiliare, si ritiene di applicare una decurtazione determinata in via forfettaria e da intendersi onnicomprensiva a fronte di qualsivoglia impatto economico derivante, in complessivi € 10.000,00, e pertanto:

€ 125.626,80 - € 10.000,00 = € 115.626,80 (centoquindicimilaseicentoventisei/80)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO RAGGUAGLIATO:

Valore a corpo: € 115.626,80

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sulla determinazione del grado di ultimazione dei lavori in opera così come meglio specificato nella tabella attinente (allegato 28), pari al 80,53%, che deve intendersi a tutti gli effetti indicativo ed in alcun modo vincolante per lo scrivente;
- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio	€ 115.626,80
Spese di regolarizzazione delle difformità di cui al cap. 8):	€ 6.000,00
Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria	€ 0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 329,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€ 1.046,51
Riduzione per arrotondamento:	€ 251,29
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	<b>€ 108.000,00</b>

## LOTTO 7

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

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

#### in Moncalieri (TO), Via Montenero n. 18/6

- al piano quarto (5° f.t.), **alloggio non ultimato internamente** - a mero titolo esemplificativo e non esaustivo limitatamente a rivestimenti, sanitari, caloriferi, infissi e generalizzate finiture anche impiantistiche - composto di cucina, due camere, bagno e disimpegno, alle coerenze: cortile comune a due lati, vano scala, pianerottolo, unità sub. 25, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1502 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria F/3 (in corso di costruzione), indirizzo catastale: Via Montenero n. 18/6, piano: 4, intestato  
, proprietà 125/1000,  
, proprietà 875/1000.

Si rimanda all'allegato 29 (visura catastale), nonché all'allegato 30 (planimetria indicativa stato dei luoghi).

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale:	65,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 130.861,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 123.000,00

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

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome dei debitori in qualità di danti causa non risultano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'immobile in questione (allegato 4), l'accesso interno, avvenuto alla presenza del Custode Giudiziario, veniva reso possibile dal debitore esecutato .

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Moncalieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

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

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Diego Pastore di Torino del 10/03/2016 rep. 45554/5716, registrato a Torino 1 il 23/03/2016 al n. 6013 (allegato 5).  
Dalla disamina di detto documento, da intendersi qui integralmente trascritto, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Convenzione Edilizia per attuazione PEC stipulata a favore del Comune di Moncalieri con atto a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino del 12/07/2011 rep. 12482/8564, trascritto a Torino 2 il 25/07/2011 ai nn. 31696/20216, modificata con atto del medesimo Notaio del 05/04/2019 rep. 24632/18421, trascritto a Torino 2 il 16/04/2019 ai nn. 15580/10857 (allegato 6).

Costituzione di vincolo a favore del Comune di Moncalieri stipulato con atto a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino del 10/02/2012 rep. 13225/9159, registrato a Torino il 10/02/2012 al n. 1024, portante vincolo di non abitabilità del piano sottotetto e dei vani scala perennemente aperti (allegato 7).

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 09/08/2010 a Torino 2 ai nn. 34745/7547, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 9.200.000,00.  
Importo capitale: € 4.600.000,00.

4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 17/10/2024 a Torino 2 ai nn. 42279/31830, a favore di  
, contro  
, proprietà 875/1000,  
, proprietà 125/1000.

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 8.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  
Consuntivo 2024 gestione ordinaria € 604,98

---

Preventivo 2024-2025 gestione riscaldamento	€	238,45
Totale	€	843,43

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalle comunicazioni pervenute in data 24/07 - 29/07/2025 dall'amministratore condominiale (allegato 9);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome dei debitori, risulta quanto prodotto nell'allegato 10.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (17/10/2024) si rilevano le seguenti provenienze:

per i diritti pari a 125/1.000 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per successione legittima in morte di <sup>1</sup> deceduto in data 22/05/2020 (denuncia presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 il 31/05/2024 al n. 203598/88888 - trascritta a Torino 2 il 05/06/2024 ai nn. 23598/17919) in rettificata della formalità trascritta a Torino 2 in data 20/06/2022 ai nn. 27443/20076, nonché in data 28/05/2021 ai nn. 24032/17600. Per la suddetta denuncia di successione si rileva atto di accettazione tacita di eredità del Notaio Paolo Osella del 10/12/2021 rep. 84753/49971, trascritto a Torino 2 il 31/12/2021 ai nn. 60258/43839.

- , per i diritti pari a 12,500/100 di piena proprietà,
- , per i diritti pari a 87,500/100 di piena proprietà, in forza di atto giudiziario di sentenza costitutiva di diritti reali del Tribunale di Torino del 03/12/2019 repertorio n. 5577, trascritto a Torino 2 il 02/04/2021 ai nn. 14120/10419 da per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in forza di:

- atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo De Luca del 30/07/2010 rep. 10973/7296, trascritto a Torino 2 il 06/08/2010 ai nn. 34371/22170 da per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo De Luca del 30/07/2010 rep. 10973/7296, trascritto a Torino 2 il 06/08/2010 ai nn. 34370/22169, da , per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per:

- atto di compravendita a rogito Notaio Leopoldo Bertolè del 28/01/1965 rep. 24809/13482, trascritto a Torino 3 il 09/02/1965 ai nn. 7444/5708;
- atto di compravendita a rogito Notaio Leopoldo Bertolè del 04/04/1962 rep. 21013/11734, trascritto a Torino 3 il 04/05/1962 ai nn. 17752/14324.

, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per giusti titoli anteriori al cinquantennio.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Moncalieri il fabbricato ricomprensente gli immobili in questione risulta edificato in forza dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n. 478/2011 del 16/05/2012;
- Denuncia di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire ex art. 23 D.P.R. 380/2001 prot. 59801/2011 del 23/12/2011;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 22 D.P.R. 380/2001 in variante alla suddetta DIA, prot. 39293/2015 del 08/07/2015, con relativa comunicazione di fine lavori del 17/07/2015;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 22 D.P.R. 380/2001 prot. 73375/2015 del 30/12/2015.

Risultano inoltre presentate:

- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71384 del 18/12/2015 relativamente a tutte le autorimesse al piano terra, nonché altre unità immobiliari non oggetto della presente;
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 41886 del 09/08/2021 a seguito della quale il competente ufficio, con comunicazione prot. 57721 del 26/10/2021, ne dichiarava l'inefficacia;
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71636 del 28/12/2021 relativamente alle unità immobiliari distinte al Foglio 23, particella 1502, subb. 2, 3, 10, 11, 16, oltre ad altre non oggetto della presente.

Si precisa che successivamente alla presentazione delle suddette S.C.A., ad eccezione come sopra specificato di quella prot. 41886 del 09/08/2021, non risultano presenti nei fascicoli edilizi provvedimenti avversi da parte dell'amministrazione comunale.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione pubblicata sul sito internet del Comune di Moncalieri, lo stabile ricomprensente l'unità in questione risulta ricadere in Zona Bpr1\* - Aree a preminente destinazione produttiva esistenti, con propensione alla trasformazione da attività strettamente produttiva ad attività residenziale, terziaria, espositiva, direzionale e ricettiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Dal raffronto tra quanto amministrativamente assentito con lo stato dei luoghi risultante al

momento del sopralluogo, è stata accertata la sostanziale conformità, con la precisazione che l'unità non risulta ultimata limitatamente a rivestimenti, sanitari, caloriferi, infissi e generalizzate finiture anche impiantistiche.

Pertanto l'avente titolo al fine di ultimare le opere dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla presentazione presso il competente ufficio tecnico comunale di pratica di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 corredata di opportuni elaborati grafici e successivamente, al termine dei lavori, alla presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità corredata della necessaria documentazione attinente specificatamente all'immobile in questione.

L'importo di spesa, ricomprensivo onorario di professionista abilitato e diritti comunali viene determinato in via del tutto indicativa e non vincolante in complessivi € 5.000,00 circa.

## 8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Tenuto conto che l'immobile risulta all'attualità accatastato in categoria F/3 (in corso di costruzione), successivamente all'ultimazione dei lavori si dovrà provvedere alla presentazione di pratica catastale al fine di censire l'immobile quale abitazione (categoria A/2), il cui importo di spesa, ricomprensivo onorario professionale ed oneri catastali, può determinarsi in via del tutto indicativa e non vincolante in complessivi € 1.000,00 circa.

Si rimanda inoltre a quanto riferito in premessa alle pagg. 2 ÷ 4 relativamente all'errato inserimento in mappa del fabbricato compendiate gli immobili oggetto della presente.

## 8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

## 8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

IMMOBILE IN MONCALIERI (TO), VIA MONTENERO N. 18/6

### ALLOGGIO PER LA PIENA PROPRIETÀ'

- al piano quarto (5° f.t.), **alloggio non ultimato internamente** - a mero titolo esemplificativo e non esaustivo limitatamente a rivestimenti, sanitari, caloriferi, infissi e generalizzate finiture anche impiantistiche - composto di cucina, due camere, bagno e disimpegno, alle coerenze: cortile comune a due lati, vano scala, pianerottolo, unità sub. 25, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1502 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria F/3 (in corso di costruzione), indirizzo catastale: Via Montenero n. 18/6, piano: 4, intestato  
, proprietà 125/1000,  
, proprietà 875/1000.

Si rimanda all'allegato 29.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato residenziale la cui edificazione risulta ultimata nel 2015, elevato a sei piani fuori terra, oltre sottotetto, con accesso dai civici 18/4, 18/5, 18/6 e 18/6A della Via Montenero, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; tetto a falde con manto di copertura in tegole; tamponamenti rivestiti in piastrelle ceramiche; orizzontamenti e

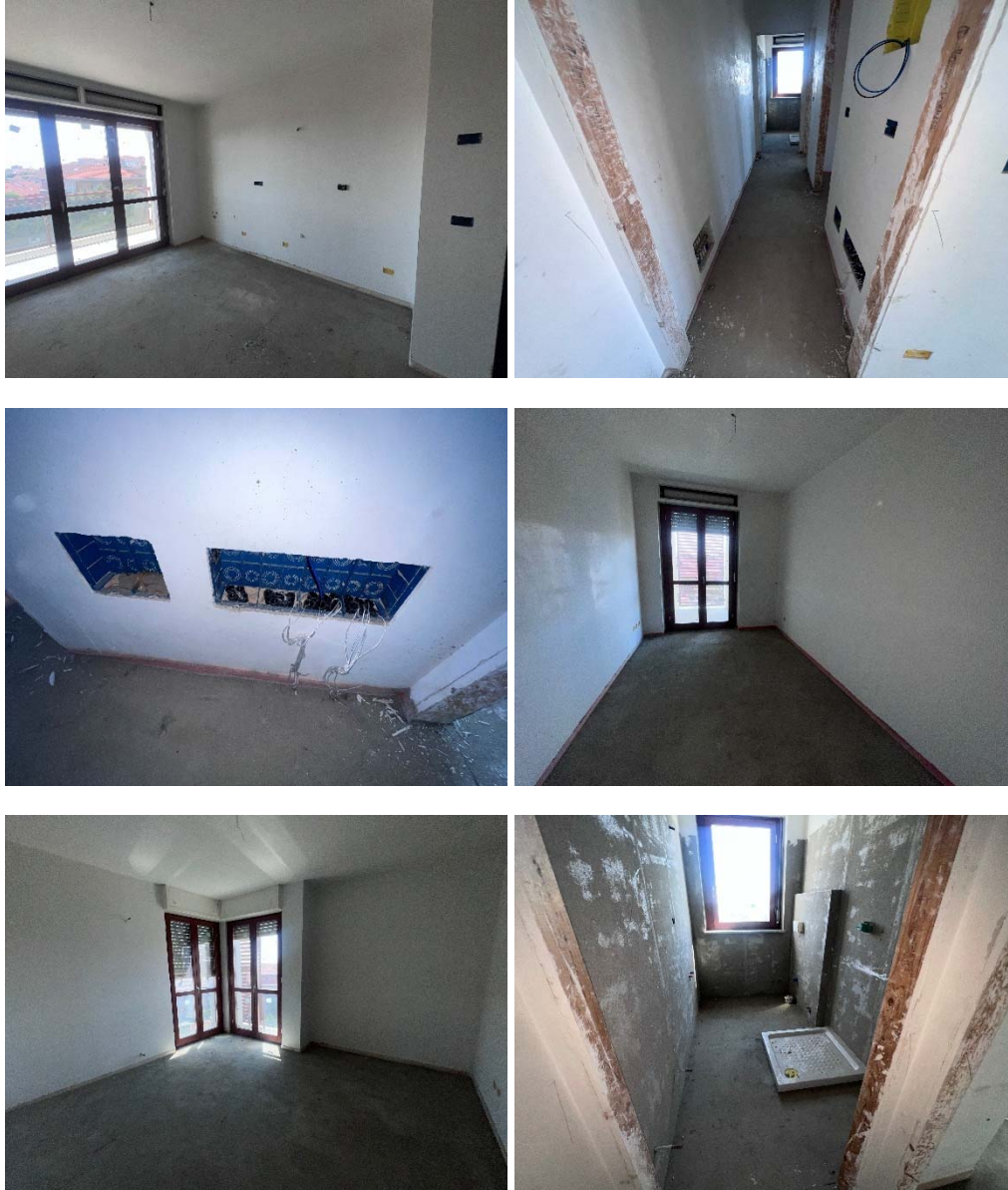
solette balconi in laterocemento; ringhiere in ferro con interposti vetri; serramenti esterni in legno con interposti vetri doppi protetti da avvolgibili.

Lo stabile è dotato di impianto di ascensore per ognuna delle tre scale e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.



In merito alle dotazioni interne, tenuto conto come già detto che l'unità non risulta ultimata internamente - a mero titolo esemplificativo e non esaustivo limitatamente a rivestimenti, sanitari, caloriferi, infissi e generalizzate finiture anche impiantistiche - si rimanda alle riprese fotografiche che seguono, alla documentazione fotografica (allegato 31), allo stato di avanzamento dei lavori in opera (allegato 32), che è stato fissato in via indicativa e non vincolante pari al 80,53% (ottanta virgola cinquantatré per cento).



CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

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

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiaria del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, così come determinata dagli elaborati grafici prodotti, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), del grado di ultimazione dei lavori in opera così come meglio specificato nella tabella attinente (allegato 32), pari al 80,53% delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

Valore di mercato a nuovo

mq. 65,00 x €/mq. 2.500,00 = € 162.500,00 (centosessantaduemilacinquecento/00)

Valore di mercato ragguagliato in considerazione dello stato avanzamento dei lavori in opera

€ 162.500,00 x 0,8053 = € 130.861,25 (centotrentamilaottocentosessantuno/25)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO RAGGUAGLIATO:

Valore a corpo: € **130.861,25**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sulla determinazione del grado di ultimazione dei lavori in opera così come meglio specificato nella tabella attinente (allegato 32), pari al 80,53%, che deve intendersi a tutti gli effetti indicativo ed in alcun modo vincolante per lo scrivente;
- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio	€ <b>130.861,25</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità di cui al cap. 8):	€ <b>6.000,00</b>

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base

catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc...,  
tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e  
della tipologia di vendita giudiziaria

	€	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	329,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€	843,43
Riduzione per arrotondamento:	€	688,82
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	<b>123.000,00</b>

---

## LOTTO 8

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

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

#### in Moncalieri (TO), Via Montenero n. 18/6

- al piano quarto (4° f.t.), **alloggio non ultimato internamente** - a mero titolo esemplificativo e non esaustivo limitatamente a rivestimenti, sanitari, caloriferi, infissi e generalizzate finiture anche impiantistiche - composto di cucina, due camere, bagno e disimpegno, alle coerenze: unità sub. 24, pianerottolo, vano ascensore, unità sub. 26, Via Montenero, cortile comune, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1502 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria F/3 (in corso di costruzione), indirizzo catastale: Via Montenero n. 18/6, piano: 4, intestato  
, proprietà 125/1000,  
, proprietà 875/1000.

Si rimanda all'allegato 33 (visura catastale), nonché all'allegato 34 (planimetria indicativa stato dei luoghi).

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale:	65,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 120.861,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 113.000,00

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

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome dei debitori in qualità di danti causa non risultano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'immobile in questione (allegato 4), l'accesso interno, avvenuto alla presenza del Custode Giudiziario, veniva reso possibile dal debitore esecutato .

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Moncalieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

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

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Diego Pastore di Torino del 10/03/2016 rep. 45554/5716, registrato a Torino 1 il 23/03/2016 al n. 6013 (allegato 5).  
Dalla disamina di detto documento, da intendersi qui integralmente trascritto, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Convenzione Edilizia per attuazione PEC stipulata a favore del Comune di Moncalieri con atto a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino del 12/07/2011 rep. 12482/8564, trascritto a Torino 2 il 25/07/2011 ai nn. 31696/20216, modificata con atto del medesimo Notaio del 05/04/2019 rep. 24632/18421, trascritto a Torino 2 il 16/04/2019 ai nn. 15580/10857 (allegato 6).

Costituzione di vincolo a favore del Comune di Moncalieri stipulato con atto a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino del 10/02/2012 rep. 13225/9159, registrato a Torino il 10/02/2012 al n. 1024, portante vincolo di non abitabilità del piano sottotetto e dei vani scala perennemente aperti (allegato 7).

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 09/08/2010 a Torino 2 ai nn. 34745/7547, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 9.200.000,00.

Importo capitale: € 4.600.000,00.

4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 17/10/2024 a Torino 2 ai nn. 42279/31830, a favore di  
, contro  
, proprietà 875/1000,  
, proprietà 125/1000.

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 8.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Consuntivo 2024 gestione ordinaria € 601,26

---

Preventivo 2024-2025 gestione riscaldamento	€	243,33
	Totale €	844,59

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalle comunicazioni pervenute in data 24/07 - 29/07/2025 dall'amministratore condominiale (allegato 9);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome dei debitori, risulta quanto prodotto nell'allegato 10.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (17/10/2024) si rilevano le seguenti provenienze:

per i diritti pari a 125/1.000 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per successione legittima in morte di <sup>,</sup> deceduto in data 22/05/2020 (denuncia presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 il 31/05/2024 al n. 203598/88888 - trascritta a Torino 2 il 05/06/2024 ai nn. 23598/17919) in rettifica della formalità trascritta a Torino 2 in data 20/06/2022 ai nn. 27443/20076, nonché in data 28/05/2021 ai nn. 24032/17600.

Per la suddetta denuncia di successione si rileva atto di accettazione tacita di eredità del Notaio Paolo Osella del 10/12/2021 rep. 84753/49971, trascritto a Torino 2 il 31/12/2021 ai nn. 60258/43839.

