



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 352/2025 + 22/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

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

GIUDICE:

Dott.ssa Simona GAMBACORTA

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/04/2026

TECNICO INCARICATO:

**Francesco Lovecchio**

CF: LVCFNC91H09L219Z

con studio in MONCALIERI (TO) VIA MONTE BIANCO 8

telefono: 3450580184

e-mail: francescolovecchio.geometra@outlook.it

PEC: francesco.lovecchio1@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 352/2025 + 22/2026

## LOTTO 1

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

**A**

Oggetto della presente relazione è un'unità abitativa su due livelli con cantina di pertinenza facenti parte dello stabile condominiale sito in Comune di Moncalieri (TO), Strada Genova numeri 106bis, 108 e 110,

e precisamente, con accesso da Strada Genova n. 106 bis scala A:

- a) al piano secondo (terzo fuori terra), appartamento composto di soggiorno con angolo cottura, bagno, stanzino/locale accessorio (dotato di porta-finestra ma privo della superficie minima prevista per le camere) e due balconi, coerenti: vano scala, cortile, strada Vivero, strada Genova, altro appartamento del piano;  
al piano terzo (quarto fuori terra – sottotetto), tre camere (di cui una con cabina armadio), bagno, disimpegno e due balconcini, coerenti: vano scale, cortile, strada Vivero, strada Genova, altro locale sottotetto;  
tra loro collegati mediante scala interna;
- b) al piano interrato: una cantina, coerente: corridoio delle cantine, altra cantina, sottosuolo di strada Genova, altra cantina.

Detti locali risultano raffigurati nelle planimetrie allegate sotto le lettere "A" (unità abitativa) e "B" (cantina)" all'atto a rogito Notaio Elena FORGIA del 06/12/2021 rep. 4659/3700.

Dette unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Moncalieri (TO), come segue:

- a) **Foglio 43, Particella 337, Sub 28** [ex Sub. 126 – già Sub. 14] – *STRADA GENOVA n. 106-BIS, Piano 2-3, Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale Totale: 135 m<sup>2</sup> – Totale escluse aree scoperte: 130 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 929,62* – l'unità abitativa,
- b) **Foglio 43, Particella 337, Sub 29** [ex Sub. 126 – già Sub. 14] – *STRADA GENOVA n. 106-BIS, Piano S1, Zona Cens. 2, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 8 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale: 10 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 27,68* – la cantina,

dati derivanti da:

- "VARIAZIONE del 17/06/2021 Pratica n. TO0114892 in atti dal 21/06/2021 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 40804.1/2021)", mediante la quale è stato soppresso il Subalterno 126, originando gli attuali Subalterni 28-29;
- "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie";
- "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/01/2009 Pratica n. TO0062541 in atti dal 31/01/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5148.1/2009)";
- "VARIAZIONE del 31/01/2008 Pratica n. TO0065248 in atti dal 31/01/2008 ACCORPORO LOCALE SOTTOTETTO (n. 4747.1/2008)", mediante la quale è stato soppresso il Subalterno 14, generando il Subalterno 126;
- "COSTITUZIONE del 22/01/1980 in atti dal 30/06/1987 (n. 1.41A/1980)";

ed intestate come segue:

- \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*;
- \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*;

a seguito di introduzione di voltura per “Atto del 06/12/2021 Pubblico ufficiale FORGIA ELENA Sede MONCALIERI (TO) Repertorio n. 4659 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 40297.1/2021 Reparto PI di TORINO 2 in atti dal 09/12/2021”.

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte del fabbricato insistente sulla particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Moncalieri (TO), al Foglio 43 Particella n. 337, quale Ente Urbano della superficie di 702 mq.

Nel trasferimento sarà compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali, quota cui corrisponde l'onere di concorso alle spese generali, il tutto proporzionalmente al valore dei locali in oggetto nell'ambito dell'intero stabile.

Il trasferimento avverrà a corpo, con le pertinenze ed accessioni inerenti ai locali in oggetto, nonché sotto l'osservanza delle clausole portate dal Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Alberto PREGNO del 09/03/2012 rep. 16415/9256, registrato a Torino 1 in data 21/03/2012 al n. 5944.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>145,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 207.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 196.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/04/2026</b>

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

Previ contatti intercorsi con il custode Istituto Vendite Giudiziarie, veniva fissata la data per effettuare il sopralluogo per il giorno venerdì 13 marzo 2026 alle ore 10,00.

Lo scrivente provvedeva, pertanto, a trasmettere comunicazione ai debitori mediante lettera raccomandata ed ordinaria, informandoli del sopralluogo fissato.

In tale occasione, alla presenza della sig.ra \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per conto dell'I.V.G., si procedeva a suonare ripetutamente sia al citofono, sia al campanello del portoncino d'ingresso, senza esito.

Successivamente, il custode riusciva a prendere contatto con l'occupante dell'immobile, concordando un secondo accesso per martedì 31 marzo 2026 alle ore 10.

