

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE VI Civile

- O -

Liquidazione Giudiziale: **AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAA A.A.A.**

(C.F. e P. IVA AAAAAAAAAA)

con sede in Torino, via Rocca de' Baldi 18

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

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

Curatore Fallimentare: dott. BORLA Davide

con studio in Ivrea, Via Dora Baltea, 25

Consulente Tecnico d'ufficio: arch. Silvia SIMONELLI

- O -

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

- O -

SOMMARIO

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

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

DESCRIZIONE DEL LOTTO	61
SUPERFICI	62
DESCRIZIONE CATASTALE	64
SITUAZIONE LOCATIVA	65
TITOLARITA' E GENERALITA' ATTUALE PROPRIETARIO	65
VICENDE NEL VENTENNIO	66
STATO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	67
VINCOLI, SERVITÙ E DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI	70
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO	71
SITUAZIONE URBANISTICA	72
AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	72
REGOLARITA' EDILIZIA	73
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	75
VALUTAZIONE DEL LOTTO	75
F. [REDACTED]	78
DESCRIZIONE DEL LOTTO	78
SUPERFICI	80
DESCRIZIONE CATASTALE	80
SITUAZIONE LOCATIVA	82
TITOLARITA' E VICENDE NEL VENTENNIO	82
STATO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	83
VINCOLI, SERVITÙ E DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI	86
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO	87
SITUAZIONE URBANISTICA	88
AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	88
REGOLARITA' EDILIZIA	89
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	91
VALUTAZIONE DEL LOTTO	91
G. [REDACTED]	94
DESCRIZIONE DEL LOTTO	94
SUPERFICI	96
DESCRIZIONE CATASTALE	96
SITUAZIONE LOCATIVA	98
TITOLARITA' E VICENDE NEL VENTENNIO	98
STATO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	99
VINCOLI, SERVITÙ E DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI	102
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO	103
SITUAZIONE URBANISTICA	104
AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	104
REGOLARITA' EDILIZIA	105
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	106
VALUTAZIONE DEL LOTTO	106
CONCLUSIONI E RIEPILOGO VALORI	109
ELENCO ALLEGATI:	109

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

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

In Torino:

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

Valore stimato: € 190.200,00

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

In Moncalieri:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

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

Valore stimato: € 122.600,00

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

- [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

E così per valore complessivo pari a: €

Valore complessivo ridotto, se si considera stato locativo del lotto I: €

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



VISTA AEREA (FONTE GOOGLE MAPS)



ESTRATTO MAPPA C.T. – FUORI SCALA



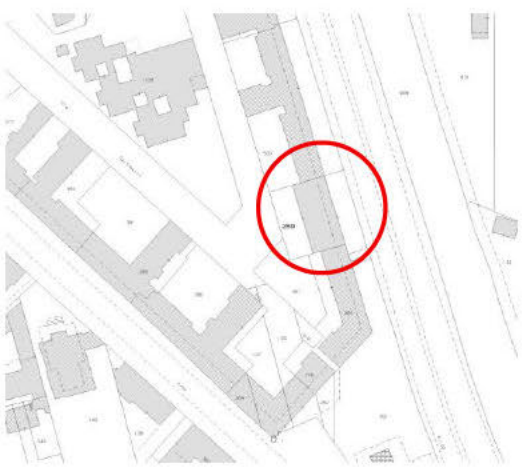
VISTA AEREA (FONTE GOOGLE MAPS)



ESTRATTO MAPPA C.T. – FUORI SCALA



VISTA AEREA (FONTE GOOGLE MAPS)



ESTRATTO MAPPA C.T. – FUORI SCALA

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

DESCRIZIONE DEL LOTTO

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

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

con accesso da via Ventimiglia 71 – scala A:

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

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

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

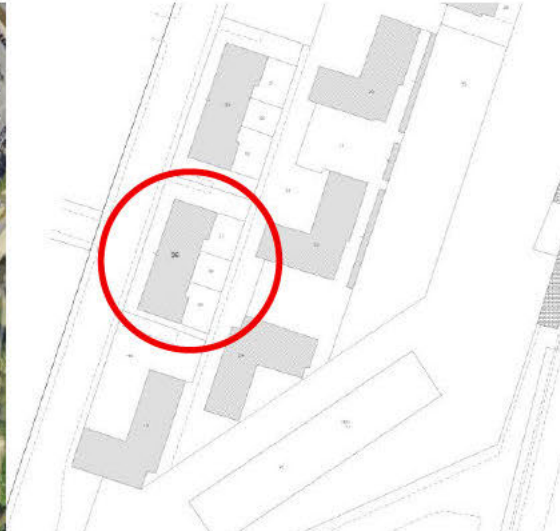
L'ingresso allo stabile avviene tramite portone pedonale comune recante il civico n. 71 di via Ventimiglia, e quindi attraversato un vialetto interno condominiale, da portone in

metallo con specchiature in vetro (foto n. 4 allegato A01). L'alloggio oggetto di stima è posto al piano secondo con accesso dal pianerottolo del vano scala comune (foto n. 8).