- <sup>,</sup> per i diritti pari a 12,500/100 di piena proprietà,
- <sup>,</sup> per i diritti pari a 87,500/100 di piena proprietà, in forza di atto giudiziario di sentenza costitutiva di diritti reali del Tribunale di Torino del 03/12/2019 repertorio n. 5577, trascritto a Torino 2 il 02/04/2021 ai nn. 14120/10419 da <sup>,</sup> per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

<sup>,</sup> per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in forza di:

- atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo De Luca del 30/07/2010 rep. 10973/7296, trascritto a Torino 2 il 06/08/2010 ai nn. 34371/22170 da <sup>,</sup> per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo De Luca del 30/07/2010 rep. 10973/7296, trascritto a Torino 2 il 06/08/2010 ai nn. 34370/22169, da <sup>,</sup> per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

<sup>,</sup> per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per:

- atto di compravendita a rogito Notaio Leopoldo Bertolè del 28/01/1965 rep. 24809/13482,

- trascritto a Torino 3 il 09/02/1965 ai nn. 7444/5708;
- atto di compravendita a rogito Notaio Leopoldo Bertolè del 04/04/1962 rep. 21013/11734, trascritto a Torino 3 il 04/05/1962 ai nn. 17752/14324.

, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per giusti titoli anteriori al cinquantennio.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Moncalieri il fabbricato ricomprensivo gli immobili in questione risulta edificato in forza dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n. 478/2011 del 16/05/2012;
- Denuncia di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire ex art. 23 D.P.R. 380/2001 prot. 59801/2011 del 23/12/2011;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 22 D.P.R. 380/2001 in variante alla suddetta DIA, prot. 39293/2015 del 08/07/2015, con relativa comunicazione di fine lavori del 17/07/2015;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 22 D.P.R. 380/2001 prot. 73375/2015 del 30/12/2015.

Risultano inoltre presentate:

- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71384 del 18/12/2015 relativamente a tutte le autorimesse al piano terra, nonché altre unità immobiliari non oggetto della presente;
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 41886 del 09/08/2021 a seguito della quale il competente ufficio, con comunicazione prot. 57721 del 26/10/2021, ne dichiarava l'inefficacia;
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71636 del 28/12/2021 relativamente alle unità immobiliari distinte al Foglio 23, particella 1502, subb. 2, 3, 10, 11, 16, oltre ad altre non oggetto della presente.

Si precisa che successivamente alla presentazione delle suddette S.C.A., ad eccezione come sopra specificato di quella prot. 41886 del 09/08/2021, non risultano presenti nei fascicoli edilizi provvedimenti avversi da parte dell'amministrazione comunale.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione pubblicata sul sito internet del Comune di Moncalieri, lo stabile ricomprensivo l'unità in questione risulta ricadere in Zona Bpr1\* - Aree a preminente destinazione produttiva esistenti, con propensione alla trasformazione da attività strettamente produttiva ad attività residenziale, terziaria, espositiva, direzionale e ricettiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Dal raffronto tra quanto amministrativamente assentito con lo stato dei luoghi risultante al momento del sopralluogo, è stata accertata la sostanziale conformità, con la precisazione che

l'unità non risulta ultimata limitatamente a rivestimenti, sanitari, caloriferi, infissi e generalizzate finiture anche impiantistiche.

Pertanto l'aveute titolo al fine di ultimare le opere dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla presentazione presso il competente ufficio tecnico comunale di pratica di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 corredata di opportuni elaborati grafici e successivamente, al termine dei lavori, alla presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità corredata della necessaria documentazione attinente specificatamente all'immobile in questione.

L'importo di spesa, ricomprendente onorario di professionista abilitato e diritti comunali viene determinato in via del tutto indicativa e non vincolante in complessivi € 5.000,00 circa.

## 8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Tenuto conto che l'immobile risulta all'attualità accatastato in categoria F/3 (in corso di costruzione), successivamente all'ultimazione dei lavori si dovrà provvedere alla presentazione di pratica catastale al fine di censire l'immobile quale abitazione (categoria A/2), il cui importo di spesa, ricomprendente onorario professionale ed oneri catastali, può determinarsi in via del tutto indicativa e non vincolante in complessivi € 1.000,00 circa.

Si rimanda inoltre a quanto riferito in premessa alle pagg. 2 ÷ 4 relativamente all'errato inserimento in mappa del fabbricato compendiate gli immobili oggetto della presente.

## 8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN MONCALIERI (TO), VIA MONTENERO N. 18/6

### **ALLOGGIO PER LA PIENA PROPRIETÀ'**

- al piano quarto (4° f.t.), **alloggio non ultimato internamente** - a mero titolo esemplificativo e non esaustivo limitatamente a rivestimenti, sanitari, caloriferi, infissi e generalizzate finiture anche impiantistiche - composto di cucina, due camere, bagno e disimpegno, alle coerenze: unità sub. 24, pianerottolo, vano ascensore, unità sub. 26, Via Montenero, cortile comune, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1502 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria F/3 (in corso di costruzione), indirizzo catastale: Via Montenero n. 18/6, piano: 4, intestato  
, proprietà 125/1000,

Si rimanda all'allegato 33.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato residenziale la cui edificazione risulta ultimata nel 2015, elevato a sei piani fuori terra, oltre sottotetto, con accesso dai civici 18/4, 18/5, 18/6 e 18/6A della Via Montenero, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; tetto a falde con manto di copertura in tegole; tamponamenti rivestiti in piastrelle ceramiche; orizzontamenti e

solette balconi in laterocemento; ringhiere in ferro con interposti vetri; serramenti esterni in legno con interposti vetri doppi protetti da avvolgibili.

Lo stabile è dotato di impianto di ascensore per ognuna delle tre scale e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.



In merito alle dotazioni interne, tenuto conto come già detto che l'unità non risulta ultimata internamente - a mero titolo esemplificativo e non esaustivo limitatamente a rivestimenti, sanitari, caloriferi, infissi e generalizzate finiture anche impiantistiche - si rimanda alle riprese fotografiche che seguono, alla documentazione fotografica (allegato 35), allo stato di avanzamento dei lavori in opera (allegato 36), che è stato fissato in via indicativa e non vincolante pari al 80,53% (ottanta virgola cinquantatré per cento).



CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

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

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiaria del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, così come determinata dagli elaborati grafici prodotti, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), del grado di ultimazione dei lavori in opera così come meglio specificato nella tabella attinente (allegato 36), pari al 80,53% delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

Valore di mercato a nuovo

mq. 65,00 x €/mq. 2.500,00 = € 162.500,00 (centosessantaduemilacinquecento/00)

Valore di mercato ragguagliato in considerazione dello stato avanzamento dei lavori in opera

€ 162.500,00 x 0,8053 = € 130.861,25 (centotrentamilaottocentosessantuno/25)

In considerazione di quanto accertato in premessa alle pagg. 2 ÷ 4 circa lo sconfinamento dell'unità immobiliare, si ritiene di applicare una decurtazione determinata in via forfettaria e da intendersi onnicomprensiva a fronte di qualsivoglia impatto economico derivante, in complessivi € 10.000,00, e pertanto:

€ 130.861,25 - € 10.000,00 = € 120.861,25 (centoventimilaottocentosessantuno/25)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO RAGGUAGLIATO:

Valore a corpo: € 120.861,25

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sulla determinazione del grado di ultimazione dei lavori in opera così come meglio specificato nella tabella attinente (allegato 36), pari al 80,53%, che deve intendersi a tutti gli effetti indicativo ed in alcun modo vincolante per lo scrivente;
- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio	€ 120.861,25
Spese di regolarizzazione delle difformità di cui al cap. 8):	€ 6.000,00
Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria	€ 0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 329,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€ 844,59
Riduzione per arrotondamento:	€ 687,66
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova</b>	<b>€ 113.000,00</b>

---

## LOTTO 9

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

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

#### in Moncalieri (TO), Via Montenero n. 18/6

- al piano quinto attico (6° f.t.), **alloggio non ultimato internamente** - a mero titolo esemplificativo e non esaustivo limitatamente a sanitari, caloriferi, infissi e generalizzate finiture anche impiantistiche - avente anche sbarco diretto tramite ascensore condominiale, composto di ingresso, salone, soggiorno-cucina, due camere, doppi servizi ed accessori, oltre a tre ampi terrazzi circostanti, alle coerenze: cortile comune, vano scala, pianerottolo, vano ascensore, ancora pianerottolo, ancora vano scala, tutti del civico 18/6, cortile comune, vano scala e vano ascensore del civico 18/5, centrale termica, Via Montenero, cortile comune, salvo altre;
- al piano sesto sottotetto (7° f.t.), **locale di sgombero** dotato di doppio ingresso, alle coerenze: cortile comune, vano scala, pianerottolo, vano ascensore, ancora pianerottolo, ancora vano scala, tutti del civico 18/6, cortile comune, aria su vano scala e vano ascensore del civico 18/5, aria su centrale termica, Via Montenero, cortile comune, salvo altre.

#### Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1502 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria F/3 (in corso di costruzione), indirizzo catastale: Via Montenero n. 18/6, piano: 5, intestato  
, proprietà 125/1000,  
, proprietà 875/1000.
- foglio 23 particella 1502 sub. 34 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 150 m<sup>2</sup>, rendita 519,04 Euro, indirizzo catastale: Via Montenero n. 18/6, piano: 6, intestato  
, proprietà 125/1000,  
, proprietà 875/1000.

Si rimanda all'allegato 37 (documentazione catastale) nonché all'allegato 38 (planimetria stato dei luoghi alloggio).

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale alloggio:	181,00 m <sup>2</sup>
Superficie commerciale locale di sgombero:	112,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 558.145,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 546.000,00

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

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome dei debitori in qualità di danti causa non risultano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'immobile in questione (allegato 4), l'accesso interno, avvenuto alla presenza del Custode Giudiziario, veniva reso possibile dal debitore esecutato .

All'interno dell'alloggio si rileva la presenza di manufatti e arredi.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Moncalieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

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

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Diego Pastore di Torino del 10/03/2016 rep. 45554/5716, registrato a Torino 1 il 23/03/2016 al n. 6013 (allegato 5).  
Dalla disamina di detto documento, da intendersi qui integralmente trascritto, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Convenzione Edilizia per attuazione PEC stipulata a favore del Comune di Moncalieri con atto a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino del 12/07/2011 rep. 12482/8564, trascritto a Torino 2 il 25/07/2011 ai nn. 31696/20216, modificata con atto del medesimo Notaio del 05/04/2019 rep. 24632/18421, trascritto a Torino 2 il 16/04/2019 ai nn. 15580/10857 (allegato 6).

Costituzione di vincolo a favore del Comune di Moncalieri stipulato con atto a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino del 10/02/2012 rep. 13225/9159, registrato a Torino il 10/02/2012 al n. 1024, portante vincolo di non abitabilità del piano sottotetto e dei vani scala perennemente aperti (allegato 7).

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 09/08/2010 a Torino 2 ai nn. 34745/7547, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 9.200.000,00.  
Importo capitale: € 4.600.000,00.

4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 17/10/2024 a Torino 2 ai nn. 42279/31830, a favore di  
, contro  
, proprietà 875/1000,

, proprietà 125/1000.

4.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna.**

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

Si rimanda all'allegato 8.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

### Alloggio

Consuntivo 2024 gestione ordinaria	€	2.174,95
Preventivo 2024-2025 gestione riscaldamento	€	827,23

### Locale di sgombero

Consuntivo 2024 gestione ordinaria	€	112,44
Preventivo 2024-2025 gestione riscaldamento	€	<u>44,63</u>
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>3.159,25</b>

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalle comunicazioni pervenute in data 24/07 - 29/07/2025 dall'amministratore condominiale (allegato 9);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome dei debitori, risulta quanto prodotto nell'allegato 10.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (17/10/2024) si rilevano le seguenti provenienze:

per i diritti pari a 125/1.000 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per successione legittima in morte di  
deceduto in data 22/05/2020 (denuncia presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 il 31/05/2024 al n. 203598/88888 - trascritta a Torino 2 il 05/06/2024 ai nn. 23598/17919) in rettifica della formalità trascritta a Torino 2 in data 20/06/2022 ai nn. 27443/20076, nonché in data 28/05/2021 ai nn. 24032/17600.

Per la suddetta denuncia di successione si rileva atto di accettazione tacita di eredità del Notaio Paolo Osella del 10/12/2021 rep. 84753/49971, trascritto a Torino 2 il 31/12/2021 ai nn. 60258/43839.

- , per i diritti pari a 12,500/100 di piena proprietà,
- , per i diritti pari a 87,500/100 di piena proprietà, in forza di atto giudiziario di sentenza costitutiva di diritti reali del Tribunale di Torino del

03/12/2019 repertorio n. 5577, trascritto a Torino 2 il 02/04/2021 ai nn. 14120/10419 da  
per i diritti pari a 1/1  
di piena proprietà.

, per i diritti pari a 1/1 di  
piena proprietà in forza di:  
- atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo De Luca del 30/07/2010 rep. 10973/7296,  
trascritto a Torino 2 il 06/08/2010 ai nn. 34371/22170 da  
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.  
- atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo De Luca del 30/07/2010 rep. 10973/7296,  
trascritto a Torino 2 il 06/08/2010 ai nn. 34370/22169, da  
, per i diritti pari a 1/1 di piena  
proprietà.

, per i  
diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per:  
- atto di compravendita a rogito Notaio Leopoldo Bertolè del 28/01/1965 rep. 24809/13482,  
trascritto a Torino 3 il 09/02/1965 ai nn. 7444/5708;  
- atto di compravendita a rogito Notaio Leopoldo Bertolè del 04/04/1962 rep. 21013/11734,  
trascritto a Torino 3 il 04/05/1962 ai nn. 17752/14324.

, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per  
giusti titoli anteriori al cinquantennio.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Moncalieri il fabbricato  
ricomprensente gli immobili in questione risulta edificato in forza dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n. 478/2011 del 16/05/2012;
- Denuncia di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire ex art. 23 D.P.R. 380/2001  
prot. 59801/2011 del 23/12/2011;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 22 D.P.R. 380/2001 in variante alla suddetta  
DIA, prot. 39293/2015 del 08/07/2015, con relativa comunicazione di fine lavori del  
17/07/2015;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 22 D.P.R. 380/2001 prot. 73375/2015 del  
30/12/2015.

Risultano inoltre presentate:

- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71384 del 18/12/2015 relativamente a tutte le  
autorimesse al piano terra, nonché altre unità immobiliari non oggetto della presente;
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 41886 del 09/08/2021 a seguito della quale il  
competente ufficio, con comunicazione prot. 57721 del 26/10/2021, ne dichiarava  
l'inefficacia;
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71636 del 28/12/2021 relativamente alle unità  
immobiliari distinte al Foglio 23, particella 1502, subb. 2, 3, 10, 11, 16, oltre ad altre non  
oggetto della presente.

Si precisa che successivamente alla presentazione delle suddette S.C.A., ad eccezione come  
sopra specificato di quella prot. 41886 del 09/08/2021, non risultano presenti nei fascicoli edilizi  
provvedimenti avversi da parte dell'amministrazione comunale.

Si rimanda all'allegato 11.

## 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione pubblicata sul sito internet del Comune di Moncalieri, lo stabile ricomprensente l'unità in questione risulta ricadere in Zona Bpr1\* - Aree a preminente destinazione produttiva esistenti, con propensione alla trasformazione da attività strettamente produttiva ad attività residenziale, terziaria, espositiva, direzionale e ricettiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Dal raffronto tra quanto amministrativamente assentito con lo stato dei luoghi risultante al momento del sopralluogo, sono state accertate le seguenti difformità:

- relativamente all'alloggio - demolizione del tramezzo tra cucina e camera L2, con la precisazione che l'unità non risulta ultimata limitatamente a sanitari, caloriferi, infissi e generalizzate finiture anche impiantistiche;
- relativamente al locale di sgombero - minore superficie del locale relativamente alla porzione esposta a sud

Pertanto l'avente titolo al fine di regolarizzare l'immobile ed ultimare le opere nell'alloggio dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla presentazione presso il competente ufficio tecnico comunale di pratica di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 corredata di opportuni elaborati grafici e successivamente, al termine dei lavori, alla presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità corredata della necessaria documentazione attinente specificatamente all'immobile in questione.

L'importo di spesa, ricomprensente onorario di professionista abilitato e diritti comunali viene determinato in via del tutto indicativa e non vincolante in complessivi € 7.000,00 circa.

### 8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Tenuto conto che l'alloggio risulta all'attualità accatastato in categoria F/3 (in corso di costruzione), successivamente all'ultimazione dei lavori si dovrà provvedere alla presentazione di pratica catastale al fine di censire l'immobile quale abitazione (categoria A/2), il cui importo di spesa, ricomprensente onorario professionale ed oneri catastali, può determinarsi in via del tutto indicativa e non vincolante in complessivi € 1.000,00 circa.

Si rimanda inoltre a quanto riferito in premessa alle pagg. 2 ÷ 4 relativamente all'errato inserimento in mappa del fabbricato compendiante gli immobili oggetto della presente.

### 8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

IMMOBILE IN MONCALIERI (TO), VIA MONTENERO N. 18/6

## ALLOGGIO E LOCALE DI SGOMBERO PER LA PIENA PROPRIETA'

- al piano quinto attico (6° f.t.), **alloggio non ultimato internamente** - a mero titolo esemplificativo e non esaustivo limitatamente a sanitari, caloriferi, infissi e generalizzate finiture anche impiantistiche - avente anche sbarco diretto tramite ascensore condominiale, composto di ingresso, salone, soggiorno-cucina, due camere, doppi servizi ed accessori, oltre a tre ampi terrazzi circostanti, alle coerenze: cortile comune, vano scala, pianerottolo, vano ascensore, ancora pianerottolo, ancora vano scala, tutti del civico 18/6, cortile comune, vano scala e vano ascensore del civico 18/5, centrale termica, Via Montenero, cortile comune, salvo altre;
- al piano sesto sottotetto (7° f.t.), **locale di sgombero** dotato di doppio ingresso, alle coerenze: cortile comune, vano scala, pianerottolo, vano ascensore, ancora pianerottolo, ancora vano scala, tutti del civico 18/6, cortile comune, aria su vano scala e vano ascensore del civico 18/5, aria su centrale termica, Via Montenero, cortile comune, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1502 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria F/3 (in corso di costruzione), indirizzo catastale: Via Montenero n. 18/6, piano: 5, intestato  
, proprietà 125/1000,  
, proprietà 875/1000.
- foglio 23 particella 1502 sub. 34 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 150 m<sup>2</sup>, rendita 519,04 Euro, indirizzo catastale: Via Montenero n. 18/6, piano: 6, intestato  
, proprietà 125/1000,  
, proprietà 875/1000.