In data 31/03/2026, lo scrivente effettuava il sopralluogo presso l'immobile in oggetto alla presenza del sig. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, che consentiva l'accesso e dichiarava di abitare l'immobile unitamente alla propria famiglia composta dai seguenti soggetti:

- \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*;
- \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*;
- \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*;
- \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*;

in forza di contratto di concessione del godimento di immobile con obbligo di riscatto (c.d. rent to buy), di cui forniva copia.

Detto contratto, stipulato in data 26/06/2025 tra i debitori e l'occupante dell'immobile sopra indicato, risulta registrato all'Agenzia delle Entrate di Moncalieri in data 27/06/2025 al n. 1021, serie 3X, dal quale emerge una durata stabilita dalle parti a decorrere dal 01/09/2025 e fino alla mezzanotte del 31/08/2034, con impegno a concludere l'acquisto dell'immobile per il prezzo di € 185.000,00 entro il 30/09/2035, al canone mensile convenuto e costituente componente da imputare al prezzo di vendita di € 900,00.

Dalla richiesta trasmessa da parte dello scrivente all'Agenzia delle Entrate, è pervenuto riscontro dal quale è emerso che per gli immobili in oggetto di cui al Fig. 43 N. 337 Subb. 28-29 non risultano registrati contratti di locazione/comodati in capo ai soggetti debitori, bensì è risultata la registrazione

del contratto preliminare di compravendita registrato in data 27/06/2025 al n. 1021, serie 3X, sopra descritto.

Si fa presente che alla data odierna non risulta depositata al PCT la relazione da parte del custode nominato e pertanto, per lo scrivente non risulta possibile, allo stato, indicare lo stato di possesso sulla base di quanto accertato dal custode.

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

Dalla documentazione ipocatastale depositata agli atti ed a seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, con aggiornamento alla data del 13/02/2026, sulle entità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva site in Moncalieri (TO), Strada Genova n. 106bis, quali unità immobiliare abitativa con cantina di pertinenza censite al Fg. 43 N. 337 Subb. 28-29, non risulterebbero sussistere diritti reali a favore di terzi, ad eccezione delle formalità pregiudizievoli sotto riportate.

Si fa presente che la cancellazione delle citate formalità sarà effettuata a cura della procedura, ma con oneri di cancellazione a carico dell'aggiudicatario che vengono quantificati in via prudenziale in circa € 623,00 (€ 294,00 per ciascun pignoramento ed € 35,00 per l'ipoteca volontaria), salvo eventuali variazioni che potrà accertare il Servizio di Pubblicità Immobiliare in sede di inserimento degli annotamenti per la restrizione dei beni ai fini della cancellazione delle formalità.

Ai sensi del punto 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., lo scrivente riferisce che nelle trascrizioni del ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e fino all'atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio non sono risultati indicati gravami relativi a censi e livelli per quanto riguarda le unità immobiliari in oggetto, né è risultato vi sia stata affrancazione da tali pesi.

In merito alle ricerche espletate presso il portale telematico Sistema Piemonte, non sono risultati asservimenti ad uso pubblico sulle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva. Si fa presente che l'elenco delle particelle di terreni soggette ad uso civico non è aggiornato e che potrebbero esservi dei terreni non evidenziati, per cui sarà cura dell'aggiudicatario verificare meglio eventuali ed ulteriori vincoli.

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, dalle ricerche effettuate, risulta libero da tali pesi e di proprietà dei sig.ri **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** e **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, già generalizzati, in forza dell'atto di compravendita più avanti indicato.

Da quanto potuto esaminare dallo scrivente, sulla base dei documenti allegati agli atti e/o reperiti in corso di indagini peritali, si ritiene che per la procedura esecutiva in oggetto, non vi siano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge n. 178/2020.

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

**costituzione di vincolo di destinazione** trascritto il 19/09/2003 a TORINO 2 ai nn. 41880/29020, in forza di atto a rogito Notaio Alberto PREGNO del 12/09/2003 rep. n. 11932, a favore del **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** e contro i sig.ri **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** – per la quota di 1/2 ciascuno in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, mediante il quale i suddetti soggetti si sono obbligati per se, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad adibire ad abitazione i locali sottotetto, destinando tale unità immobiliare esclusivamente a pertinenza dell'immobile sottostante, vincolandosi a non far cessare tale destinazione pertinenziale ed a non alienare a terzi tale sottotetto separatamente dal sottostante appartamento, senza l'assenso del **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***.

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

**ipoteca volontaria** iscritta il 09/12/2021 a TORINO 2 ai nn. 55480/9680, derivante da concessione a garanzia di mutuo, in forza di atto a rogito Notaio Elena FORGIA del 06/12/2021 rep. n. 4660/3701, a favore di **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** e contro i sig.ri **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** e **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** – per la quota di 1/2 ciascuno in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni,

Importo ipoteca: € 190.841,76

Importo capitale: € 381.683,52

Durata ipoteca: 30 anni

La formalità risulta gravare sui soli immobili oggetto della presente procedura esecutiva e pertanto dovrà essere cancellata totalmente.