Si rimanda all'allegato 37.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato residenziale la cui edificazione risulta ultimata nel 2015, elevato a sei piani fuori terra, oltre sottotetto, con accesso dai civici 18/4, 18/5, 18/6 e 18/6A della Via Montenero, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; tetto a falde con manto di copertura in tegole; tamponamenti rivestiti in piastrelle ceramiche; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento; ringhiere in ferro con interposti vetri; serramenti esterni in legno con interposti vetri doppi protetti da avvolgibili.

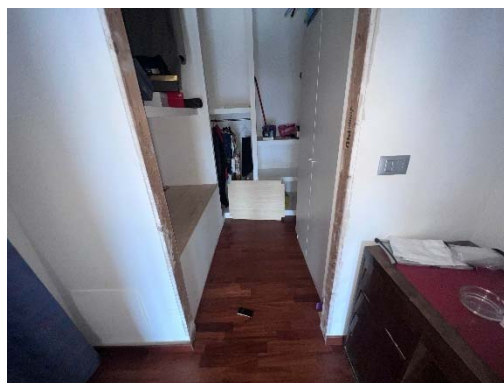
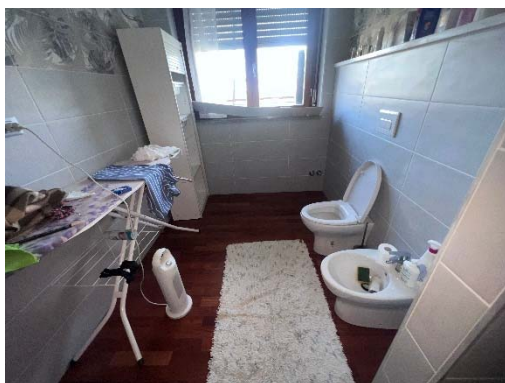
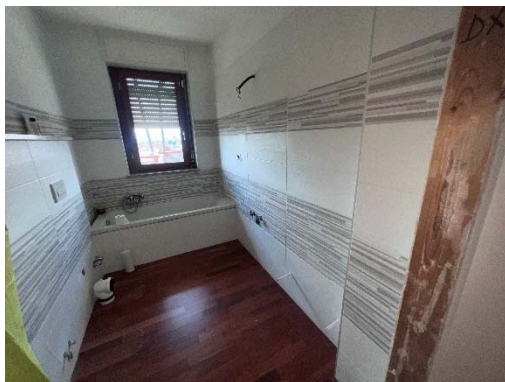
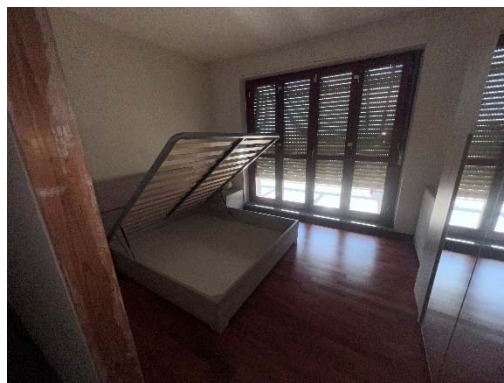
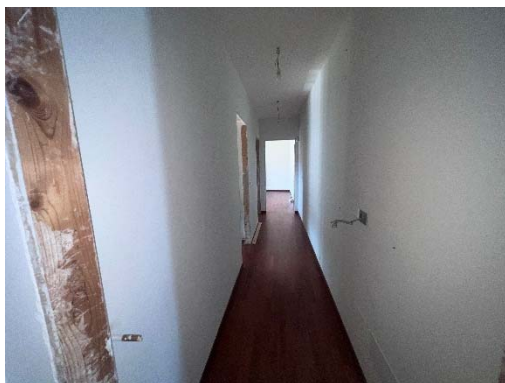
Lo stabile è dotato di impianto di ascensore per ognuna delle tre scale e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.



In merito alle dotazioni interne dell'immobile, tenuto conto come già detto che l'alloggio non risulta ultimato internamente - a mero titolo esemplificativo e non esaustivo limitatamente a sanitari, caloriferi, infissi e generalizzate finiture anche impiantistiche - si rimanda alle riprese fotografiche che seguono, alla documentazione fotografica (allegato 39), allo stato di avanzamento dei lavori in opera (allegato 40), che è stato fissato in via indicativa e non vincolante pari al 88,13% (ottantotto virgola tredici per cento).





Relativamente al locale di sgombero sito al piano sottotetto, si rimanda alle fotografie che seguono, nonché alla documentazione fotografica (allegato 39).



CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

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

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, così come determinata dagli elaborati grafici prodotti, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), del grado di ultimazione dei lavori in opera dell'alloggio così come meglio specificato nella tabella attinente (allegato 40), pari al 88,13% delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, si

ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene esecutato in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

#### **Alloggio**

##### Valore di mercato a nuovo

mq. 181,00 x €/mq. 3.000,00 = € 543.000,00 (cinquecentoquarantatremila/00)

##### Valore di mercato ragguagliato in considerazione dello stato avanzamento dei lavori in opera

€ 543.000,00 x 0,8813 = € 478.545,90 (quattrocentosettantottomilacinquecentoquarantacinque/90)

#### **Locale di sgombero**

mq. 112,00 x €/mq. 800,00 = € 89.600,00 (ottantanovemilaseicento/00)

che determinano complessivi € 568.145,90 (cinquecentosessantottomilacentoquarantacinque/90)

In considerazione di quanto accertato in premessa alle pagg. 2 ÷ 4 circa lo sconfinamento dell'unità immobiliare, si ritiene di applicare una decurtazione determinata in via forfettaria e da intendersi onnicomprensiva a fronte di qualsivoglia impatto economico derivante, in complessivi € 10.000,00, e pertanto:

€ 568.145,90 - € 10.000,00 = € 558.145,90 (cinquecentocinquantottomilacentoquarantacinque/90)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO RAGGUAGLIATO:

Valore a corpo: € **558.145,90**

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La perizia è svolta con riserva:

- sulla determinazione del grado di ultimazione dei lavori in opera così come meglio specificato nella tabella attinente (allegato 40), pari al 88,13%, che deve intendersi a tutti gli effetti indicativo ed in alcun modo vincolante per lo scrivente;
- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

#### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e locale di sgombero € **558.145,90**

Spese di regolarizzazione delle difformità di cui al cap. 8): € **8.000,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

	€	<b>0,00</b>
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	<b>329,00</b>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€	<b>3.159,25</b>
Riduzione per arrotondamento:	€	<b>657,65</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	<b>546.000,00</b>

## LOTTO 10

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

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

#### in Moncalieri (TO), Via Montenero n. 18/4

- al piano quinto attico (6° f.t.), **alloggio non ultimato internamente** - a mero titolo esemplificativo e non esaustivo limitatamente a rivestimenti, sanitari, caloriferi, infissi e generalizzate finiture anche impiantistiche - avente anche sbarco diretto tramite ascensore condominiale, composto di ingresso, salone, cucina, tre camere, doppi servizi ed accessori, oltre a tre ampi terrazzi circostanti, alle coerenze: cortile comune, vano scala, pianerottolo, vano ascensore, ancora pianerottolo, ancora vano scala, tutti del civico 18/4, cortile comune a due lati, Via Montenero, centrale termica, vano scala del civico 18/5, salvo altre;
- al piano sesto sottotetto (7° f.t.), **locale di sgombero** dotato di doppio ingresso, alle coerenze: cortile comune, vano scala, pianerottolo, vano ascensore, ancora pianerottolo, ancora vano scala, tutti del civico 18/4, cortile comune a due lati, Via Montenero, aria su centrale termica, aria su vano scala del civico 18/5, salvo altre.

#### Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1502 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria F/3 (in corso di costruzione), indirizzo catastale: Via Montenero n. 18/4, piano: 5, intestato  
, proprietà 125/1000,  
, proprietà 875/1000.
- foglio 23 particella 1502 sub. 35 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 150 m<sup>2</sup>, rendita 519,04 Euro, indirizzo catastale: Via Montenero n. 18/4, piano: 6, intestato  
, proprietà 125/1000,  
, proprietà 875/1000.

Si rimanda all'allegato 41 (documentazione catastale), nonché all'allegato 42 (planimetria indicativa stato dei luoghi alloggio).

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale alloggio:	181,00 m <sup>2</sup>
Superficie commerciale locale di sgombero:	112,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 496.877,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 485.000,00

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

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome dei debitori in qualità di danti causa non risultano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'immobile in questione (allegato 4), l'accesso interno, avvenuto alla presenza del Custode Giudiziario, veniva reso possibile dal debitore esecutato .

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Moncalieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

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

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Diego Pastore di Torino del 10/03/2016 rep. 45554/5716, registrato a Torino 1 il 23/03/2016 al n. 6013 (allegato 5).  
Dalla disamina di detto documento, da intendersi qui integralmente trascritto, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Convenzione Edilizia per attuazione PEC stipulata a favore del Comune di Moncalieri con atto a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino del 12/07/2011 rep. 12482/8564, trascritto a Torino 2 il 25/07/2011 ai nn. 31696/20216, modificata con atto del medesimo Notaio del 05/04/2019 rep. 24632/18421, trascritto a Torino 2 il 16/04/2019 ai nn. 15580/10857 (allegato 6).

Costituzione di vincolo a favore del Comune di Moncalieri stipulato con atto a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino del 10/02/2012 rep. 13225/9159, registrato a Torino il 10/02/2012 al n. 1024, portante vincolo di non abitabilità del piano sottotetto e dei vani scala perennemente aperti (allegato 7).

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 09/08/2010 a Torino 2 ai nn. 34745/7547, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 9.200.000,00.  
Importo capitale: € 4.600.000,00.

4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 17/10/2024 a Torino 2 ai nn. 42279/31830, a favore di  
, contro  
, proprietà 875/1000,  
, proprietà 125/1000.

4.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna.**

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

Si rimanda all'allegato 8.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

### Alloggio

Consuntivo 2024 gestione ordinaria € 1.691,79  
Preventivo 2024-2025 gestione riscaldamento € 1.067,53

### Locale di sgombero

Consuntivo 2024 gestione ordinaria € 53,28  
Preventivo 2024-2025 gestione riscaldamento € 44,63  
Totale € 2.857,23

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalle comunicazioni pervenute in data 24/07 - 29/07/2025 dall'amministratore condominiale (allegato 9);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome dei debitori, risulta quanto prodotto nell'allegato 10.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (17/10/2024) si rilevano le seguenti provenienze:

per i diritti pari a 125/1.000 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per successione legittima in morte di  
,  
deceduto in data 22/05/2020 (denuncia presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 il 31/05/2024 al n. 203598/88888 - trascritta a Torino 2 il 05/06/2024 ai nn. 23598/17919) in rettificata della formalità trascritta a Torino 2 in data 20/06/2022 ai nn. 27443/20076, nonché in data 28/05/2021 ai nn. 24032/17600.

Per la suddetta denuncia di successione si rileva atto di accettazione tacita di eredità del Notaio Paolo Osella del 10/12/2021 rep. 84753/49971, trascritto a Torino 2 il 31/12/2021 ai nn. 60258/43839.

- , per i diritti pari a 12,500/100 di piena proprietà, , per
- i diritti pari a 87,500/100 di piena proprietà, , per  
in forza di atto giudiziario di sentenza costitutiva di diritti reali del Tribunale di Torino del 03/12/2019 repertorio n. 5577, trascritto a Torino 2 il 02/04/2021 ai nn. 14120/10419 da  
per i diritti pari a 1/1

di piena proprietà.

, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in forza di:  
- atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo De Luca del 30/07/2010 rep. 10973/7296, trascritto a Torino 2 il 06/08/2010 ai nn. 34371/22170 da \_\_\_\_\_ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.  
- atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo De Luca del 30/07/2010 rep. 10973/7296, trascritto a Torino 2 il 06/08/2010 ai nn. 34370/22169, da \_\_\_\_\_, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per:  
- atto di compravendita a rogito Notaio Leopoldo Bertolè del 28/01/1965 rep. 24809/13482, trascritto a Torino 3 il 09/02/1965 ai nn. 7444/5708;  
- atto di compravendita a rogito Notaio Leopoldo Bertolè del 04/04/1962 rep. 21013/11734, trascritto a Torino 3 il 04/05/1962 ai nn. 17752/14324.

, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per giusti titoli anteriori al cinquantennio.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Moncalieri il fabbricato ricomprendente gli immobili in questione risulta edificato in forza dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n. 478/2011 del 16/05/2012;
- Denuncia di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire ex art. 23 D.P.R. 380/2001 prot. 59801/2011 del 23/12/2011;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 22 D.P.R. 380/2001 in variante alla suddetta DIA, prot. 39293/2015 del 08/07/2015, con relativa comunicazione di fine lavori del 17/07/2015;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 22 D.P.R. 380/2001 prot. 73375/2015 del 30/12/2015.

Risultano inoltre presentate:

- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71384 del 18/12/2015 relativamente a tutte le autorimesse al piano terra, nonché altre unità immobiliari non oggetto della presente;
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 41886 del 09/08/2021 a seguito della quale il competente ufficio, con comunicazione prot. 57721 del 26/10/2021, ne dichiarava l'inefficacia;
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71636 del 28/12/2021 relativamente alle unità immobiliari distinte al Foglio 23, particella 1502, subb. 2, 3, 10, 11, 16, oltre ad altre non oggetto della presente.

Si precisa che successivamente alla presentazione delle suddette S.C.A., ad eccezione come sopra specificato di quella prot. 41886 del 09/08/2021, non risultano presenti nei fascicoli edilizi provvedimenti avversi da parte dell'amministrazione comunale.

Si rimanda all'allegato 11.

## 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione pubblicata sul sito internet del Comune di Moncalieri, lo stabile ricomprensente l'unità in questione risulta ricadere in Zona Bpr1\* - Aree a preminente destinazione produttiva esistenti, con propensione alla trasformazione da attività strettamente produttiva ad attività residenziale, terziaria, espositiva, direzionale e ricettiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Dal raffronto tra quanto amministrativamente assentito con lo stato dei luoghi risultante al momento del sopralluogo, si è accertato quanto segue:

- relativamente all'alloggio - è stata accertata la sostanziale conformità, con la precisazione che l'unità non risulta ultimata limitatamente a rivestimenti, sanitari, caloriferi, infissi e generalizzate finiture anche impiantistiche;
- relativamente al locale di sgombero - minore superficie del locale relativamente alla porzione esposta a nord;

Pertanto l'avente titolo al fine di regolarizzare l'immobile ed ultimare le opere nell'alloggio dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla presentazione presso il competente ufficio tecnico comunale di pratica di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 corredata di opportuni elaborati grafici e successivamente, al termine dei lavori, alla presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità corredata della necessaria documentazione attinente specificatamente all'immobile in questione.

L'importo di spesa, ricomprensente onorario di professionista abilitato e diritti comunali viene determinato in via del tutto indicativa e non vincolante in complessivi € 7.000,00 circa.

### 8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Tenuto conto che l'alloggio risulta all'attualità accatastato in categoria F/3 (in corso di costruzione), successivamente all'ultimazione dei lavori si dovrà provvedere alla presentazione di pratica catastale al fine di censire l'immobile quale abitazione (categoria A/2), il cui importo di spesa, ricomprensente onorario professionale ed oneri catastali, può determinarsi in via del tutto indicativa e non vincolante in complessivi € 1.000,00 circa.

Si rimanda inoltre a quanto riferito in premessa alle pagg. 2 ÷ 4 relativamente all'errato inserimento in mappa del fabbricato compendiante gli immobili oggetto della presente.

### 8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

IMMOBILE IN MONCALIERI (TO), VIA MONTENERO N. 18/4

## ALLOGGIO E LOCALE DI SGOMBERO PER LA PIENA PROPRIETÀ'

- al piano quinto attico (6° f.t.), **alloggio non ultimato internamente** - a mero titolo

- esemplificativo e non esaustivo limitatamente a rivestimenti, sanitari, caloriferi, infissi e generalizzate finiture anche impiantistiche - avente anche sbarco diretto tramite ascensore condominiale, composto di ingresso, salone, cucina, tre camere, doppi servizi ed accessori, oltre a tre ampi terrazzi circostanti, alle coerenze: cortile comune, vano scala, pianerottolo, vano ascensore, ancora pianerottolo, ancora vano scala, tutti del civico 18/4, cortile comune a due lati, Via Montenero, centrale termica, vano scala del civico 18/5, salvo altre;
- al piano sesto sottotetto (7° f.t.), **locale di sgombero** dotato di doppio ingresso, alle coerenze: cortile comune, vano scala, pianerottolo, vano ascensore, ancora pianerottolo, ancora vano scala, tutti del civico 18/4, cortile comune a due lati, Via Montenero, aria su centrale termica, aria su vano scala del civico 18/5, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1502 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria F/3 (in corso di costruzione), indirizzo catastale: Via Montenero n. 18/4, piano: 5, intestato  
, proprietà 125/1000,  
, proprietà 875/1000.
- foglio 23 particella 1502 sub. 35 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 150 m<sup>2</sup>, rendita 519,04 Euro, indirizzo catastale: Via Montenero n. 18/4, piano: 6, intestato  
, proprietà 125/1000,  
, proprietà 875/1000.

Si rimanda all'allegato 41.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato residenziale la cui edificazione risulta ultimata nel 2015, elevato a sei piani fuori terra, oltre sottotetto, con accesso dai civici 18/4, 18/5, 18/6 e 18/6A della Via Montenero, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; tetto a falde con manto di copertura in tegole; tamponamenti rivestiti in piastrelle ceramiche; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento; ringhiere in ferro con interposti vetri; serramenti esterni in legno con interposti vetri doppi protetti da avvolgibili.

Lo stabile è dotato di impianto di ascensore per ognuna delle tre scale e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.

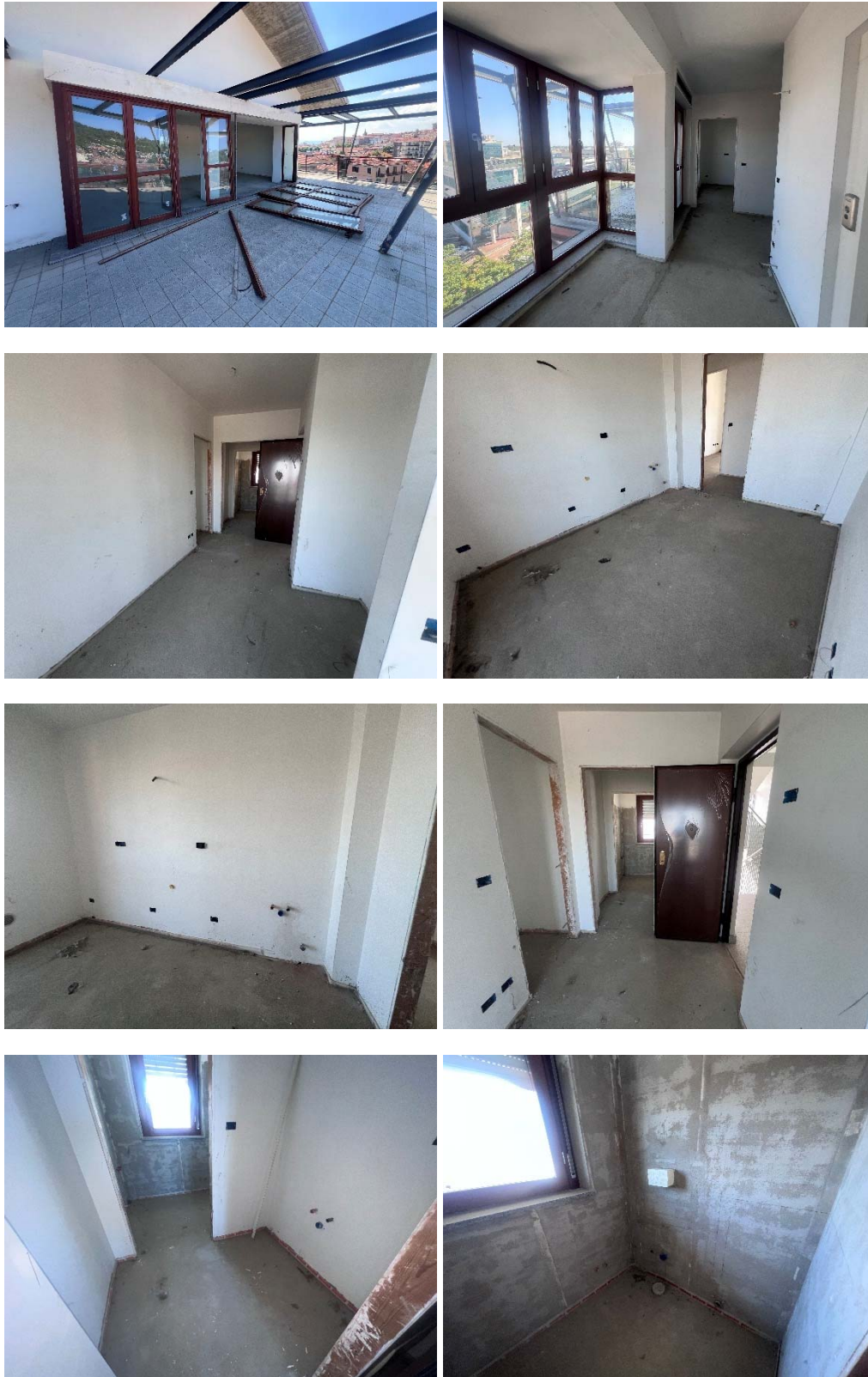




In merito alle dotazioni interne dell'immobile, tenuto conto come già detto che l'alloggio non risulta ultimato internamente - a mero titolo esemplificativo e non esaustivo limitatamente a sanitari, caloriferi, infissi e generalizzate finiture anche impiantistiche - si rimanda alle riprese fotografiche che seguono, alla documentazione fotografica (allegato 43), allo stato di avanzamento dei lavori in opera (allegato 44), che è stato fissato in via indicativa e non vincolante pari al 80,53% (ottanta virgola cinquantatré per cento).

Si segnala inoltre che, come da fotografie che seguono, al momento del sopralluogo le finestre prospettanti il terrazzo risultavano in parte divelte, e di tanto verrà tenuto debito conto nel ricercato valore di mercato.







Relativamente al locale di sgombero sito al piano sottotetto, si rimanda alle fotografie che seguono, nonché alla documentazione fotografica (allegato 43).



CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

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

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, così come determinata dagli elaborati grafici prodotti, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), del grado di ultimazione dei lavori in opera dell'alloggio così come meglio specificato nella tabella attinente (allegato 44), pari al 80,53% delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

### **Alloggio**

#### Valore di mercato a nuovo

mq. 181,00 x €/mq. 3.000,00 = € 543.000,00 (cinquecentoquarantatremila/00)

#### Valore di mercato ragguagliato in considerazione dello stato avanzamento dei lavori in opera

€ 543.000,00 x 0,8053 = € 437.277,90 (quattrocentotrentasettemiladuecentosettantasette/90)

Tenuto altresì conto che, come già detto, al momento del sopralluogo le finestre prospettanti il terrazzo risultavano in parte divelte, si ritiene di applicare all'uopo un'ulteriore decurtazione, determinata in via del tutto indicativa e non vincolante in complessivi € 20.000,00, e pertanto:

€ 437.277,90 - € 20.000,00 = € 417.277,90 (quattrocentodiciasettemiladuecentosettantasette/90)

### **Locale di sgombero**

mq. 112,00 x €/mq. 800,00 = € 89.600,00 (ottantanovemilaseicento/00)

che determinano complessivi € 506.877,90 (cinquecentoseimilaottocentosettantasette/90)

In considerazione di quanto accertato in premessa alle pagg. 2 ÷ 4 circa lo sconfinamento dell'unità immobiliare, si ritiene di applicare una decurtazione determinata in via forfettaria e da intendersi onnicomprensiva a fronte di qualsivoglia impatto economico derivante, in complessivi € 10.000,00, e pertanto:

€ 506.877,90 - € 10.000,00 = € 496.877,90 (quattrocentonovantaseimilaottocentosettantasette/90)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO RAGGUAGLIATO:

Valore a corpo: **€ 496.877,90**

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La perizia è svolta con riserva:

- sulla determinazione del grado di ultimazione dei lavori in opera così come meglio specificato nella tabella attinente (allegato 44), pari al 80,53%, che deve intendersi a tutti gli effetti indicativo ed in alcun modo vincolante per lo scrivente;
- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e locale di sgombero **€ 496.877,90**

Spese di regolarizzazione delle difformità di cui al cap. 8): € 8.000,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ 0,00

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 329,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 2.857,23

Riduzione per arrotondamento: € 691,67

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

€ 485.000,00

---

## LOTTO 11

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

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Moncalieri (TO), Via Montenero n. 18/6A

- al piano terreno (1° f.t.), con accesso dal cortile comune, **autorimessa privata** alle coerenze: unità sub. 37, cortile comune, Via Montenero, particella 1552 del Foglio 23, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1502 sub. 36 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 m<sup>2</sup>, rendita 151,84 Euro, indirizzo catastale: Via Montenero n. 18/6A, piano: T, intestato  
, proprietà 125/1000,  
, proprietà 875/1000.

Si rimanda all'allegato 45.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale:	24,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 14.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 13.000,00

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

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome dei debitori in qualità di danti causa non risultano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'immobile in questione (allegato 4), l'accesso interno, avvenuto alla presenza del Custode Giudiziario, veniva reso possibile dal debitore esecutato.  
All'interno si rileva la presenza di manufatti vari e vestiario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Moncalieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

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

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Diego Pastore di Torino del 10/03/2016 rep. 45554/5716, registrato a Torino 1 il 23/03/2016 al n. 6013 (allegato 5).  
Dalla disamina di detto documento, da intendersi qui integralmente trascritto, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Convenzione Edilizia per attuazione PEC stipulata a favore del Comune di Moncalieri con atto a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino del 12/07/2011 rep. 12482/8564, trascritto a Torino 2 il 25/07/2011 ai nn. 31696/20216, modificata con atto del medesimo Notaio del 05/04/2019 rep. 24632/18421, trascritto a Torino 2 il 16/04/2019 ai nn. 15580/10857 (allegato 6).

Costituzione di vincolo a favore del Comune di Moncalieri stipulato con atto a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino del 10/02/2012 rep. 13225/9159, registrato a Torino il 10/02/2012 al n. 1024, portante vincolo di non abitabilità del piano sottotetto e dei vani scala perennemente aperti (allegato 7).

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 09/08/2010 a Torino 2 ai nn. 34745/7547, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 9.200.000,00.  
Importo capitale: € 4.600.000,00.

4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 17/10/2024 a Torino 2 ai nn. 42279/31830, a favore di  
, contro  
, proprietà 875/1000,  
, proprietà 125/1000.

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 8.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  
Consuntivo 2024 gestione ordinaria € 1,77

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalle comunicazioni pervenute in data 24/07 - 29/07/2025 dall'amministratore condominiale

(allegato 9);

- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome dei debitori, risulta quanto prodotto nell'allegato 10.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (17/10/2024) si rilevano le seguenti provenienze:

per i diritti pari a 125/1.000 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per successione legittima in morte di <sup>3</sup> deceduto in data 22/05/2020 (denuncia presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 il 31/05/2024 al n. 203598/88888 - trascritta a Torino 2 il 05/06/2024 ai nn. 23598/17919) in rettifica della formalità trascritta a Torino 2 in data 20/06/2022 ai nn. 27443/20076, nonché in data 28/05/2021 ai nn. 24032/17600.

Per la suddetta denuncia di successione si rileva atto di accettazione tacita di eredità del Notaio Paolo Osella del 10/12/2021 rep. 84753/49971, trascritto a Torino 2 il 31/12/2021 ai nn. 60258/43839.

- <sup>3</sup>, per i diritti pari a 12,500/100 di piena proprietà,
- <sup>3</sup>, per i diritti pari a 87,500/100 di piena proprietà, in forza di atto giudiziario di sentenza costitutiva di diritti reali del Tribunale di Torino del 03/12/2019 repertorio n. 5577, trascritto a Torino 2 il 02/04/2021 ai nn. 14120/10419 da <sup>3</sup> per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

<sup>3</sup>, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in forza di:

- atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo De Luca del 30/07/2010 rep. 10973/7296, trascritto a Torino 2 il 06/08/2010 ai nn. 34371/22170 da <sup>3</sup> per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo De Luca del 30/07/2010 rep. 10973/7296, trascritto a Torino 2 il 06/08/2010 ai nn. 34370/22169, da <sup>3</sup>, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

<sup>3</sup>, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per:

- atto di compravendita a rogito Notaio Leopoldo Bertolè del 28/01/1965 rep. 24809/13482, trascritto a Torino 3 il 09/02/1965 ai nn. 7444/5708;
- atto di compravendita a rogito Notaio Leopoldo Bertolè del 04/04/1962 rep. 21013/11734, trascritto a Torino 3 il 04/05/1962 ai nn. 17752/14324.

, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per giusti titoli anteriori al cinquantennio.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Moncalieri il fabbricato ricomprendente gli immobili in questione risulta edificato in forza dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n. 478/2011 del 16/05/2012;
- Denuncia di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire ex art. 23 D.P.R. 380/2001 prot. 59801/2011 del 23/12/2011;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 22 D.P.R. 380/2001 in variante alla suddetta DIA, prot. 39293/2015 del 08/07/2015, con relativa comunicazione di fine lavori del 17/07/2015;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 22 D.P.R. 380/2001 prot. 73375/2015 del 30/12/2015.

Risultano inoltre presentate:

- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71384 del 18/12/2015 relativamente a tutte le autorimesse al piano terra, nonché altre unità immobiliari non oggetto della presente;
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 41886 del 09/08/2021 a seguito della quale il competente ufficio, con comunicazione prot. 57721 del 26/10/2021, ne dichiarava l'inefficacia;
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71636 del 28/12/2021 relativamente alle unità immobiliari distinte al Foglio 23, particella 1502, subb. 2, 3, 10, 11, 16, oltre ad altre non oggetto della presente.

Si precisa che successivamente alla presentazione delle suddette S.C.A., ad eccezione come sopra specificato di quella prot. 41886 del 09/08/2021, non risultano presenti nei fascicoli edilizi provvedimenti avversi da parte dell'amministrazione comunale.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione pubblicata sul sito internet del Comune di Moncalieri, lo stabile ricomprendente l'unità in questione risulta ricadere in Zona Bpr1\* - Aree a preminente destinazione produttiva esistenti, con propensione alla trasformazione da attività strettamente produttiva ad attività residenziale, terziaria, espositiva, direzionale e ricettiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

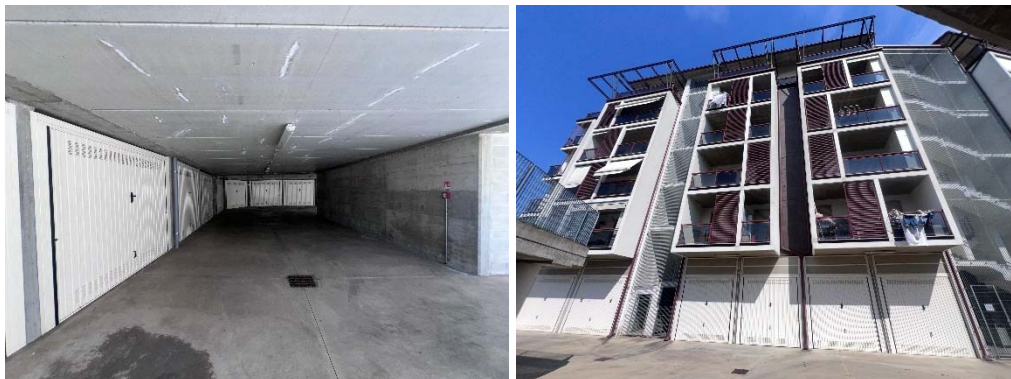
**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

Fermo restando che l'unità risulta catastalmente conforme, si rimanda a quanto riferito in premessa alle pagg. 2 ÷ 4 relativamente all'errato inserimento in mappa del fabbricato compendiate gli immobili oggetto della presente.

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all' autorimessa privata, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera; pavimentazioni in battuto di cemento lisciato; impianto elettrico intubato e graffato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 46).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

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

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, così come determinata dagli elaborati grafici prodotti, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-

costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene esecutato in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 24,00 x €/mq. 1.000,00 = € 24.000,00 (ventiquattromila/00)

In considerazione di quanto accertato in premessa alle pagg. 2 ÷ 4 circa lo sconfinamento dell'unità immobiliare, si ritiene di applicare una decurtazione determinata in via forfettaria e da intendersi onnicomprensiva a fronte di qualsivoglia impatto economico derivante, in complessivi € 10.000,00, e pertanto:

€ 24.000,00 - € 10.000,00 = € 14.000,00 (quattordicimila/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 14.000,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Autorimessa privata € 14.000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità di cui al cap. 8): € 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ 0,00

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 329,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 1,77

Riduzione per arrotondamento: € 669,23

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

€ 13.000,00

## LOTTO 12

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

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Moncalieri (TO), Via Montenero n. 18/6A

- al piano terreno (1° f.t.), con accesso dal cortile comune, **autorimessa privata** alle coerenze: unità sub. 38, cortile comune, unità sub. 36, particella 1552 del Foglio 23, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1502 sub. 37 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita 115,69 Euro, indirizzo catastale: Via Montenero n. 18/6A, piano: T, intestato  
, proprietà 125/1000,  
, proprietà 875/1000.

Si rimanda all'allegato 47.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale:	18,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 18.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 17.000,00

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

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome dei debitori in qualità di danti causa non risultano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'immobile in questione (allegato 4), l'accesso interno, avvenuto alla presenza del Custode Giudiziario, veniva reso possibile dal debitore esecutato.  
All'interno si rileva la presenza di attrezzature edili e manufatti vari.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Moncalieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

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

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Diego Pastore di Torino del 10/03/2016 rep. 45554/5716, registrato a Torino 1 il 23/03/2016 al n. 6013 (allegato 5).  
Dalla disamina di detto documento, da intendersi qui integralmente trascritto, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Convenzione Edilizia per attuazione PEC stipulata a favore del Comune di Moncalieri con atto a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino del 12/07/2011 rep. 12482/8564, trascritto a Torino 2 il 25/07/2011 ai nn. 31696/20216, modificata con atto del medesimo Notaio del 05/04/2019 rep. 24632/18421, trascritto a Torino 2 il 16/04/2019 ai nn. 15580/10857 (allegato 6).

Costituzione di vincolo a favore del Comune di Moncalieri stipulato con atto a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino del 10/02/2012 rep. 13225/9159, registrato a Torino il 10/02/2012 al n. 1024, portante vincolo di non abitabilità del piano sottotetto e dei vani scala perennemente aperti (allegato 7).

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 09/08/2010 a Torino 2 ai nn. 34745/7547, a favore \_\_\_\_\_, sede \_\_\_\_\_  
Torino (TO), c.f. \_\_\_\_\_  
Importo ipoteca: € 9.200.000,00.  
Importo capitale: € 4.600.000,00.

4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 17/10/2024 a Torino 2 ai nn. 42279/31830, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, proprietà 875/1000, \_\_\_\_\_, proprietà 125/1000.

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 8.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  
Consuntivo 2024 gestione ordinaria € 7,77

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalle comunicazioni pervenute in data 24/07 - 29/07/2025 dall'amministratore condominiale

(allegato 9);

- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome dei debitori, risulta quanto prodotto nell'allegato 10.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (17/10/2024) si rilevano le seguenti provenienze:

per i diritti pari a 125/1.000 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per successione legittima in morte di <sup>1</sup> deceduto in data 22/05/2020 (denuncia presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 il 31/05/2024 al n. 203598/88888 - trascritta a Torino 2 il 05/06/2024 ai nn. 23598/17919) in rettifica della formalità trascritta a Torino 2 in data 20/06/2022 ai nn. 27443/20076, nonché in data 28/05/2021 ai nn. 24032/17600.

Per la suddetta denuncia di successione si rileva atto di accettazione tacita di eredità del Notaio Paolo Osella del 10/12/2021 rep. 84753/49971, trascritto a Torino 2 il 31/12/2021 ai nn. 60258/43839.

- <sup>2</sup>, per i diritti pari a 12,500/100 di piena proprietà,
- <sup>3</sup>, per i diritti pari a 87,500/100 di piena proprietà, in forza di atto giudiziario di sentenza costitutiva di diritti reali del Tribunale di Torino del 03/12/2019 repertorio n. 5577, trascritto a Torino 2 il 02/04/2021 ai nn. 14120/10419 da <sup>4</sup> per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

<sup>5</sup>, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in forza di:

- atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo De Luca del 30/07/2010 rep. 10973/7296, trascritto a Torino 2 il 06/08/2010 ai nn. 34371/22170 da <sup>6</sup> per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo De Luca del 30/07/2010 rep. 10973/7296, trascritto a Torino 2 il 06/08/2010 ai nn. 34370/22169, da <sup>7</sup>, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

<sup>8</sup>, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per:

- atto di compravendita a rogito Notaio Leopoldo Bertolè del 28/01/1965 rep. 24809/13482, trascritto a Torino 3 il 09/02/1965 ai nn. 7444/5708;
- atto di compravendita a rogito Notaio Leopoldo Bertolè del 04/04/1962 rep. 21013/11734, trascritto a Torino 3 il 04/05/1962 ai nn. 17752/14324.

, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per giusti titoli anteriori al cinquantennio.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Moncalieri il fabbricato ricomprendente gli immobili in questione risulta edificato in forza dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n. 478/2011 del 16/05/2012;
- Denuncia di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire ex art. 23 D.P.R. 380/2001 prot. 59801/2011 del 23/12/2011;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 22 D.P.R. 380/2001 in variante alla suddetta DIA, prot. 39293/2015 del 08/07/2015, con relativa comunicazione di fine lavori del 17/07/2015;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 22 D.P.R. 380/2001 prot. 73375/2015 del 30/12/2015.

Risultano inoltre presentate:

- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71384 del 18/12/2015 relativamente a tutte le autorimesse al piano terra, nonché altre unità immobiliari non oggetto della presente;
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 41886 del 09/08/2021 a seguito della quale il competente ufficio, con comunicazione prot. 57721 del 26/10/2021, ne dichiarava l'inefficacia;
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71636 del 28/12/2021 relativamente alle unità immobiliari distinte al Foglio 23, particella 1502, subb. 2, 3, 10, 11, 16, oltre ad altre non oggetto della presente.

Si precisa che successivamente alla presentazione delle suddette S.C.A., ad eccezione come sopra specificato di quella prot. 41886 del 09/08/2021, non risultano presenti nei fascicoli edilizi provvedimenti avversi da parte dell'amministrazione comunale.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione pubblicata sul sito internet del Comune di Moncalieri, lo stabile ricomprendente l'unità in questione risulta ricadere in Zona Bpr1\* - Aree a preminente destinazione produttiva esistenti, con propensione alla trasformazione da attività strettamente produttiva ad attività residenziale, terziaria, espositiva, direzionale e ricettiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

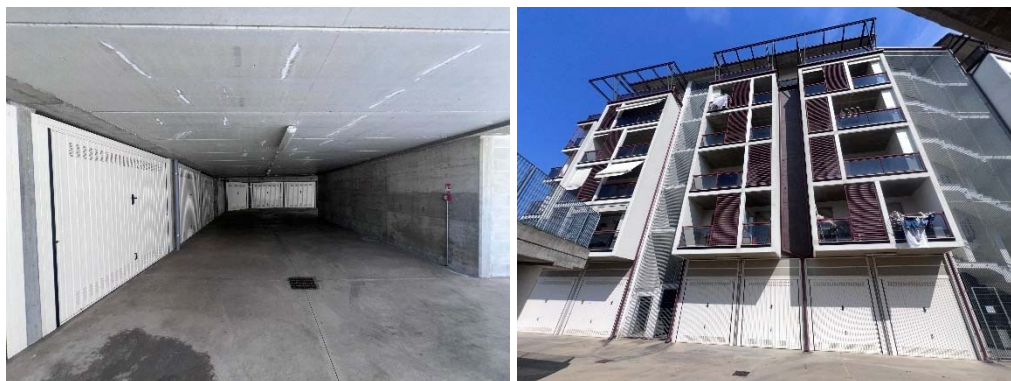
**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

Fermo restando che l'unità risulta catastalmente conforme, si rimanda a quanto riferito in premessa alle pagg. 2 ÷ 4 relativamente all'errato inserimento in mappa del fabbricato compendiate gli immobili oggetto della presente.

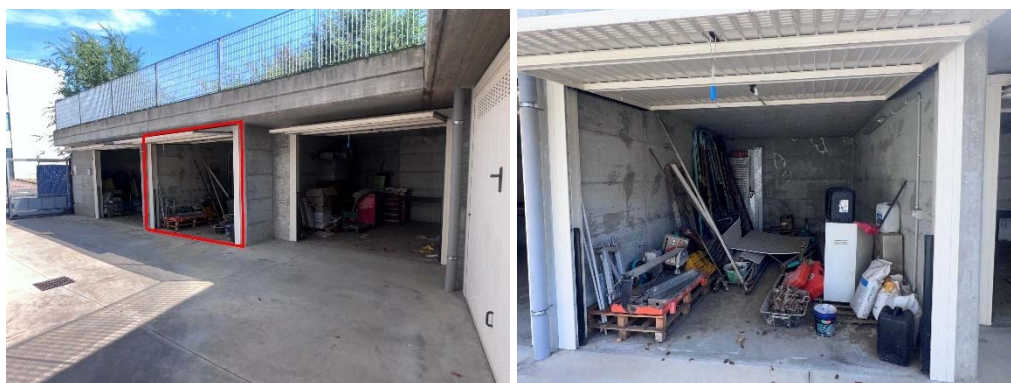
**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'autorimessa privata, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera; pavimentazioni in battuto di cemento lisciato; impianto elettrico intubato e graffato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 48).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

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

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficaria del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, così come determinata dagli elaborati grafici prodotti, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-

costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene esecutato in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 18,00 x €/mq. 1.000,00 = € 18.000,00 (diciottomila/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 18.000,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Autorimessa privata	€ 18.000,00
Spese di regolarizzazione delle difformità di cui al cap. 8):	€ 0,00
Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria	€ 0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 329,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€ 7,77
Riduzione per arrotondamento:	€ 663,23
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	<b>€ 17.000,00</b>

## LOTTO 13

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

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

#### in Moncalieri (TO), Via Montenero n. 18/6A

- al piano terreno (1° f.t.), con accesso dal cortile comune, **autorimessa privata** alle coerenze: particella 717 del Foglio 23, passaggio comune, cortile comune, unità sub. 37, particella 1552 del Foglio 23, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1502 sub. 38 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 40 m<sup>2</sup>, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: Via Montenero n. 18/6A, piano: T, intestato  
, proprietà 125/1000,  
, proprietà 875/1000.

Si rimanda all'allegato 49.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale:	46,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 29.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 20.000,00

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

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome dei debitori in qualità di danti causa non risultano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'immobile in questione (allegato 4), l'accesso interno, avvenuto alla presenza del Custode Giudiziario, veniva reso possibile dal debitore esecutato.  
All'interno si rileva la presenza di attrezzature edili e manufatti vari.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Moncalieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

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

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Diego Pastore di Torino del 10/03/2016 rep. 45554/5716, registrato a Torino 1 il 23/03/2016 al n. 6013 (allegato 5).  
Dalla disamina di detto documento, da intendersi qui integralmente trascritto, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Convenzione Edilizia per attuazione PEC stipulata a favore del Comune di Moncalieri con atto a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino del 12/07/2011 rep. 12482/8564, trascritto a Torino 2 il 25/07/2011 ai nn. 31696/20216, modificata con atto del medesimo Notaio del 05/04/2019 rep. 24632/18421, trascritto a Torino 2 il 16/04/2019 ai nn. 15580/10857 (allegato 6).

Costituzione di vincolo a favore del Comune di Moncalieri stipulato con atto a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino del 10/02/2012 rep. 13225/9159, registrato a Torino il 10/02/2012 al n. 1024, portante vincolo di non abitabilità del piano sottotetto e dei vani scala perennemente aperti (allegato 7).

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 09/08/2010 a Torino 2 ai nn. 34745/7547, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 9.200.000,00.  
Importo capitale: € 4.600.000,00.

4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 17/10/2024 a Torino 2 ai nn. 42279/31830, a favore di  
, contro  
, proprietà 875/1000,  
, proprietà 125/1000.

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 8.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  
Consuntivo 2024 gestione ordinaria € 8,69

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalle comunicazioni pervenute in data 24/07 - 29/07/2025 dall'amministratore condominiale (allegato 9);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome dei debitori, risulta quanto prodotto nell'allegato 10.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (17/10/2024) si rilevano le seguenti provenienze:

per i diritti pari a 125/1.000 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per successione legittima in morte di <sup>1</sup> deceduto in data 22/05/2020 (denuncia presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 il 31/05/2024 al n. 203598/88888 - trascritta a Torino 2 il 05/06/2024 ai nn. 23598/17919) in rettifica della formalità trascritta a Torino 2 in data 20/06/2022 ai nn. 27443/20076, nonché in data 28/05/2021 ai nn. 24032/17600.

Per la suddetta denuncia di successione si rileva atto di accettazione tacita di eredità del Notaio Paolo Osella del 10/12/2021 rep. 84753/49971, trascritto a Torino 2 il 31/12/2021 ai nn. 60258/43839.

- <sup>2</sup>, per i diritti pari a 12,500/100 di piena proprietà,
- <sup>3</sup>, per i diritti pari a 87,500/100 di piena proprietà, in forza di atto giudiziario di sentenza costitutiva di diritti reali del Tribunale di Torino del 03/12/2019 repertorio n. 5577, trascritto a Torino 2 il 02/04/2021 ai nn. 14120/10419 da <sup>4</sup> per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

<sup>5</sup>, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in forza di:

- atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo De Luca del 30/07/2010 rep. 10973/7296, trascritto a Torino 2 il 06/08/2010 ai nn. 34371/22170 da <sup>6</sup> per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo De Luca del 30/07/2010 rep. 10973/7296, trascritto a Torino 2 il 06/08/2010 ai nn. 34370/22169, da <sup>7</sup>, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

<sup>8</sup>, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per:

- atto di compravendita a rogito Notaio Leopoldo Bertolè del 28/01/1965 rep. 24809/13482, trascritto a Torino 3 il 09/02/1965 ai nn. 7444/5708;
- atto di compravendita a rogito Notaio Leopoldo Bertolè del 04/04/1962 rep. 21013/11734,

trascritto a Torino 3 il 04/05/1962 ai nn. 17752/14324.

, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per giusti titoli anteriori al cinquantennio.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Moncalieri il fabbricato ricomprensente gli immobili in questione risulta edificato in forza dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n. 478/2011 del 16/05/2012;
- Denuncia di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire ex art. 23 D.P.R. 380/2001 prot. 59801/2011 del 23/12/2011;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 22 D.P.R. 380/2001 in variante alla suddetta DIA, prot. 39293/2015 del 08/07/2015, con relativa comunicazione di fine lavori del 17/07/2015;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 22 D.P.R. 380/2001 prot. 73375/2015 del 30/12/2015.

Risultano inoltre presentate:

- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71384 del 18/12/2015 relativamente a tutte le autorimesse al piano terra, nonché altre unità immobiliari non oggetto della presente;
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 41886 del 09/08/2021 a seguito della quale il competente ufficio, con comunicazione prot. 57721 del 26/10/2021, ne dichiarava l'inefficacia;
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71636 del 28/12/2021 relativamente alle unità immobiliari distinte al Foglio 23, particella 1502, subb. 2, 3, 10, 11, 16, oltre ad altre non oggetto della presente.

Si precisa che successivamente alla presentazione delle suddette S.C.A., ad eccezione come sopra specificato di quella prot. 41886 del 09/08/2021, non risultano presenti nei fascicoli edilizi provvedimenti avversi da parte dell'amministrazione comunale.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione pubblicata sul sito internet del Comune di Moncalieri, lo stabile ricomprensente l'unità in questione risulta ricadere in Zona Bpr1\* - Aree a preminente destinazione produttiva esistenti, con propensione alla trasformazione da attività strettamente produttiva ad attività residenziale, terziaria, espositiva, direzionale e ricettiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: ALTA**

Dal raffronto tra quanto amministrativamente assentito con lo stato dei luoghi risultante al momento del sopralluogo, è stato accertato il generalizzato diverso dimensionamento del locale, la cui superficie interna risulta maggiore rispetto allo stato licenziato, in particolare per quanto attiene allo sviluppo del lato quotato mt. 8,58 negli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo,

in luogo di mt. 10,58 circa rilevati in loco, per una differenza in eccesso di circa mt. 2,00.  
Si precisa inoltre che, per quanto attiene alla Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71384 del 18/12/2015, tenuto conto che gli elaborati grafici allegati non sono conformi allo stato dei luoghi, questa è da ritenersi a tutti gli effetti inefficace limitatamente a detta unità.  
Tenuto conto che tale incongruenza, di fatto, si ripercuote su tutto il lato ovest del basso fabbricato ad uso autorimesse, nonché del fatto che l'intervento edilizio di originaria costruzione è stato attuato in forza di Piano di Edilizia Convenzionata (P.E.C.), ai fini della regolarizzazione l'avente titolo dovrà interpellare l'amministratore in modo tale che questi provveda alla presentazione di progetto unitario a livello condominiale corredato di opportuni elaborati grafici e documentazione tecnica, affinché il Comune di Moncalieri possa esprimersi in merito ad un'eventuale pratica di sanatoria ovvero fiscalizzazione, con conseguente determinazione degli oneri derivanti, fermo restando che, in caso di provvedimento avverso, ci si dovrà attenere a quanto impartito dal competente ufficio tecnico.  
In considerazione di quanto sopra all'attualità lo scrivente non si può esprimere circa l'importo di spesa ai fini della regolarizzazione fermo restando che, per quanto possibile, di tanto verrà tenuto debito conto nel ricercato valore di mercato.

## 8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Fermo restando che, all'attualità, l'immobile risulta catastalmente conforme all'effettivo stato dei luoghi, tenuto conto delle importanti difformità edilizie sopra rilevate sarà necessario, in ogni caso, attendere formale riscontro da parte del Comune di Moncalieri relativamente alla possibilità o meno di sanatoria dello stato di fatto e, in caso negativo, provvedere alla presentazione di pratica di variazione catastale per esatta rappresentazione dei luoghi conformemente a quanto verrà impartito dall'amministrazione comunale.  
Tenuto conto dell'indeterminatezza persistente all'attualità, di tanto verrà tenuto debito conto nel ricercato valore di mercato.

Si rimanda inoltre a quanto riferito in premessa alle pagg. 2 ÷ 4 relativamente all'errato inserimento in mappa del fabbricato compendiate gli immobili oggetto della presente.

## 8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

## 8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

IMMOBILE IN MONCALIERI (TO), VIA MONTENERO N. 18/6A

### AUTORIMESSA PRIVATA PER LA PIENA PROPRIETÀ'

- al piano terreno (1° f.t.), con accesso dal cortile comune, **autorimessa privata** alle coerenze: particella 717 del Foglio 23, passaggio comune, cortile comune, unità sub. 37, particella 1552 del Foglio 23, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1502 sub. 38 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 40 m<sup>2</sup>, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: Via Montenero n. 18/6A, piano: T, intestato  
, proprietà 125/1000,  
, proprietà 875/1000.

Si rimanda all'allegato 49.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato residenziale la cui edificazione risulta ultimata nel 2015, elevato a sei piani fuori terra, oltre sottotetto, con accesso dai civici 18/4, 18/5, 18/6 e 18/6A della Via Montenero, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; tetto a falde con manto di copertura in tegole; tamponamenti rivestiti in piastrelle ceramiche; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento; ringhiere in ferro con interposti vetri; serramenti esterni in legno con interposti vetri doppi protetti da avvolgibili. Stato manutentivo buono.



In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'autorimessa privata, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera; pavimentazioni

in battuto di cemento liscio; impianto elettrico intubato e graffato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 50).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

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

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, così come determinata dagli elaborati grafici prodotti, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere alla determinazione del

più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 46,00 x €/mq. 650,00 = € 29.900,00 (ventinovemilanovecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 29.900,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Autorimessa privata € 29.900,00

Decurtazione pari al 30% irregolarità di cui al cap. 8): € 8.970,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolte sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ 0,00

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 329,00

Spese condominiali insolte ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 8,69

Riduzione per arrotondamento: € 592,31

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

€ 20.000,00

## LOTTO 14

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

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Moncalieri (TO), Via Montenero n. 18/6A

- al piano terreno (1° f.t.), con accesso dal cortile comune, **autorimessa privata** alle coerenze: particelle 423 e 1599 del Foglio 23, unità sub. 61, cortile comune, unità sub. 59, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1502 sub. 60 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 60 m<sup>2</sup>, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: Via Montenero n. 18/6A, piano: T, intestato  
, proprietà 125/1000,  
, proprietà 875/1000.

Si rimanda all'allegato 51.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale:	65,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 45.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 31.000,00

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

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome dei debitori in qualità di danti causa non risultano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'immobile in questione (allegato 4), l'accesso interno, avvenuto alla presenza del Custode Giudiziario, veniva reso possibile dal debitore esecutato .  
All'interno si rileva la presenza di manufatti vari e pneumatici.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Moncalieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

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

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Diego Pastore di Torino del 10/03/2016 rep. 45554/5716, registrato a Torino 1 il 23/03/2016 al n. 6013 (allegato 5).  
Dalla disamina di detto documento, da intendersi qui integralmente trascritto, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Convenzione Edilizia per attuazione PEC stipulata a favore del Comune di Moncalieri con atto a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino del 12/07/2011 rep. 12482/8564, trascritto a Torino 2 il 25/07/2011 ai nn. 31696/20216, modificata con atto del medesimo Notaio del 05/04/2019 rep. 24632/18421, trascritto a Torino 2 il 16/04/2019 ai nn. 15580/10857 (allegato 6).

Costituzione di vincolo a favore del Comune di Moncalieri stipulato con atto a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino del 10/02/2012 rep. 13225/9159, registrato a Torino il 10/02/2012 al n. 1024, portante vincolo di non abitabilità del piano sottotetto e dei vani scala perennemente aperti (allegato 7).

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 09/08/2010 a Torino 2 ai nn. 34745/7547, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 9.200.000,00.  
Importo capitale: € 4.600.000,00.

4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 17/10/2024 a Torino 2 ai nn. 42279/31830, a favore di  
, contro  
, proprietà 875/1000,  
, proprietà 125/1000.

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 8.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  
Consuntivo 2024 gestione ordinaria € 14,61

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalle comunicazioni pervenute in data 24/07 - 29/07/2025 dall'amministratore condominiale

(allegato 9);

- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome dei debitori, risulta quanto prodotto nell'allegato 10.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (17/10/2024) si rilevano le seguenti provenienze:

per i diritti pari a 125/1.000 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per successione legittima in morte di <sup>1</sup> deceduto in data 22/05/2020 (denuncia presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 il 31/05/2024 al n. 203598/88888 - trascritta a Torino 2 il 05/06/2024 ai nn. 23598/17919) in rettificata della formalità trascritta a Torino 2 in data 20/06/2022 ai nn. 27443/20076, nonché in data 28/05/2021 ai nn. 24032/17600.

Per la suddetta denuncia di successione si rileva atto di accettazione tacita di eredità del Notaio Paolo Osella del 10/12/2021 rep. 84753/49971, trascritto a Torino 2 il 31/12/2021 ai nn. 60258/43839.