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**pignoramento** trascritto il 16/06/2025 a TORINO 2 ai nn. 26294/19637, in forza di atto giudiziario emesso dall'UNEP presso il Tribunale di Torino in data 25/05/2025 rep. 11411/2025, a favore di **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, contro la quota di 1/2 di proprietà del sig. **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***.

La formalità risulta gravare sull'unità immobiliare Sub. 126 che è stata soppressa a seguito di "VARIAZIONE del 17/06/2021 Pratica n. TO0114892 in atti dal 21/06/2021 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 40804.1/2021)", generando gli attuali Subalterni 28-29 oggetto della presente procedura esecutiva e pertanto dovrà essere cancellata totalmente.

**pignoramento** trascritto il 29/01/2026 a TORINO 2 ai nn. 3699/2805, in forza di atto giudiziario emesso dall'UNEP presso il Tribunale di Torino in data 07/01/2026 rep. 29485/2025, a favore di **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, contro la quota di 1/2 di proprietà della sig.ra **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***.

La formalità risulta gravare sull'unità immobiliare Sub. 126 che è stata soppressa a seguito di "VARIAZIONE del 17/06/2021 Pratica n. TO0114892 in atti dal 21/06/2021 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 40804.1/2021)", generando gli attuali Subalterni 28-29 oggetto della presente procedura esecutiva e pertanto dovrà essere cancellata totalmente.

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

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 2.000,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 6.306,91</b>

Ulteriori avvertenze:

Il Regolamento di Condominio della casa sita in Moncalieri (TO), Strada Genova n. 106 di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, è stato depositato con atto a rogito Notaio Alberto PREGNO del 09/03/2012 rep. 16415/9256, registrato a Torino 1 il 21/03/2012 al n. 5944.

In merito a ciò che concerne eventuali vincoli di destinazione di natura condominiale e/o limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati previsti dal suddetto Regolamento di Condominio trasmesso dall'Amministratore di Condominio *pro tempore* **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, senza nulla togliere all'interezza del medesimo in quanto allegato alla presente relazione, detto Regolamento di Condominio prevede, tra gli altri, quanto segue:

**"Art. 1) – OGGETTO DEL REGOLAMENTO E PROVENIENZA**

*Forma oggetto del regolamento di condominio che segue in complesso immobiliare sito in Moncalieri, Strada Genova 106 servito da 1 scala denominata scala A.*

*Detto immobile è costituito da un corpo di fabbricato alto residenziale elevato a tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato e precisamente:*

- A) - piano interrato ad uso autorimesse, cantine e magazzino;  
- piano terreno (primo fuori terra) adibito a negozi e porticati;  
- piano primo e secondo adibiti a civile abitazione.  
- area condominiale libera da costruzioni, destinata in parte a cortile comune, a giardino privato, a marciapiede, e ingresso per box auto, compresa tra le lettere A-E-F-G-H-I-C-B-A.  
... omissis ...

Art. 4) – RISERVE

Si da atto che i signori \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, un tempo proprietari del terreno e dello stabile riservarono per sé od aventi causa la titolarità del diritto di sopraelevazioni senza corresponsione di indennità agli altri condomini, il tutto in deroga all'art. 1127 del c.c.; il diritto di apportare ai locale che via via resteranno di loro proprietà dopo effettuate le progressive vendite, tutte le modifiche, ampliamenti o riduzioni che riterrà opportune, nonché quello di accedere agli altri locali della casa per eseguire i lavori di cui sopra, con l'impegno però di ripristinare le opere che ne risultassero danneggiate. I signori \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* si riservano per se od aventi causa, il diritto di stipulare a loro insindacabile giudizio, vincoli edilizi con il Comune di Moncalieri e con le proprietà viciniori o a dismettere spazi pubblici che fossero eventualmente richiesti per il rilascio dei permessi edilizi e ciò senza preventivo interpello dei proprietari delle unità che avessero nel frattempo venduto. Le parti compratrici si impegnano ad intervenire, a semplice richiesta di qualunque avente diritto, in eventuali atti di sottomissione nei confronti del Comune di Moncalieri, con intervento a meno del Comune di Moncalieri in atto e di terzi confinanti, per sancire tutti quei vincoli che fossero richiesti nel pubblico interesse edilizio.

Art. 5) – DESTINAZIONE DEI LOCALI E DIVIETI RELATIVI

Gli appartamenti devono servire ad esclusivo uso di abitazione familiare o per studi professionali o negozi ed è vietato il subaffitto di camere ammobiliate. È permessa la locazione degli appartamenti rimanendo i condomini locatori sempre responsabili di fronte al condominio, di ogni infrazione del regolamento da parte dei propri inquilini.

Il sottotetto di tutto il condominio risulta e costituisce pertinenza degli appartamenti dell'ultimo piano dell'immobile (terzo fuori terra), come esclusive degli stessi e come approvato nell'assemblea straordinaria del 09-03-2009 nella quale si è individuata la natura ed il regime giuridico dei locali siti nel sottotetto e all'opportuno utilizzo degli stessi.

Detti locali non potranno essere alienati separatamente dai rispettivi sottostanti alloggi di proprietà condominiale, ove sistemare tutte le apparecchiature elettriche ed audiovisive del condominio ed ai fini dell'ispezione per il tetto condominiale.

Il tetto di copertura dei locali siti nel sottotetto è di proprietà condominiale.

Il proprietario del sottotetto n. 11 parteciperà alle spese di manutenzione, sia ordinarie che straordinarie, sulle strutture, isolamento, abbaini a totale carico, in quanto ha modificato la struttura esistente, il manto di copertura (tegole, le gronde, le discese e i faldali a carico di tutto il condominio).

È vietato destinati locali degli stabili in oggetto ad uso sanatori, gabinetti per cura, per cura di malattie infettive o contagiose, agenzie di pegno, circoli, sale da ballo, scuole di canto e di musica, Enti o Associazioni o partiti e di farne comunque uso contrario alla decadenza, alla tranquillità ed al decoro della casa.

È vietato usufruire delle balconate per depositare materiali di qualsiasi genere che, ad insindacabile parere dell'amministratore siano anti estetici.

... omissis ...

Nel seminterrato, da adibirsi ad autorimesse private magazzini o depositi, non potranno svolgersi attività tali da dare disagio agli occupanti gli edifici e non potranno essere depositate sostanze esplosive o comunque nocive od esalanti sgradevoli odori.

È vietata la destinazione al albergo o pensione anche in deroga all'art. 1138 del c.c.

... omissis ...

Art. 11) – RISCALDAMENTO

Attualmente l'impianto di riscaldamento è centralizzato e comune ai tre condomini, 106 – 108 – 108/C, con locale centrale termica sita nel condominio 106.

... omissis ...

Si dà atto che porzioni di sottotetto, in quanto non collegate all'impianto di riscaldamento centralizzato, non rientrano nel calcolo delle cubature.

... omissis ...

Art. 12) – ACQUA POTABILE

*Il consumo dell'acqua sarà corrisposto da ciascun condomino, in base ai contatori particolari in dotazione a ciascun alloggio; nel caso ci fossero alloggi privi di contatore particolare, il consumo verrà calcolato in base sia alla superficie dell'alloggio, che in base al numero di persone che vi abitano, prendendo da esempio un alloggio similare.*

*L'eventuale differenza di lettura fra il contatore generale e quelli particolari sarà comunque suddivisa proporzionalmente con le misurazioni ottenute dai contatori particolari.  
... omissis ...”.*

Ai sensi del punto 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. che indica “l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”, lo scrivente riferisce che ha proceduto a contattare l'Amministratore di Condominio *pro tempore* \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, il quale consegnava il piano di riparto rendiconto spese condominiali 2024 ed il piano di riparto preventivo spese condominiali 2025.

Lo scrivente riporta qui di seguito il quadro generale di quanto desumibile dalla documentazione condominiale trasmessa (allegata alla presente relazione) circa le spese condominiali insolte relative all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, come segue:

#### Gestione Ordinaria

##### • **rendiconto 2024**

- totale gestione: - € 1.886,09
- saldo esercizio prec.: - € 2.404,20
- acconti versati: € 0,00
- saldo finale: - € 4.290,28

##### • **preventivo 2025**

- totale gestione: - € 2.016,63
- saldo esercizio prec.: - € 4.290,28
- acconti versati: € 0,00
- saldo finale: - € 6.306,91

Dai documenti pervenuti è possibile riferire che le spese ordinarie per l'unità immobiliare in oggetto si aggirano intorno a circa € 2.000,00 annui.

Dalla documentazione ipocatastale depositata agli atti ed a seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, con aggiornamento alla data del 13/02/2026, non sono risultate trascrizioni di domande giudiziali gravanti sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

Dalla richiesta di verifica su eventuali procedimenti giudiziari esistenti in capo ai soggetti debitori eseguiti, quali sig.ri \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, sopra generalizzati, effettuata presso il casellario di iscrizione a ruolo Area Civile e presso il Casellario Giudiziale della Procura di Torino non sono risultate iscritte procedure suscettibili di comunicazioni.

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

Gli atti di pignoramento della presente procedura esecutiva sono stati trascritti presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 nelle date del 16/06/2025 e 29/01/2026. In tali date, le unità immobiliari di cui trattasi, risultavano in piena proprietà per la quota pari a 1/2 ciascuno dei sig.ri \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, in regime di comunione legale dei beni.

Dalla documentazione ipocatastale depositata agli atti ed a seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, con aggiornamento alla data del 13/02/2026, è stato possibile ricostruire la cronistoria ventennale dei passaggi di proprietà delle unità immobiliari in oggetto, sotto riportati.

## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* – per la quota di 1/2 in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*  
\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* – per la quota di 1/2 in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*  
in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Elena FORGIA del 06/12/2021 rep. 4659/3700, trascritto a TORINO 2 il 09/12/2021 ai nn. 40297/55478.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* – per la quota di 1/2 in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*  
\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* – per la quota di 1/2 in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*  
in forza di atto di compravendita anteriore al ventennio a rogito Notaio Enza Laura CARBONARO del 16/02/1995 rep. 51976, trascritto a TORINO 2 il 22/02/1995 ai nn. 5672/4217 dai sig.ri \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*,  
cui è seguito atto di esecuzione di accordo di mediazione per riconoscimento di proprietà ricevuto dal Notaio Gaetano LA PLACA del 24/09/2014 rep. 3030/2306, trascritto a TORINO 2 il 30/09/2014 ai nn. 30913/22765, in ordine all'accertamento della proprietà dei locali sottotetto.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In merito ai vincoli e/o oneri derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del fondo in cui insiste l'immobile in oggetto o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, paesaggistico o idrogeologico, si fa presente che le unità di cui trattasi, secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale della Città di Moncalieri (TO), risulta ricadere in Zona Br2 – Aree a preminente destinazione residenziale in gran parte edificate. Inoltre, dalla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", il fondo in cui insistono gli immobili in oggetto risulta ricadere in Classe I - Porzioni di territorio edificate e non, dove le condizioni di pericolosità geologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

Il compendio risulta compreso, altresì, all'interno della fascia di rispetto stradale dell'asse di Strada Genova.

L'unità immobiliare abitativa in oggetto risulta dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 2021-212609-0022, valido fino al 17/11/2031, dal quale risulta ricadere in Classe Energetica "C" con  $EP_{gl,nren}$  pari a 192,63 KWh/m<sup>2</sup>anno.

L'accesso agli atti è stato effettuato dallo scrivente con modalità in presenza presso gli Uffici dell'Archivio Edilizio del Comune di Moncalieri (TO), a seguito del quale sono emerse le seguenti pratiche edilizie sotto riportate.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Nulla Osta n. 10 del 20/03/1955**, intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per la nuova costruzione di edificio urbano – casa di civile abitazione;

**Art. 26 L. 47/85 prot. n. 62669 del 25/11/1994**, intestato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per opere interne;

**Permesso di Costruire n. 563 del 13/10/2003**, intestata ad \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per recupero locale sottotetto;

**S.C.I.A. art. 37 D.P.R. 380/01 prot. n. 25897 del 18/05/2021**, intestata ad \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per sanatoria opere difformi dal PdC 563/2003.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Zona Br2 – Aree a preminente destinazione residenziale in gran parte edificate.

Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica: Classe I - Porzioni di territorio edificate e non, dove le condizioni di pericolosità geologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

Fascia di rispetto stradale: asse Strada Genova.

Il terreno pertinenziale al fabbricato in cui insistono gli immobili in oggetto risulta di estensione inferiore a mq 5.000 e data la natura dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, non si è proceduto ad acquisire il C.D.U..

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Ai fini della verifica sullo stato legittimo dell'immobile in oggetto, occorrerà tenere conto di quanto autorizzato con il titolo abilitativo relativo all'edificazione del fabbricato in cui insiste l'unità in esame e da quelli successivi che ne hanno variato lo stato.

In considerazione di quanto sopra esposto, è possibile riferire che dal raffronto effettuato tra lo stato dei luoghi ed i titoli abilitativi rilevati, sussistono alcune difformità edilizie, più precisamente:

- lievi differenti opere murarie interne;
- assenza delle pareti a delimitazione delle altezze minime interne previste al piano sottotetto;
- lieve differente dimensione delle aperture esterne al piano sottotetto;
- realizzazione di opere interne in difformità rispetto alle normative igienico sanitarie (al piano secondo: assenza di porta di chiusura tra bagno e zona giorno a formazione del locale antibagno e variazione di destinazione d'uso dell'originario locale cucina a camera: in realtà trattasi di uno stanzino/locale dotato di porta-finestra ma privo della superficie minima prevista per le camere);
- differente realizzazione del balcone lato cortile interno, più lungo rispetto a quello originariamente licenziato e sul quale è stata installata una pensilina di copertura;
- diversa distribuzione locali cantina al piano seminterrato con conseguente differente conformazione e consistenza del locale cantina di pertinenza in oggetto;
- discordanza rappresentativa tra i vari elaborati grafici progettuali allegati ai suddetti titoli abilitativi rilasciati.

Si fa presente che gli elaborati grafici progettuali non risultano corredati da quote di dettaglio esaustive e, pertanto, non risulta possibile chiarire inequivocabilmente eventuali ulteriori difformità, per le quali lo scrivente si riserva.

L'attuale stato dei luoghi non può essere sanato per mancato rispetto delle normative igienico-sanitarie.