- <sup>2</sup>, per i diritti pari a 12,500/100 di piena proprietà,
- <sup>3</sup>, per i diritti pari a 87,500/100 di piena proprietà, in forza di atto giudiziario di sentenza costitutiva di diritti reali del Tribunale di Torino del 03/12/2019 repertorio n. 5577, trascritto a Torino 2 il 02/04/2021 ai nn. 14120/10419 da <sup>4</sup> per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

<sup>5</sup>, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in forza di:

- atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo De Luca del 30/07/2010 rep. 10973/7296, trascritto a Torino 2 il 06/08/2010 ai nn. 34371/22170 da <sup>6</sup> per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo De Luca del 30/07/2010 rep. 10973/7296, trascritto a Torino 2 il 06/08/2010 ai nn. 34370/22169, da <sup>7</sup>, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

<sup>8</sup>, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per:

- atto di compravendita a rogito Notaio Leopoldo Bertolè del 28/01/1965 rep. 24809/13482, trascritto a Torino 3 il 09/02/1965 ai nn. 7444/5708;
- atto di compravendita a rogito Notaio Leopoldo Bertolè del 04/04/1962 rep. 21013/11734, trascritto a Torino 3 il 04/05/1962 ai nn. 17752/14324.

, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per giusti titoli anteriori al cinquantennio.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Moncalieri il fabbricato ricomprendente gli immobili in questione risulta edificato in forza dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n. 478/2011 del 16/05/2012;
- Denuncia di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire ex art. 23 D.P.R. 380/2001 prot. 59801/2011 del 23/12/2011;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 22 D.P.R. 380/2001 in variante alla suddetta DIA, prot. 39293/2015 del 08/07/2015, con relativa comunicazione di fine lavori del 17/07/2015;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 22 D.P.R. 380/2001 prot. 73375/2015 del 30/12/2015.

Risultano inoltre presentate:

- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71384 del 18/12/2015 relativamente a tutte le autorimesse al piano terra, nonché altre unità immobiliari non oggetto della presente;
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 41886 del 09/08/2021 a seguito della quale il competente ufficio, con comunicazione prot. 57721 del 26/10/2021, ne dichiarava l'inefficacia;
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71636 del 28/12/2021 relativamente alle unità immobiliari distinte al Foglio 23, particella 1502, subb. 2, 3, 10, 11, 16, oltre ad altre non oggetto della presente.

Si precisa che successivamente alla presentazione delle suddette S.C.A., ad eccezione come sopra specificato di quella prot. 41886 del 09/08/2021, non risultano presenti nei fascicoli edilizi provvedimenti avversi da parte dell'amministrazione comunale.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione pubblicata sul sito internet del Comune di Moncalieri, lo stabile ricomprendente l'unità in questione risulta ricadere in Zona Bpr1\* - Aree a preminente destinazione produttiva esistenti, con propensione alla trasformazione da attività strettamente produttiva ad attività residenziale, terziaria, espositiva, direzionale e ricettiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: ALTA**

Dal raffronto tra quanto amministrativamente assentito con lo stato dei luoghi risultante al momento del sopralluogo, si è accertato quanto segue:

- realizzazione di varco con porta verso altra proprietà;
- generalizzato diverso dimensionamento del locale, la cui superficie interna risulta inferiore rispetto allo stato licenziato, in particolare per quanto attiene allo sviluppo del lato quotato mt. 8,09 negli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo, in luogo di mt. 7,64 circa rilevati in loco, per una differenza in difetto di circa mt. 0,45.

Si precisa inoltre che, per quanto attiene alla Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71384 del 18/12/2015, tenuto conto che gli elaborati grafici allegati non sono conformi allo stato dei luoghi, questa è da ritenersi a tutti gli effetti inefficace limitatamente a detta unità.

Fermo restando che l'apertura di detto varco non può essere sanata e pertanto si dovrà prevedere al tamponamento dello stesso, relativamente all'ulteriore abuso, tenuto conto che tale incongruenza, di fatto, si ripercuote su tutto il lato ovest del basso fabbricato ad uso autorimesse, nonché del fatto che l'intervento edilizio di originaria costruzione è stato attuato in forza di Piano di Edilizia Convenzionata (P.E.C.), ai fini della regolarizzazione l'avente titolo dovrà interpellare l'amministratore in modo tale che questi provveda alla presentazione di progetto unitario a livello condominiale corredato di opportuni elaborati grafici e documentazione tecnica, affinché il Comune di Moncalieri possa esprimersi in merito ad un'eventuale pratica di sanatoria ovvero fiscalizzazione, con conseguente determinazione degli oneri derivanti, fermo restando che, in caso di provvedimento avverso, ci si dovrà attenere a quanto impartito dal competente ufficio tecnico.

In considerazione di quanto sopra all'attualità lo scrivente non si può esprimere circa l'importo di spesa ai fini della regolarizzazione fermo restando che, per quanto possibile, di tanto verrà tenuto debito conto nel ricercato valore di mercato.

## 8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Fermo restando che, all'attualità, l'immobile risulta catastalmente conforme all'effettivo stato dei luoghi, tenuto conto delle importanti difformità edilizie sopra rilevate sarà necessario, in ogni caso, attendere formale riscontro da parte del Comune di Moncalieri relativamente alla possibilità o meno di sanatoria e, in caso negativo, provvedere alla presentazione di pratica di variazione catastale per esatta rappresentazione dei luoghi conformemente a quanto verrà impartito dall'amministrazione comunale.

Tenuto conto dell'indeterminatezza persistente all'attualità, di tanto verrà tenuto debito conto nel ricercato valore di mercato.

Si rimanda inoltre a quanto riferito in premessa alle pagg. 2 ÷ 4 relativamente all'errato inserimento in mappa del fabbricato compendiate gli immobili oggetto della presente.

## 8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

## 8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

IMMOBILE IN MONCALIERI (TO), VIA MONTENERO N. 18/6A

### AUTORIMESSA PRIVATA PER LA PIENA PROPRIETÀ'

- al piano terreno (1° f.t.), con accesso dal cortile comune, **autorimessa privata** alle coerenze: particelle 423 e 1599 del Foglio 23, unità sub. 61, cortile comune, unità sub. 59, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1502 sub. 60 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 60 m<sup>2</sup>, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: Via Montenero n. 18/6A, piano: T, intestato  
, proprietà 125/1000,  
, proprietà 875/1000.

Si rimanda all'allegato 51.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato residenziale la cui edificazione risulta ultimata nel 2015, elevato a sei piani fuori terra, oltre sottotetto, con accesso dai civici 18/4, 18/5, 18/6 e 18/6A della Via Montenero, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; tetto a falde con manto di copertura in tegole; tamponamenti rivestiti in piastrelle ceramiche; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento; ringhiere in ferro con interposti vetri; serramenti esterni in legno con interposti vetri doppi protetti da avvolgibili. Stato manutentivo buono.



In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'autorimessa privata, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera; pavimentazioni

in battuto di cemento lisciato; impianto elettrico intubato e graffato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 52).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

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

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficaria del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, così come determinata dagli elaborati grafici prodotti, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere alla determinazione del

più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 65,00 x €/mq. 700,00 = € 45.500,00 (quarantacinquemilacinquecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € **45.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Autorimessa privata € **45.500,00**

Decurtazione pari al 30% irregolarità edilizie di cui al cap. 8): € **13.650,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ **0,00**

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **329,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € **14,61**

Riduzione per arrotondamento: € **506,39**

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

€ **31.000,00**

## LOTTO 15

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

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Moncalieri (TO), Via Montenero n. 18/6A

- al piano terreno (1° f.t.), con accesso dal cortile comune, **autorimessa privata** alle coerenze: cortile comune, unità sub. 65, portico comune, unità sub. 63, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1502 sub. 64 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 24 m<sup>2</sup>, rendita 173,53 Euro, indirizzo catastale: Via Montenero n. 18/6A, piano: T, intestato  
, proprietà 125/1000,  
, proprietà 875/1000.

Si rimanda all'allegato 53.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale:	28,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 28.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 27.000,00

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

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome dei debitori in qualità di danti causa non risultano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'immobile in questione (allegato 4), l'accesso interno, avvenuto alla presenza del Custode Giudiziario, veniva reso possibile dal \_\_\_\_\_, occupante senza titolo.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Moncalieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

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

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Diego Pastore di Torino del 10/03/2016 rep. 45554/5716, registrato a Torino 1 il 23/03/2016 al n. 6013 (allegato 5).  
Dalla disamina di detto documento, da intendersi qui integralmente trascritto, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Convenzione Edilizia per attuazione PEC stipulata a favore del Comune di Moncalieri con atto a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino del 12/07/2011 rep. 12482/8564, trascritto a Torino 2 il 25/07/2011 ai nn. 31696/20216, modificata con atto del medesimo Notaio del 05/04/2019 rep. 24632/18421, trascritto a Torino 2 il 16/04/2019 ai nn. 15580/10857 (allegato 6).

Costituzione di vincolo a favore del Comune di Moncalieri stipulato con atto a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino del 10/02/2012 rep. 13225/9159, registrato a Torino il 10/02/2012 al n. 1024, portante vincolo di non abitabilità del piano sottotetto e dei vani scala perennemente aperti (allegato 7).

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 09/08/2010 a Torino 2 ai nn. 34745/7547, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 9.200.000,00.  
Importo capitale: € 4.600.000,00.

4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 17/10/2024 a Torino 2 ai nn. 42279/31830, a favore di  
, contro  
, proprietà 875/1000,  
, proprietà 125/1000.

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 8.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  
Consuntivo 2024 gestione ordinaria € 9,72

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalle comunicazioni pervenute in data 24/07 - 29/07/2025 dall'amministratore condominiale

- (allegato 9);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
  - per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome dei debitori, risulta quanto prodotto nell'allegato 10.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (17/10/2024) si rilevano le seguenti provenienze:

per i diritti pari a 125/1.000 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per successione legittima in morte di <sup>1</sup> deceduto in data 22/05/2020 (denuncia presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 il 31/05/2024 al n. 203598/88888 - trascritta a Torino 2 il 05/06/2024 ai nn. 23598/17919) in rettifica della formalità trascritta a Torino 2 in data 20/06/2022 ai nn. 27443/20076, nonché in data 28/05/2021 ai nn. 24032/17600.

Per la suddetta denuncia di successione si rileva atto di accettazione tacita di eredità del Notaio Paolo Osella del 10/12/2021 rep. 84753/49971, trascritto a Torino 2 il 31/12/2021 ai nn. 60258/43839.

- <sup>2</sup>, per i diritti pari a 12,500/100 di piena proprietà,
- <sup>3</sup>, per i diritti pari a 87,500/100 di piena proprietà, in forza di atto giudiziario di sentenza costitutiva di diritti reali del Tribunale di Torino del 03/12/2019 repertorio n. 5577, trascritto a Torino 2 il 02/04/2021 ai nn. 14120/10419 da <sup>4</sup> per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

<sup>5</sup>, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in forza di:

- atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo De Luca del 30/07/2010 rep. 10973/7296, trascritto a Torino 2 il 06/08/2010 ai nn. 34371/22170 da <sup>6</sup> per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo De Luca del 30/07/2010 rep. 10973/7296, trascritto a Torino 2 il 06/08/2010 ai nn. 34370/22169, da <sup>7</sup>, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

<sup>8</sup>, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per:

- atto di compravendita a rogito Notaio Leopoldo Bertolè del 28/01/1965 rep. 24809/13482, trascritto a Torino 3 il 09/02/1965 ai nn. 7444/5708;
- atto di compravendita a rogito Notaio Leopoldo Bertolè del 04/04/1962 rep. 21013/11734, trascritto a Torino 3 il 04/05/1962 ai nn. 17752/14324.

, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per giusti titoli anteriori al cinquantennio.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Moncalieri il fabbricato ricomprendente gli immobili in questione risulta edificato in forza dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n. 478/2011 del 16/05/2012;
- Denuncia di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire ex art. 23 D.P.R. 380/2001 prot. 59801/2011 del 23/12/2011;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 22 D.P.R. 380/2001 in variante alla suddetta DIA, prot. 39293/2015 del 08/07/2015, con relativa comunicazione di fine lavori del 17/07/2015;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 22 D.P.R. 380/2001 prot. 73375/2015 del 30/12/2015.

Risultano inoltre presentate:

- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71384 del 18/12/2015 relativamente a tutte le autorimesse al piano terra, nonché altre unità immobiliari non oggetto della presente;
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 41886 del 09/08/2021 a seguito della quale il competente ufficio, con comunicazione prot. 57721 del 26/10/2021, ne dichiarava l'inefficacia;
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71636 del 28/12/2021 relativamente alle unità immobiliari distinte al Foglio 23, particella 1502, subb. 2, 3, 10, 11, 16, oltre ad altre non oggetto della presente.

Si precisa che successivamente alla presentazione delle suddette S.C.A., ad eccezione come sopra specificato di quella prot. 41886 del 09/08/2021, non risultano presenti nei fascicoli edilizi provvedimenti avversi da parte dell'amministrazione comunale.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione pubblicata sul sito internet del Comune di Moncalieri, lo stabile ricomprendente l'unità in questione risulta ricadere in Zona Bpr1\* - Aree a preminente destinazione produttiva esistenti, con propensione alla trasformazione da attività strettamente produttiva ad attività residenziale, terziaria, espositiva, direzionale e ricettiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Dal raffronto tra quanto amministrativamente assentito con lo stato dei luoghi risultante al momento del sopralluogo, è stato accertato il maggiore dimensionamento del locale, rientrante però nelle tolleranze di cui all'art. 34-bis, così come modificato dal "Decreto Salva Casa" (D.L. 69/2024, convertito in Legge 105/2024).

### **8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'autorimessa privata, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera; pavimentazioni in battuto di cemento liscio; impianto elettrico intubato e graffato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 54).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

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

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficaria del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, così come determinata dagli elaborati grafici prodotti, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 28,00 x €/mq. 1.000,00 = € 28.000,00 (ventottomila/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € **28.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Autorimessa privata € **28.000,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità di cui al cap. 8): € **0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc. . . .

tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

	€	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	329,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€	9,72
Riduzione per arrotondamento:	€	661,28
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	<b>27.000,00</b>

---

## LOTTO 16

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

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Moncalieri (TO), Via Montenero n. 18/6A

- al piano terreno (1° f.t.), con accesso dal cortile comune, **autorimessa privata** alle coerenze: cortile comune, unità sub. 66, portico comune, unità sub. 64, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1502 sub. 65 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 24 m<sup>2</sup>, rendita 173,53 Euro, indirizzo catastale: Via Montenero n. 18/6A, piano: T, intestato  
, proprietà 125/1000,  
, proprietà 875/1000.

Si rimanda all'allegato 55.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale:	28,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 28.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 27.000,00

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

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome dei debitori in qualità di danti causa non risultano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'immobile in questione (allegato 4), l'accesso interno, avvenuto alla presenza del Custode Giudiziario, veniva reso possibile dal Sig. Bulfamante Pietro, occupante senza titolo.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Moncalieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

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

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Diego Pastore di Torino del 10/03/2016 rep. 45554/5716, registrato a Torino 1 il 23/03/2016 al n. 6013 (allegato 5).  
Dalla disamina di detto documento, da intendersi qui integralmente trascritto, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Convenzione Edilizia per attuazione PEC stipulata a favore del Comune di Moncalieri con atto a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino del 12/07/2011 rep. 12482/8564, trascritto a Torino 2 il 25/07/2011 ai nn. 31696/20216, modificata con atto del medesimo Notaio del 05/04/2019 rep. 24632/18421, trascritto a Torino 2 il 16/04/2019 ai nn. 15580/10857 (allegato 6).

Costituzione di vincolo a favore del Comune di Moncalieri stipulato con atto a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino del 10/02/2012 rep. 13225/9159, registrato a Torino il 10/02/2012 al n. 1024, portante vincolo di non abitabilità del piano sottotetto e dei vani scala perennemente aperti (allegato 7).

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 09/08/2010 a Torino 2 ai nn. 34745/7547, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 9.200.000,00.  
Importo capitale: € 4.600.000,00.

4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 17/10/2024 a Torino 2 ai nn. 42279/31830, a favore di  
, contro  
, proprietà 875/1000,  
, proprietà 125/1000.

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 8.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  
Consuntivo 2024 gestione ordinaria € 9,72

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalle comunicazioni pervenute in data 24/07 - 29/07/2025 dall'amministratore condominiale

- (allegato 9);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
  - per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome dei debitori, risulta quanto prodotto nell'allegato 10.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (17/10/2024) si rilevano le seguenti provenienze:

per i diritti pari a 125/1.000 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per successione legittima in morte di <sup>1</sup> deceduto in data 22/05/2020 (denuncia presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 il 31/05/2024 al n. 203598/88888 - trascritta a Torino 2 il 05/06/2024 ai nn. 23598/17919) in rettificata della formalità trascritta a Torino 2 in data 20/06/2022 ai nn. 27443/20076, nonché in data 28/05/2021 ai nn. 24032/17600.

Per la suddetta denuncia di successione si rileva atto di accettazione tacita di eredità del Notaio Paolo Osella del 10/12/2021 rep. 84753/49971, trascritto a Torino 2 il 31/12/2021 ai nn. 60258/43839.

- <sup>2</sup>, per i diritti pari a 12,500/100 di piena proprietà,
- <sup>3</sup>, per i diritti pari a 87,500/100 di piena proprietà, in forza di atto giudiziario di sentenza costitutiva di diritti reali del Tribunale di Torino del 03/12/2019 repertorio n. 5577, trascritto a Torino 2 il 02/04/2021 ai nn. 14120/10419 da <sup>4</sup> per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

<sup>5</sup>, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in forza di:

- atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo De Luca del 30/07/2010 rep. 10973/7296, trascritto a Torino 2 il 06/08/2010 ai nn. 34371/22170 da <sup>6</sup> per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo De Luca del 30/07/2010 rep. 10973/7296, trascritto a Torino 2 il 06/08/2010 ai nn. 34370/22169, da <sup>7</sup>, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

<sup>8</sup>, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per:

- atto di compravendita a rogito Notaio Leopoldo Bertolè del 28/01/1965 rep. 24809/13482, trascritto a Torino 3 il 09/02/1965 ai nn. 7444/5708;
- atto di compravendita a rogito Notaio Leopoldo Bertolè del 04/04/1962 rep. 21013/11734, trascritto a Torino 3 il 04/05/1962 ai nn. 17752/14324.

, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per giusti titoli anteriori al cinquantennio.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Moncalieri il fabbricato ricomprendente gli immobili in questione risulta edificato in forza dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n. 478/2011 del 16/05/2012;
- Denuncia di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire ex art. 23 D.P.R. 380/2001 prot. 59801/2011 del 23/12/2011;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 22 D.P.R. 380/2001 in variante alla suddetta DIA, prot. 39293/2015 del 08/07/2015, con relativa comunicazione di fine lavori del 17/07/2015;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 22 D.P.R. 380/2001 prot. 73375/2015 del 30/12/2015.