Al fine di regolarizzare la situazione esistente, tenuto conto che alcune difformità interessano parti comuni dello stabile condominiale, occorrerà dapprima effettuare delle ulteriori verifiche ed indagini e, previo esito positivo con conseguente ottenimento della delibera assembleare, la situazione edilizia potrà essere regolarizzata in parte a livello condominiale con istanza edilizia in sanatoria da presentarsi a cura dell'Amministratore di Condominio *pro tempore* ed in parte privatamente, previa esecuzione di opere ex novo / ripristino all'interno dell'immobile, con istanza edilizia in sanatoria, cui dovrà seguire un successivo aggiornamento planimetrico catastale.

In funzione di quanto sopra detto, lo scrivente ritiene considerare una decurtazione forfettaria di € 10.000,00 da applicarsi al valore dell'immobile, la quale deve ritenersi non vincolante per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, in quanto indicata in via prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili variazioni e che è stato esposto in ragione delle normative vigenti attualmente.

Resta perciò inteso, che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ MEDIA**

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile, previe ulteriori verifiche ed esecuzione di interventi.**

Costi di regolarizzazione: €. 10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITA' BASSA**

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

Costi di regolarizzazione: già ricompresi nella regolarizzazione edilizia.

Tempi necessari per la regolarizzazione: già ricompresi nella regolarizzazione edilizia.

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITA' MEDIA**

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile, previe ulteriori verifiche ed esecuzione di interventi**, per cui si rimanda alla conformità edilizia.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Si fa presente che attualmente gli immobili risultano censiti con i Subalterni 28-29 a seguito della soppressione dell'originario Subalterno 126 avvenuta in forza di "VARIAZIONE del 17/06/2021 Pratica n. TO0114892 in atti dal 21/06/2021 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 40804.1/2021)".

BENI IN MONCALIERI (TO), STRADA GENOVA N. 106/BIS

## APPARTAMENTO BILIVELLO CON CANTINA DI PERTINENZA

DI CUI AL PUNTO A

Oggetto della presente relazione è un'unità abitativa su due livelli con cantina di pertinenza facenti parte dello stabile condominiale sito in Comune di Moncalieri (TO), Strada Genova numeri 106bis, 108 e 110,

e precisamente, con accesso da Strada Genova n. 106 bis scala A:

- a) al piano secondo (terzo fuori terra), appartamento composto di soggiorno con angolo cottura, bagno, stanzino/locale accessorio (dotato di porta-finestra ma privo della superficie minima prevista per le camere) e due balconi, coerenti: vano scala, cortile, strada Vivero, strada Genova, altro appartamento del piano;  
al piano terzo (quarto fuori terra – sottotetto), tre camere (di cui una con cabina armadio), bagno, disimpegno e due balconcini, coerenti: vano scale, cortile, strada Vivero, strada Genova, altro locale sottotetto;  
tra loro collegati mediante scala interna;
- b) al piano interrato: una cantina, coerente: corridoio delle cantine, altra cantina, sottosuolo di strada Genova, altra cantina.

Detti locali risultano raffigurati nelle planimetrie allegate sotto le lettere "A" (unità abitativa) e "B" (cantina)" all'atto a rogito Notaio Elena FORGIA del 06/12/2021 rep. 4659/3700.

Dette unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Moncalieri (TO), come segue:

- a) **Foglio 43, Particella 337, Sub 28** [ex Sub. 126 – già Sub. 14] – **STRADA GENOVA n. 106-BIS, Piano 2-3, Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale Totale: 135 m<sup>2</sup> – Totale escluse aree scoperte: 130 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 929,62** – l'unità abitativa,

**b) Foglio 43, Particella 337, Sub 29** [ex Sub. 126 – già Sub. 14] – *STRADA GENOVA n. 106-BIS, Piano S1, Zona Cens. 2, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 8 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale: 10 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 27,68* – la cantina,  
dati derivanti da:

- “*VARIAZIONE del 17/06/2021 Pratica n. TO0114892 in atti dal 21/06/2021 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 40804.1/2021)*”, mediante la quale è stato soppresso il Subalterno 126, originando gli attuali Subalterni 28-29;
- “*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*”;
- “*VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/01/2009 Pratica n. TO0062541 in atti dal 31/01/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5148.1/2009)*”;
- “*VARIAZIONE del 31/01/2008 Pratica n. TO0065248 in atti dal 31/01/2008 ACCORPORO LOCALE SOTTOTETTO (n. 4747.1/2008)*”, mediante la quale è stato soppresso il Subalterno 14, generando il Subalterno 126;
- “*COSTITUZIONE del 22/01/1980 in atti dal 30/06/1987 (n. 1.41A/1980)*”;

ed intestate come segue:

- **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** - *Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\**;
- **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** - *Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\**;

a seguito di introduzione di voltura per “*Atto del 06/12/2021 Pubblico ufficiale FORGIA ELENA Sede MONCALIERI (TO) Repertorio n. 4659 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 40297.1/2021 Reparto PI di TORINO 2 in atti dal 09/12/2021*”.

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte del fabbricato insistente sulla particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Moncalieri (TO), al Foglio 43 Particella n. 337, quale Ente Urbano della superficie di 702 mq.

Nel trasferimento sarà compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali, quota cui corrisponde l'onere di concorso alle spese generali, il tutto proporzionalmente al valore dei locali in oggetto nell'ambito dell'intero stabile.

Il trasferimento avverrà a corpo, con le pertinenze ed accessioni inerenti ai locali in oggetto, nonché sotto l'osservanza delle clausole portate dal Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Alberto PREGNO del 09/03/2012 rep. 16415/9256, registrato a Torino 1 in data 21/03/2012 al n. 5944.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile di cui trattasi si trova nel Comune di Moncalieri (TO), in zona Testona.

La zona risulta ben dotata di servizi pubblici e attività commerciali, oltre a servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, vie di comunicazione e trasporto pubblico.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In particolare, l'unità in oggetto è sita nel fabbricato condominiale che si sviluppa lungo la Strada Genova, avente accesso dal civico numero 106bis.

Detto fabbricato, la cui edificazione risale agli anni Cinquanta del Novecento, risulta elevato a tre piani fuori terra, oltre sottotetto e seminterrato.

La struttura portante è in cemento armato, con murature perimetrali lato strada rifinite principalmente in klinker e loggiati dei balconi intonacati e tinteggiati, ad eccezione della fascia del piano terreno porticata rifinita in lastre di pietra. La facciata lato cortile risulta intonacata e tinteggiata e la facciata laterale risulta solo intonacata.

Il tetto è in legno con manto di copertura in tegole di laterizio.

L'accesso pedonale al fabbricato avviene dal porticato mediante un portoncino in legno a due ante.

L'androne di ingresso presenta pavimentazione in marmette di graniglia e pareti intonacate e tinteggiate.

Il vano scala, privo di impianto ascensore, presenta pavimentazione nei pianerottoli in marmette di graniglia, rivestimento dei gradini in lastre di marmo e pareti intonacate e tinteggiate.

L'unità in esame è ubicata al piano secondo (3° f.t.) e sottotetto, il cui accesso avviene direttamente dal pianerottolo del vano scala del piano secondo, mediante un portoncino blindato.

Detta unità, della superficie commerciale di circa 145 mq, si compone di ingresso-corridoio living sul soggiorno con angolo cottura, bagno e uno stanzino/locale dotato di porta-finestra ma privo della superficie minima prevista per le camere, oltre a due balconi ed al locale di accesso alla scala che conduce al piano sottotetto. Al piano sottotetto sono presenti tre camere, di cui una con cabina armadio, bagno, disimpegno e due balconcini. L'unità ha due arie sulle esposizioni Nord-Est (verso la Strada Genova) e Sud-Ovest (verso il cortile interno), mentre al piano sottotetto risulta dotata di ulteriori aperture sul lato Nord-Ovest.

La pavimentazione interna dei locali è in piastrelle ceramiche, ad eccezione di una parte del soggiorno al piano secondo, delle camere e del disimpegno al piano sottotetto ove risulta in laminato. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate, ad eccezione della parete sul retro dell'angolo cottura e dei bagni, le quali risultano parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche.

Il bagno al piano secondo (3° f.t.) risulta dotato di lavabo, vaso wc, bidet, vasca, pilozzo ed attacchi per la lavatrice.

Il bagno al piano sottotetto risulta dotato di doppio lavabo, vaso wc, bidet, box doccia ed attacchi per la lavatrice.

I balconi al piano secondo presentano pavimentazione in tessere di grès e parapetti in ringhiera metallica verniciata. Sul balcone lato cortile è presente una pensilina di copertura in struttura metallica e vetri retinati.

I balconcini al piano sottotetto presentano pavimentazione in piastrelle di grès e parapetti in parte in ringhiera metallica verniciata ed in parte in muratura intonacata e tinteggiata.

La scala di collegamento tra il piano secondo e sottotetto è del tipo autoportante, in legno.

Le porte interne sono in legno e vetri con aperture scorrevoli interno muro o a battente, ad eccezione di quella della cabina armadio che è in legno a pannello cieco con apertura a libro.

I serramenti esterni sono in legno e vetro camera, dotati di avvolgibili in pvc al piano secondo e gelosie esterne in legno verniciato al piano sottotetto.

Per quanto concerne gli impianti, l'unità è dotata di impianto di riscaldamento e produzione dell'acqua calda sanitaria autonomo con caldaia a gas metano installata sul balcone lato cortile e collegata a radiatori in ghisa o acciaio tubolare. L'impianto elettrico è prevalentemente sottotraccia. Gli impianti dell'unità in oggetto verranno trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza alcuna garanzia da parte della procedura esecutiva.

Completa l'unità un locale ad uso cantina sito al piano seminterrato che si presenta al rustico.