Risultano inoltre presentate:

- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71384 del 18/12/2015 relativamente a tutte le autorimesse al piano terra, nonché altre unità immobiliari non oggetto della presente;
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 41886 del 09/08/2021 a seguito della quale il competente ufficio, con comunicazione prot. 57721 del 26/10/2021, ne dichiarava l'inefficacia;
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71636 del 28/12/2021 relativamente alle unità immobiliari distinte al Foglio 23, particella 1502, subb. 2, 3, 10, 11, 16, oltre ad altre non oggetto della presente.

Si precisa che successivamente alla presentazione delle suddette S.C.A., ad eccezione come sopra specificato di quella prot. 41886 del 09/08/2021, non risultano presenti nei fascicoli edilizi provvedimenti avversi da parte dell'amministrazione comunale.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione pubblicata sul sito internet del Comune di Moncalieri, lo stabile ricomprendente l'unità in questione risulta ricadere in Zona Bpr1\* - Aree a preminente destinazione produttiva esistenti, con propensione alla trasformazione da attività strettamente produttiva ad attività residenziale, terziaria, espositiva, direzionale e ricettiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Dal raffronto tra quanto amministrativamente assentito con lo stato dei luoghi risultante al momento del sopralluogo, è stato accertato il maggiore dimensionamento del locale, rientrante però nelle tolleranze di cui all'art. 34-bis, così come modificato dal "Decreto Salva Casa" (D.L. 69/2024, convertito in Legge 105/2024).

### **8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'autorimessa privata, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera; pavimentazioni in battuto di cemento lisciato; impianto elettrico intubato e graffato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 56).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

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

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficaria del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, così come determinata dagli elaborati grafici prodotti, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 28,00 x €/mq. 1.000,00 = € 28.000,00 (ventottomila/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € **28.000,00**

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Autorimessa privata € **28.000,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità di cui al cap. 8): € **0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc...,

tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

	€	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	329,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€	9,72
Riduzione per arrotondamento:	€	661,28
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	<b>27.000,00</b>

---

## LOTTO 17

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

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Moncalieri (TO), Via Montenero n. 18/6A

- al piano terreno (1° f.t.), con accesso dal cortile comune, **autorimessa privata** alle coerenze: cortile comune, vano scala civico 18/6, portico comune, unità sub. 65, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1502 sub. 66 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 24 m<sup>2</sup>, rendita 173,53 Euro, indirizzo catastale: Via Montenero n. 18/6A, piano: T, intestato  
, proprietà 125/1000,  
, proprietà 875/1000.

Si rimanda all'allegato 57.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale:	28,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 28.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 27.000,00

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

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome dei debitori in qualità di danti causa non risultano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'immobile in questione (allegato 4), l'accesso interno, avvenuto alla presenza del Custode Giudiziario, veniva reso possibile dal \_\_\_\_\_, occupante senza titolo.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Moncalieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

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

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Diego Pastore di Torino del 10/03/2016 rep. 45554/5716, registrato a Torino 1 il 23/03/2016 al n. 6013 (allegato 5).  
Dalla disamina di detto documento, da intendersi qui integralmente trascritto, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Convenzione Edilizia per attuazione PEC stipulata a favore del Comune di Moncalieri con atto a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino del 12/07/2011 rep. 12482/8564, trascritto a Torino 2 il 25/07/2011 ai nn. 31696/20216, modificata con atto del medesimo Notaio del 05/04/2019 rep. 24632/18421, trascritto a Torino 2 il 16/04/2019 ai nn. 15580/10857 (allegato 6).

Costituzione di vincolo a favore del Comune di Moncalieri stipulato con atto a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino del 10/02/2012 rep. 13225/9159, registrato a Torino il 10/02/2012 al n. 1024, portante vincolo di non abitabilità del piano sottotetto e dei vani scala perennemente aperti (allegato 7).

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 09/08/2010 a Torino 2 ai nn. 34745/7547, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 9.200.000,00.  
Importo capitale: € 4.600.000,00.

4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 17/10/2024 a Torino 2 ai nn. 42279/31830, a favore di  
, contro  
, proprietà 875/1000,  
, proprietà 125/1000.

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 8.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  
Consuntivo 2024 gestione ordinaria € 9,72

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalle comunicazioni pervenute in data 24/07 - 29/07/2025 dall'amministratore condominiale

(allegato 9);

- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome dei debitori, risulta quanto prodotto nell'allegato 10.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (17/10/2024) si rilevano le seguenti provenienze:

per i diritti pari a 125/1.000 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per successione legittima in morte di <sup>3</sup> deceduto in data 22/05/2020 (denuncia presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 il 31/05/2024 al n. 203598/88888 - trascritta a Torino 2 il 05/06/2024 ai nn. 23598/17919) in rettifica della formalità trascritta a Torino 2 in data 20/06/2022 ai nn. 27443/20076, nonché in data 28/05/2021 ai nn. 24032/17600.

Per la suddetta denuncia di successione si rileva atto di accettazione tacita di eredità del Notaio Paolo Osella del 10/12/2021 rep. 84753/49971, trascritto a Torino 2 il 31/12/2021 ai nn. 60258/43839.

- <sup>3</sup>, per i diritti pari a 12,500/100 di piena proprietà,
- <sup>3</sup>, per i diritti pari a 87,500/100 di piena proprietà, in forza di atto giudiziario di sentenza costitutiva di diritti reali del Tribunale di Torino del 03/12/2019 repertorio n. 5577, trascritto a Torino 2 il 02/04/2021 ai nn. 14120/10419 da <sup>3</sup> per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

<sup>3</sup>, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in forza di:

- atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo De Luca del 30/07/2010 rep. 10973/7296, trascritto a Torino 2 il 06/08/2010 ai nn. 34371/22170 da <sup>3</sup> per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo De Luca del 30/07/2010 rep. 10973/7296, trascritto a Torino 2 il 06/08/2010 ai nn. 34370/22169, da <sup>3</sup>, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

<sup>3</sup>, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per:

- atto di compravendita a rogito Notaio Leopoldo Bertolè del 28/01/1965 rep. 24809/13482, trascritto a Torino 3 il 09/02/1965 ai nn. 7444/5708;
- atto di compravendita a rogito Notaio Leopoldo Bertolè del 04/04/1962 rep. 21013/11734, trascritto a Torino 3 il 04/05/1962 ai nn. 17752/14324.

, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per giusti titoli anteriori al cinquantennio.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Moncalieri il fabbricato ricomprendente gli immobili in questione risulta edificato in forza dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n. 478/2011 del 16/05/2012;
- Denuncia di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire ex art. 23 D.P.R. 380/2001 prot. 59801/2011 del 23/12/2011;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 22 D.P.R. 380/2001 in variante alla suddetta DIA, prot. 39293/2015 del 08/07/2015, con relativa comunicazione di fine lavori del 17/07/2015;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 22 D.P.R. 380/2001 prot. 73375/2015 del 30/12/2015.

Risultano inoltre presentate:

- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71384 del 18/12/2015 relativamente a tutte le autorimesse al piano terra, nonché altre unità immobiliari non oggetto della presente;
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 41886 del 09/08/2021 a seguito della quale il competente ufficio, con comunicazione prot. 57721 del 26/10/2021, ne dichiarava l'inefficacia;
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71636 del 28/12/2021 relativamente alle unità immobiliari distinte al Foglio 23, particella 1502, subb. 2, 3, 10, 11, 16, oltre ad altre non oggetto della presente.

Si precisa che successivamente alla presentazione delle suddette S.C.A., ad eccezione come sopra specificato di quella prot. 41886 del 09/08/2021, non risultano presenti nei fascicoli edilizi provvedimenti avversi da parte dell'amministrazione comunale.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione pubblicata sul sito internet del Comune di Moncalieri, lo stabile ricomprendente l'unità in questione risulta ricadere in Zona Bpr1\* - Aree a preminente destinazione produttiva esistenti, con propensione alla trasformazione da attività strettamente produttiva ad attività residenziale, terziaria, espositiva, direzionale e ricettiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Dal raffronto tra quanto amministrativamente assentito con lo stato dei luoghi risultante al momento del sopralluogo, è stato accertato il maggiore dimensionamento del locale, rientrante però nelle tolleranze di cui all'art. 34-bis, così come modificato dal "Decreto Salva Casa" (D.L. 69/2024, convertito in Legge 105/2024).

### **8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'autorimessa privata, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera; pavimentazioni in battuto di cemento liscio; impianto elettrico intubato e graffato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 58).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

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

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficaria del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, così come determinata dagli elaborati grafici prodotti, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 28,00 x €/mq. 1.000,00 = € 28.000,00 (ventottomila/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € **28.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Autorimessa privata € **28.000,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità di cui al cap. 8): € **0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc. . . .

tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

	€	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	329,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€	9,72
Riduzione per arrotondamento:	€	661,28
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	<b>27.000,00</b>

---

## LOTTO 18

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

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Moncalieri (TO), Via Montenero n. 18/6A

- al piano terreno (1° f.t.), con accesso dal cortile comune, **autorimessa privata** alle coerenze: cortile comune, unità sub. 76, portico comune, vano scala civico 18/4, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1502 sub. 75 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 24 m<sup>2</sup>, rendita 173,53 Euro, indirizzo catastale: Via Montenero n. 18/6A, piano: T, intestato  
, proprietà 125/1000,  
, proprietà 875/1000.

Si rimanda all'allegato 59.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale:	28,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 28.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 27.000,00

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

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome dei debitori in qualità di danti causa non risultano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'immobile in questione (allegato 4), l'accesso interno, avvenuto alla presenza del Custode Giudiziario, veniva reso possibile dal \_\_\_\_\_, occupante senza titolo.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Moncalieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

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

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Diego Pastore di Torino del 10/03/2016 rep. 45554/5716, registrato a Torino 1 il 23/03/2016 al n. 6013 (allegato 5).  
Dalla disamina di detto documento, da intendersi qui integralmente trascritto, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Convenzione Edilizia per attuazione PEC stipulata a favore del Comune di Moncalieri con atto a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino del 12/07/2011 rep. 12482/8564, trascritto a Torino 2 il 25/07/2011 ai nn. 31696/20216, modificata con atto del medesimo Notaio del 05/04/2019 rep. 24632/18421, trascritto a Torino 2 il 16/04/2019 ai nn. 15580/10857 (allegato 6).

Costituzione di vincolo a favore del Comune di Moncalieri stipulato con atto a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino del 10/02/2012 rep. 13225/9159, registrato a Torino il 10/02/2012 al n. 1024, portante vincolo di non abitabilità del piano sottotetto e dei vani scala perennemente aperti (allegato 7).

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 09/08/2010 a Torino 2 ai nn. 34745/7547, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 9.200.000,00.  
Importo capitale: € 4.600.000,00.

4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 17/10/2024 a Torino 2 ai nn. 42279/31830, a favore di  
, contro  
, proprietà 875/1000,  
, proprietà 125/1000.

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 8.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  
Consuntivo 2024 gestione ordinaria € 0,72

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalle comunicazioni pervenute in data 24/07 - 29/07/2025 dall'amministratore condominiale (allegato 9);

- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome dei debitori, risulta quanto prodotto nell'allegato 10.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (17/10/2024) si rilevano le seguenti provenienze:

per i diritti pari a 125/1.000 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per successione legittima in morte di <sup>1</sup> deceduto in data 22/05/2020 (denuncia presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 il 31/05/2024 al n. 203598/88888 - trascritta a Torino 2 il 05/06/2024 ai nn. 23598/17919) in rettifica della formalità trascritta a Torino 2 in data 20/06/2022 ai nn. 27443/20076, nonché in data 28/05/2021 ai nn. 24032/17600.

Per la suddetta denuncia di successione si rileva atto di accettazione tacita di eredità del Notaio Paolo Osella del 10/12/2021 rep. 84753/49971, trascritto a Torino 2 il 31/12/2021 ai nn. 60258/43839.

- <sup>2</sup>, per i diritti pari a 12,500/100 di piena proprietà,
- <sup>3</sup>, per i diritti pari a 87,500/100 di piena proprietà, in forza di atto giudiziario di sentenza costitutiva di diritti reali del Tribunale di Torino del 03/12/2019 repertorio n. 5577, trascritto a Torino 2 il 02/04/2021 ai nn. 14120/10419 da <sup>4</sup> per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

<sup>5</sup>, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in forza di:

- atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo De Luca del 30/07/2010 rep. 10973/7296, trascritto a Torino 2 il 06/08/2010 ai nn. 34371/22170 da <sup>6</sup> per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo De Luca del 30/07/2010 rep. 10973/7296, trascritto a Torino 2 il 06/08/2010 ai nn. 34370/22169, da <sup>7</sup>, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

<sup>8</sup>, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per:

- atto di compravendita a rogito Notaio Leopoldo Bertolè del 28/01/1965 rep. 24809/13482, trascritto a Torino 3 il 09/02/1965 ai nn. 7444/5708;
- atto di compravendita a rogito Notaio Leopoldo Bertolè del 04/04/1962 rep. 21013/11734, trascritto a Torino 3 il 04/05/1962 ai nn. 17752/14324.

<sup>9</sup>, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per

giusti titoli anteriori al cinquantennio.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Moncalieri il fabbricato ricomprendente gli immobili in questione risulta edificato in forza dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n. 478/2011 del 16/05/2012;
- Denuncia di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire ex art. 23 D.P.R. 380/2001 prot. 59801/2011 del 23/12/2011;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 22 D.P.R. 380/2001 in variante alla suddetta DIA, prot. 39293/2015 del 08/07/2015, con relativa comunicazione di fine lavori del 17/07/2015;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 22 D.P.R. 380/2001 prot. 73375/2015 del 30/12/2015.

Risultano inoltre presentate:

- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71384 del 18/12/2015 relativamente a tutte le autorimesse al piano terra, nonché altre unità immobiliari non oggetto della presente;
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 41886 del 09/08/2021 a seguito della quale il competente ufficio, con comunicazione prot. 57721 del 26/10/2021, ne dichiarava l'inefficacia;
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71636 del 28/12/2021 relativamente alle unità immobiliari distinte al Foglio 23, particella 1502, subb. 2, 3, 10, 11, 16, oltre ad altre non oggetto della presente.

Si precisa che successivamente alla presentazione delle suddette S.C.A., ad eccezione come sopra specificato di quella prot. 41886 del 09/08/2021, non risultano presenti nei fascicoli edilizi provvedimenti avversi da parte dell'amministrazione comunale.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione pubblicata sul sito internet del Comune di Moncalieri, lo stabile ricomprendente l'unità in questione risulta ricadere in Zona Bpr1\* - Aree a preminente destinazione produttiva esistenti, con propensione alla trasformazione da attività strettamente produttiva ad attività residenziale, terziaria, espositiva, direzionale e ricettiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Dal raffronto tra quanto amministrativamente assentito con lo stato dei luoghi risultante al momento del sopralluogo, è stato accertato il maggiore dimensionamento del locale, rientrante però nelle tolleranze di cui all'art. 34-bis, così come modificato dal "Decreto Salva Casa" (D.L. 69/2024, convertito in Legge 105/2024).

### **8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

Fermo restando che l'unità risulta catastalmente conforme, si rimanda a quanto riferito in





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'autorimessa privata, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera; pavimentazioni in battuto di cemento liscio; impianto elettrico intubato e graffato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 60).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

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

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficaria del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, così come determinata dagli elaborati grafici prodotti, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 28,00 x €/mq. 1.000,00 = € 28.000,00 (ventottomila/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € **28.000,00**

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Autorimessa privata € **28.000,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità di cui al cap. 8): € **0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc. . . .

tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

	€	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	329,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€	0,72
Riduzione per arrotondamento:	€	670,28
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	<b>27.000,00</b>

---

## LOTTO 19

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

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Moncalieri (TO), Via Montenero n. 18/6A

- al piano terreno (1° f.t.), con accesso dal cortile comune, **autorimessa privata** alle coerenze: cortile comune, unità sub. 77, portico comune, unità sub. 75, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1502 sub. 76 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 24 m<sup>2</sup>, rendita 173,53 Euro, indirizzo catastale: Via Montenero n. 18/6A, piano: T, intestato  
, proprietà 125/1000,  
, proprietà 875/1000.

Si rimanda all'allegato 61.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale:	27,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 27.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 26.000,00

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

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome dei debitori in qualità di danti causa non risultano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'immobile in questione (allegato 4), l'accesso interno, avvenuto alla presenza del Custode Giudiziario, veniva reso possibile dal debitore esecutato.  
All'interno si rileva la presenza di manufatti vari, scatoloni e pneumatici.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Moncalieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

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

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Diego Pastore di Torino del 10/03/2016 rep. 45554/5716, registrato a Torino 1 il 23/03/2016 al n. 6013 (allegato 5).  
Dalla disamina di detto documento, da intendersi qui integralmente trascritto, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Convenzione Edilizia per attuazione PEC stipulata a favore del Comune di Moncalieri con atto a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino del 12/07/2011 rep. 12482/8564, trascritto a Torino 2 il 25/07/2011 ai nn. 31696/20216, modificata con atto del medesimo Notaio del 05/04/2019 rep. 24632/18421, trascritto a Torino 2 il 16/04/2019 ai nn. 15580/10857 (allegato 6).

Costituzione di vincolo a favore del Comune di Moncalieri stipulato con atto a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino del 10/02/2012 rep. 13225/9159, registrato a Torino il 10/02/2012 al n. 1024, portante vincolo di non abitabilità del piano sottotetto e dei vani scala perennemente aperti (allegato 7).

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 09/08/2010 a Torino 2 ai nn. 34745/7547, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 9.200.000,00.  
Importo capitale: € 4.600.000,00.

4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 17/10/2024 a Torino 2 ai nn. 42279/31830, a favore di  
, contro  
, proprietà 875/1000,  
, proprietà 125/1000.

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 8.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  
Consuntivo 2024 gestione ordinaria € 9,72

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalle comunicazioni pervenute in data 24/07 - 29/07/2025 dall'amministratore condominiale

(allegato 9);

- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome dei debitori, risulta quanto prodotto nell'allegato 10.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (17/10/2024) si rilevano le seguenti provenienze:

per i diritti pari a 125/1.000 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per successione legittima in morte di <sup>1</sup> deceduto in data 22/05/2020 (denuncia presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 il 31/05/2024 al n. 203598/88888 - trascritta a Torino 2 il 05/06/2024 ai nn. 23598/17919) in rettificata della formalità trascritta a Torino 2 in data 20/06/2022 ai nn. 27443/20076, nonché in data 28/05/2021 ai nn. 24032/17600.

Per la suddetta denuncia di successione si rileva atto di accettazione tacita di eredità del Notaio Paolo Osella del 10/12/2021 rep. 84753/49971, trascritto a Torino 2 il 31/12/2021 ai nn. 60258/43839.