Lo stato manutentivo dello stabile condominiale in cui insiste l'unità in oggetto è discreto, mentre le condizioni dell'unità immobiliare in cui insiste sono buone.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento bilivello con cantina di pertinenza	145,00	x	100%	=	145,00
<b>Totale:</b>	<b>145,00</b>				<b>145,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ha proceduto a calcolare la superficie commerciale dei beni sopra descritti, considerando i parametri di calcolo convenzionali che vengono applicati nel settore immobiliare. Sulla base dei rilievi effettuati in loco e della documentazione reperita è stato possibile desumere che la superficie commerciale del compendio in oggetto, risulta di circa 145 mq (data dalla

sommatoria della superficie coperta interna calpestabile comprensiva dei muri interni ed esterni dell'unità principale e della metà dei muri confinanti con altre proprietà + 33% della superficie dei balconi + 25% dei locali accessori non comunicanti, tra cui la cantina).

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto, sopra descritto, si adatterà il criterio della stima comparativa per confronto di immobili simili desunti da indagini di mercato nella zona interessata e tenendo conto, altresì, di quanto indicato dalle principali quotazioni immobiliari e dei prezzi delle compravendite immobiliari avvenute di recente nella zona in cui risulta ubicato il compendio in oggetto, nonché dei valori degli immobili dichiarati sul portale dell'Agenzia delle Entrate – “*OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati*” in relazione alle compravendite avvenute nella medesima microzona catastale, fino a un raggio massimo di 500 metri dal compendio in oggetto.

In particolare:

- le indagini di mercato con riferimento alla zona in cui insiste l'immobile in oggetto e su immobili con caratteristiche simili, hanno evidenziato richieste con valori variabili da ~€/mq 1.150,00 a ~€/mq 1.615,00 (salvo diminuzioni in normali fasi di trattative di mercato per la compravendita);
- le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate indicano valori di mercato per abitazioni civili in stato conservativo normale con riferimento agli ultimi dati disponibili per il 2° semestre 2025, variabili da €/mq 1.200,00 ad €/mq 1.700,00; il portale del “Borsino Immobiliare” riporta quotazioni di valori per abitazioni in stabili di fascia media, variabili da €/mq 1.107,00 ad €/mq 1.706,00;
- i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, nel portale “*OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati*”, evidenziano diverse compravendite immobiliari avvenute nell'ultimo semestre del 2025 (luglio 2025 – dicembre 2025), con prezzi di mercato per immobili residenziali aventi taglio dimensionale simile, variabili da ~€/mq 1.120,00 a ~€/mq 2.400,00.

Le risultanze estimative sono state mediate e rettificata in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili analizzati, tra cui posizione, tipologia edilizia, superficie, destinazione, ubicazione, piano, vetustà, esposizione, prospicienza, stato delle unità e delle parti comuni, dotazioni d'impianti (per quanto è stato possibile prenderne visione).

In particolare, sono stati presi in considerazione alcuni dei fattori più influenti sotto il profilo commerciale:

- il contesto territoriale in cui è situato l'immobile;
- la posizione del compendio immobiliare nello stabile di Strada Genova n. 106bis, in zona semicentrale del Comune di Moncalieri (TO);
- la tipologia edilizia del fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare e le caratteristiche costruttive, nonché il suo discreto stato manutentivo;
- l'ubicazione dell'unità immobiliare abitativa distribuita su due livelli dal piano secondo (3° f.t.) al piano sottotetto, collegati internamente e l'assenza dell'impianto ascensore;
- l'esposizione Nord-Est / Sud-Ovest e la prospicienza dell'unità immobiliare, dotata di due arie (tre al piano sottotetto);
- la consistenza dell'unità e la distribuzione interna dei locali;
- il buono stato manutentivo dell'unità abitativa;
- la presenza di un locale accessorio di pertinenza, quale cantina al piano interrato.

Tenuto conto e considerato tutto quanto sopra esposto e quanto in accessorio possa esistere, lo scrivente stima il valore del compendio immobiliare composto da un'unità abitativa bilivello e da una cantina di pertinenza, ubicato nel Comune di Moncalieri (TO), Strada Genova n. 106bis, come segue:

mq 145 X €/mq 1.500,00 = € 217.500,00

Euro Duecento diciassettemila cinquecento/00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **203.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

Stato di manutenzione e d'uso: l'immobile in oggetto si presenta in buone condizioni manutentive di cui si è già tenuto conto nell'attribuzione del valore unitario, pertanto, si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche.	0,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: l'immobile non ne risulta gravato, pertanto, non si applicheranno correzioni di stima specifiche.	0,00
Stato di possesso: per l'unità immobiliare in oggetto non sono risultati contratti di locazione/comodati e pertanto, bensì un contratto di concessione del godimento di immobile con obbligo di riscatto registrato in data successiva alla trascrizione del pignoramento, per cui si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche.	0,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 217.500,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 217.500,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento bilivello con cantina di pertinenza	145,00	0,00	217.500,00	217.500,00
				<b>217.500,00</b>	<b>217.500,00</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 10.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 207.500,00</b>

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

Riduzione del valore del <b>5%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 10.375,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 623,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 2,00</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>€. 196.500,00</b>

data 17/04/2026

il tecnico incaricato  
Geom. Francesco Lovecchio