- <sup>2</sup>, per i diritti pari a 12,500/100 di piena proprietà,
- <sup>3</sup>, per i diritti pari a 87,500/100 di piena proprietà, in forza di atto giudiziario di sentenza costitutiva di diritti reali del Tribunale di Torino del 03/12/2019 repertorio n. 5577, trascritto a Torino 2 il 02/04/2021 ai nn. 14120/10419 da <sup>4</sup> per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

<sup>5</sup>, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in forza di:

- atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo De Luca del 30/07/2010 rep. 10973/7296, trascritto a Torino 2 il 06/08/2010 ai nn. 34371/22170 da <sup>6</sup> per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo De Luca del 30/07/2010 rep. 10973/7296, trascritto a Torino 2 il 06/08/2010 ai nn. 34370/22169, da <sup>7</sup>, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

<sup>8</sup>, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per:

- atto di compravendita a rogito Notaio Leopoldo Bertolè del 28/01/1965 rep. 24809/13482, trascritto a Torino 3 il 09/02/1965 ai nn. 7444/5708;
- atto di compravendita a rogito Notaio Leopoldo Bertolè del 04/04/1962 rep. 21013/11734, trascritto a Torino 3 il 04/05/1962 ai nn. 17752/14324.

, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per giusti titoli anteriori al cinquantennio.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Moncalieri il fabbricato ricomprendente gli immobili in questione risulta edificato in forza dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n. 478/2011 del 16/05/2012;
- Denuncia di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire ex art. 23 D.P.R. 380/2001 prot. 59801/2011 del 23/12/2011;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 22 D.P.R. 380/2001 in variante alla suddetta DIA, prot. 39293/2015 del 08/07/2015, con relativa comunicazione di fine lavori del 17/07/2015;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 22 D.P.R. 380/2001 prot. 73375/2015 del 30/12/2015.

Risultano inoltre presentate:

- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71384 del 18/12/2015 relativamente a tutte le autorimesse al piano terra, nonché altre unità immobiliari non oggetto della presente;
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 41886 del 09/08/2021 a seguito della quale il competente ufficio, con comunicazione prot. 57721 del 26/10/2021, ne dichiarava l'inefficacia;
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71636 del 28/12/2021 relativamente alle unità immobiliari distinte al Foglio 23, particella 1502, subb. 2, 3, 10, 11, 16, oltre ad altre non oggetto della presente.

Si precisa che successivamente alla presentazione delle suddette S.C.A., ad eccezione come sopra specificato di quella prot. 41886 del 09/08/2021, non risultano presenti nei fascicoli edilizi provvedimenti avversi da parte dell'amministrazione comunale.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione pubblicata sul sito internet del Comune di Moncalieri, lo stabile ricomprendente l'unità in questione risulta ricadere in Zona Bpr1\* - Aree a preminente destinazione produttiva esistenti, con propensione alla trasformazione da attività strettamente produttiva ad attività residenziale, terziaria, espositiva, direzionale e ricettiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Dal raffronto tra quanto amministrativamente assentito con lo stato dei luoghi risultante al momento del sopralluogo, è stato accertato il maggiore dimensionamento del locale, rientrante però nelle tolleranze di cui all'art. 34-bis, così come modificato dal "Decreto Salva Casa" (D.L. 69/2024, convertito in Legge 105/2024).

### **8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'autorimessa privata, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera; pavimentazioni in battuto di cemento liscio; impianto elettrico intubato e graffato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 62).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

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

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficaria del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, così come determinata dagli elaborati grafici prodotti, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 27,00 x €/mq. 1.000,00 = € 27.000,00 (ventisetteemila/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € **27.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Autorimessa privata € **27.000,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità di cui al cap. 8): € **0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc. . . .

tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

	€	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	329,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€	9,72
Riduzione per arrotondamento:	€	661,28
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	<b>26.000,00</b>

---

## LOTTO 20

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

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Moncalieri (TO), Via Montenero n. 18/6A

- al piano terreno (1° f.t.), con accesso dal cortile comune, **autorimessa privata** alle coerenze: cortile comune, locale condominiale, portico comune, unità sub. 76, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1502 sub. 77 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 24 m<sup>2</sup>, rendita 173,53 Euro, indirizzo catastale: Via Montenero n. 18/6A, piano: T, intestato  
, proprietà 125/1000,  
, proprietà 875/1000.

Si rimanda all'allegato 63.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale:	28,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 28.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 27.000,00

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

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome dei debitori in qualità di danti causa non risultano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'immobile in questione (allegato 4), l'accesso interno, avvenuto alla presenza del Custode Giudiziario, veniva reso possibile dal debitore esecutato.  
All'interno si rileva la presenza di manufatti vari e arredi.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Moncalieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

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

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Diego Pastore di Torino del 10/03/2016 rep. 45554/5716, registrato a Torino 1 il 23/03/2016 al n. 6013 (allegato 5).  
Dalla disamina di detto documento, da intendersi qui integralmente trascritto, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Convenzione Edilizia per attuazione PEC stipulata a favore del Comune di Moncalieri con atto a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino del 12/07/2011 rep. 12482/8564, trascritto a Torino 2 il 25/07/2011 ai nn. 31696/20216, modificata con atto del medesimo Notaio del 05/04/2019 rep. 24632/18421, trascritto a Torino 2 il 16/04/2019 ai nn. 15580/10857 (allegato 6).

Costituzione di vincolo a favore del Comune di Moncalieri stipulato con atto a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino del 10/02/2012 rep. 13225/9159, registrato a Torino il 10/02/2012 al n. 1024, portante vincolo di non abitabilità del piano sottotetto e dei vani scala perennemente aperti (allegato 7).

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 09/08/2010 a Torino 2 ai nn. 34745/7547, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 9.200.000,00.  
Importo capitale: € 4.600.000,00.

4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 17/10/2024 a Torino 2 ai nn. 42279/31830, a favore di  
, contro  
, proprietà 875/1000,  
, proprietà 125/1000.

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 8.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  
Consuntivo 2024 gestione ordinaria € 9,72

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalle comunicazioni pervenute in data 24/07 - 29/07/2025 dall'amministratore condominiale

- (allegato 9);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
  - per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome dei debitori, risulta quanto prodotto nell'allegato 10.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (17/10/2024) si rilevano le seguenti provenienze:

per i diritti pari a 125/1.000 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per successione legittima in morte di <sup>1</sup> deceduto in data 22/05/2020 (denuncia presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 il 31/05/2024 al n. 203598/88888 - trascritta a Torino 2 il 05/06/2024 ai nn. 23598/17919) in rettificata della formalità trascritta a Torino 2 in data 20/06/2022 ai nn. 27443/20076, nonché in data 28/05/2021 ai nn. 24032/17600.

Per la suddetta denuncia di successione si rileva atto di accettazione tacita di eredità del Notaio Paolo Osella del 10/12/2021 rep. 84753/49971, trascritto a Torino 2 il 31/12/2021 ai nn. 60258/43839.

- <sup>2</sup>, per i diritti pari a 12,500/100 di piena proprietà,
- <sup>3</sup>, per i diritti pari a 87,500/100 di piena proprietà, in forza di atto giudiziario di sentenza costitutiva di diritti reali del Tribunale di Torino del 03/12/2019 repertorio n. 5577, trascritto a Torino 2 il 02/04/2021 ai nn. 14120/10419 da <sup>4</sup> per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

<sup>5</sup>, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in forza di:

- atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo De Luca del 30/07/2010 rep. 10973/7296, trascritto a Torino 2 il 06/08/2010 ai nn. 34371/22170 da <sup>6</sup> per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo De Luca del 30/07/2010 rep. 10973/7296, trascritto a Torino 2 il 06/08/2010 ai nn. 34370/22169, da <sup>7</sup>, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

<sup>8</sup>, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per:

- atto di compravendita a rogito Notaio Leopoldo Bertolè del 28/01/1965 rep. 24809/13482, trascritto a Torino 3 il 09/02/1965 ai nn. 7444/5708;
- atto di compravendita a rogito Notaio Leopoldo Bertolè del 04/04/1962 rep. 21013/11734, trascritto a Torino 3 il 04/05/1962 ai nn. 17752/14324.

, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per giusti titoli anteriori al cinquantennio.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Moncalieri il fabbricato ricomprendente gli immobili in questione risulta edificato in forza dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n. 478/2011 del 16/05/2012;
- Denuncia di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire ex art. 23 D.P.R. 380/2001 prot. 59801/2011 del 23/12/2011;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 22 D.P.R. 380/2001 in variante alla suddetta DIA, prot. 39293/2015 del 08/07/2015, con relativa comunicazione di fine lavori del 17/07/2015;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 22 D.P.R. 380/2001 prot. 73375/2015 del 30/12/2015.

Risultano inoltre presentate:

- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71384 del 18/12/2015 relativamente a tutte le autorimesse al piano terra, nonché altre unità immobiliari non oggetto della presente;
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 41886 del 09/08/2021 a seguito della quale il competente ufficio, con comunicazione prot. 57721 del 26/10/2021, ne dichiarava l'inefficacia;
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71636 del 28/12/2021 relativamente alle unità immobiliari distinte al Foglio 23, particella 1502, subb. 2, 3, 10, 11, 16, oltre ad altre non oggetto della presente.

Si precisa che successivamente alla presentazione delle suddette S.C.A., ad eccezione come sopra specificato di quella prot. 41886 del 09/08/2021, non risultano presenti nei fascicoli edilizi provvedimenti avversi da parte dell'amministrazione comunale.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione pubblicata sul sito internet del Comune di Moncalieri, lo stabile ricomprendente l'unità in questione risulta ricadere in Zona Bpr1\* - Aree a preminente destinazione produttiva esistenti, con propensione alla trasformazione da attività strettamente produttiva ad attività residenziale, terziaria, espositiva, direzionale e ricettiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Dal raffronto tra quanto amministrativamente assentito con lo stato dei luoghi risultante al momento del sopralluogo, è stato accertato il maggiore dimensionamento del locale, rientrante però nelle tolleranze di cui all'art. 34-bis, così come modificato dal "Decreto Salva Casa" (D.L. 69/2024, convertito in Legge 105/2024).

### **8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'autorimessa privata, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera; pavimentazioni in battuto di cemento liscio; impianto elettrico intubato e graffato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 64).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

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

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficaria del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, così come determinata dagli elaborati grafici prodotti, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 28,00 x €/mq. 1.000,00 = € 28.000,00 (ventottomila/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € **28.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Autorimessa privata € **28.000,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità di cui al cap. 8): € **0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc. . . .

tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

	€	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	329,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€	9,72
Riduzione per arrotondamento:	€	661,28
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	<b>27.000,00</b>

---

## LOTTO 21

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

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Moncalieri (TO), Via Montenero n. 18/6A

- al piano terreno (1° f.t.), con accesso dal cortile comune, **autorimessa privata** alle coerenze: cortile comune, unità subb. 81-82-83-84, particella 669 del Foglio 23, unità sub. 79, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 1502 sub. 80 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 m<sup>2</sup>, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: Via Montenero n. 18/6A, piano: T, intestato  
, proprietà 125/1000,  
, proprietà 875/1000.

Si rimanda all'allegato 65.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale:	21,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 20.000,00

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

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome dei debitori in qualità di danti causa non risultano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'immobile in questione (allegato 4), l'accesso interno, avvenuto alla presenza del Custode Giudiziario, veniva reso possibile dal debitore esecutato.  
All'interno si rileva la presenza di manufatti vari e arredi.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Moncalieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

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

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Diego Pastore di Torino del 10/03/2016 rep. 45554/5716, registrato a Torino 1 il 23/03/2016 al n. 6013 (allegato 5).  
Dalla disamina di detto documento, da intendersi qui integralmente trascritto, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Convenzione Edilizia per attuazione PEC stipulata a favore del Comune di Moncalieri con atto a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino del 12/07/2011 rep. 12482/8564, trascritto a Torino 2 il 25/07/2011 ai nn. 31696/20216, modificata con atto del medesimo Notaio del 05/04/2019 rep. 24632/18421, trascritto a Torino 2 il 16/04/2019 ai nn. 15580/10857 (allegato 6).

Costituzione di vincolo a favore del Comune di Moncalieri stipulato con atto a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino del 10/02/2012 rep. 13225/9159, registrato a Torino il 10/02/2012 al n. 1024, portante vincolo di non abitabilità del piano sottotetto e dei vani scala perennemente aperti (allegato 7).

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 09/08/2010 a Torino 2 ai nn. 34745/7547, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 9.200.000,00.  
Importo capitale: € 4.600.000,00.

4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 17/10/2024 a Torino 2 ai nn. 42279/31830, a favore di  
, contro  
, proprietà 875/1000,  
, proprietà 125/1000.

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 8.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  
Consuntivo 2024 gestione ordinaria € 6,77

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalle comunicazioni pervenute in data 24/07 - 29/07/2025 dall'amministratore condominiale (allegato 9);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome dei debitori, risulta quanto prodotto nell'allegato 10.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (17/10/2024) si rilevano le seguenti provenienze:

per i diritti pari a 125/1.000 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per successione legittima in morte di <sup>1</sup> , deceduto in data 22/05/2020 (denuncia presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 il 31/05/2024 al n. 203598/88888 - trascritta a Torino 2 il 05/06/2024 ai nn. 23598/17919) in rettifica della formalità trascritta a Torino 2 in data 20/06/2022 ai nn. 27443/20076, nonché in data 28/05/2021 ai nn. 24032/17600.

Per la suddetta denuncia di successione si rileva atto di accettazione tacita di eredità del Notaio Paolo Osella del 10/12/2021 rep. 84753/49971, trascritto a Torino 2 il 31/12/2021 ai nn. 60258/43839.

- <sup>2</sup> , per i diritti pari a 12,500/100 di piena proprietà,
- <sup>3</sup> , per i diritti pari a 87,500/100 di piena proprietà, in forza di atto giudiziario di sentenza costitutiva di diritti reali del Tribunale di Torino del 03/12/2019 repertorio n. 5577, trascritto a Torino 2 il 02/04/2021 ai nn. 14120/10419 da <sup>4</sup> per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

<sup>5</sup> , per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in forza di:

- atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo De Luca del 30/07/2010 rep. 10973/7296, trascritto a Torino 2 il 06/08/2010 ai nn. 34371/22170 da <sup>6</sup> per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo De Luca del 30/07/2010 rep. 10973/7296, trascritto a Torino 2 il 06/08/2010 ai nn. 34370/22169, da <sup>7</sup> , per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

<sup>8</sup> , per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per:

- atto di compravendita a rogito Notaio Leopoldo Bertolè del 28/01/1965 rep. 24809/13482, trascritto a Torino 3 il 09/02/1965 ai nn. 7444/5708;

- atto di compravendita a rogito Notaio Leopoldo Bertolè del 04/04/1962 rep. 21013/11734, trascritto a Torino 3 il 04/05/1962 ai nn. 17752/14324.

, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per giusti titoli anteriori al cinquantennio.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Moncalieri il fabbricato ricomprensivo gli immobili in questione risulta edificato in forza dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n. 478/2011 del 16/05/2012;
- Denuncia di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire ex art. 23 D.P.R. 380/2001 prot. 59801/2011 del 23/12/2011;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 22 D.P.R. 380/2001 in variante alla suddetta DIA, prot. 39293/2015 del 08/07/2015, con relativa comunicazione di fine lavori del 17/07/2015;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 22 D.P.R. 380/2001 prot. 73375/2015 del 30/12/2015.

Risultano inoltre presentate:

- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71384 del 18/12/2015 relativamente a tutte le autorimesse al piano terra, nonché altre unità immobiliari non oggetto della presente;
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 41886 del 09/08/2021 a seguito della quale il competente ufficio, con comunicazione prot. 57721 del 26/10/2021, ne dichiarava l'inefficacia;
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71636 del 28/12/2021 relativamente alle unità immobiliari distinte al Foglio 23, particella 1502, subb. 2, 3, 10, 11, 16, oltre ad altre non oggetto della presente.

Si precisa che successivamente alla presentazione delle suddette S.C.A., ad eccezione come sopra specificato di quella prot. 41886 del 09/08/2021, non risultano presenti nei fascicoli edilizi provvedimenti avversi da parte dell'amministrazione comunale.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione pubblicata sul sito internet del Comune di Moncalieri, lo stabile ricomprensivo l'unità in questione risulta ricadere in Zona Bpr1\* - Aree a preminente destinazione produttiva esistenti, con propensione alla trasformazione da attività strettamente produttiva ad attività residenziale, terziaria, espositiva, direzionale e ricettiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

Fermo restando che l'unità risulta catastalmente conforme, si rimanda a quanto riferito in premessa alle pagg. 2 ÷ 4 relativamente all'errato inserimento in mappa del fabbricato compendiantente gli immobili oggetto della presente.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'autorimessa privata, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera; pavimentazioni in battuto di cemento liscio; impianto elettrico intubato e graffato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 66).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

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

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiaria del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, così come determinata dagli elaborati grafici prodotti, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 21,00 x €/mq. 1.000,00 = € 21.000,00 (ventunomila/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 21.000,00**

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Autorimessa privata **€ 21.000,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

	€	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	329,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€	6,77
Riduzione per arrotondamento:	€	664,23
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova</b>	€	<b>20.000,00</b>

oo00oo

### PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTI

LOTTO	TIPOLOGIA	PAGG.	VALORE VENDITA GIUDIZIARIA
1	alloggio	5 ÷ 12	€ 142.000,00
2	alloggio	13 ÷ 21	€ 132.000,00
3	alloggio	22 ÷ 30	€ 149.000,00
4	alloggio	31 ÷ 39	€ 139.000,00
5	alloggio	40 ÷ 47	€ 155.000,00
6	alloggio non ultimato	48 ÷ 56	€ 108.000,00
7	alloggio non ultimato	57 ÷ 65	€ 123.000,00
8	alloggio non ultimato	66 ÷ 74	€ 113.000,00
9	alloggio non ultimato	75 ÷ 86	€ 546.000,00
	locale di sgombero		
10	alloggio non ultimato	87 ÷ 98	€ 485.000,00
	locale di sgombero		
11	autorimessa	99 ÷ 105	€ 13.000,00
12	autorimessa	106 ÷ 112	€ 17.000,00
13	autorimessa	113 ÷ 120	€ 20.000,00
14	autorimessa	121 ÷ 128	€ 31.000,00
15	autorimessa	129 ÷ 136	€ 27.000,00
16	autorimessa	137 ÷ 144	€ 27.000,00
17	autorimessa	145 ÷ 152	€ 27.000,00
18	autorimessa	153 ÷ 160	€ 27.000,00
19	autorimessa	161 ÷ 168	€ 26.000,00
20	autorimessa	169 ÷ 176	€ 27.000,00
21	autorimessa	177 ÷ 184	€ 20.000,00

oo00oo

Torino, li 09/12/2025

il tecnico incaricato  
Arch. Maurizio ORAZI