L'edificio ha struttura portante in c.a., solai in laterocemento e prospetti finiti in mattoni a vista.



VISTA AEREA (FONTE GOOGLE EARTH)



ESTRATTO MAPPA C.T. – FUORI SCALA

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

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

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

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

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

- O -

SUPERFICI

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

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

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

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

- O -

DESCRIZIONE CATASTALE

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

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

- O -

CRONISTORIA CATASTALE (allegato n. A02):

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

in precedenza mancante;

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

- O -

INTESTAZIONE CATASTALE:

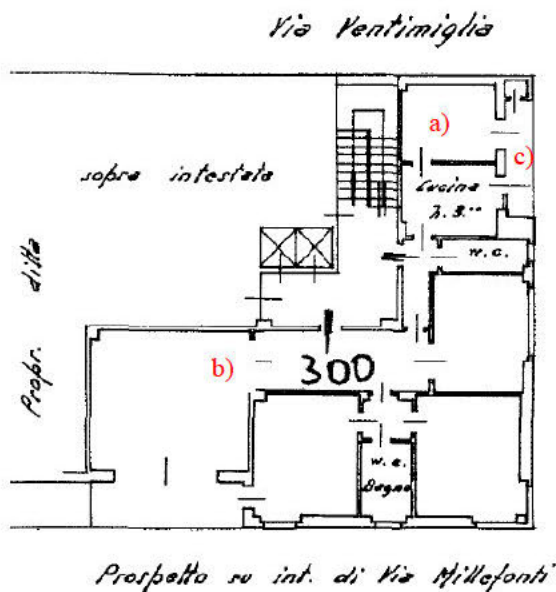
L'intestazione catastale è conforme alle risultanze delle indagini condotte presso l'A.d.E. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 e l'appartamento risulta attualmente così intestato (vedasi visura al n. A02):

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

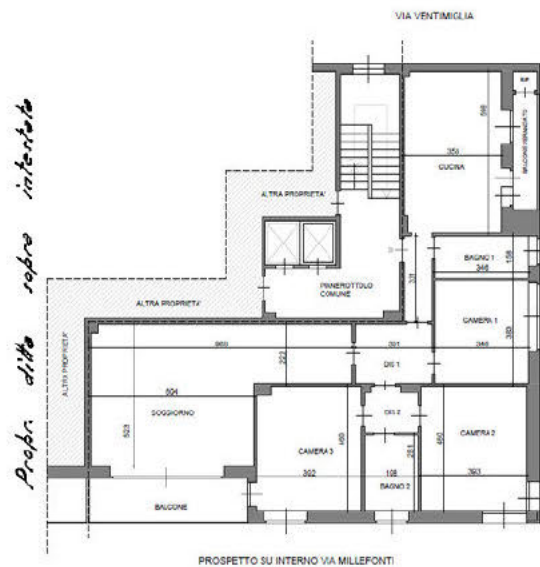
- O -

CONFORMITA' PLANIMETRIA CATASTALE:

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



ESTRATTO SCHEDA CATASTALE – FUORI SCALA



STATO ATTUALE – FUORI SCALA

In seguito si riportano le difformità riscontrate:

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

- b) spostamento del tramezzo di separazione tra il soggiorno e l'ingresso;
- c) chiusura del balcone e trasformazione in veranda.

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

- O -

COERENZE:

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

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

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

Per la cantina al piano interrato:

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

- O -

STATO DI OCCUPAZIONE

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

- O -

GENERALITA' ATTUALE PROPRIETARIO

L'immobile è attualmente di proprietà della società:

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

- O -

TITOLARITA' E VICENDE NEL VENTENNIO

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

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

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

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

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

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

- O -

VICENDE ULTRAVENTENNALI

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

- O -

STATO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITALE: € 34.777,20

ISCRIZIONE: € 69.554,40

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

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

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

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

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

CAPITALE: € 36.587,36

ISCRIZIONE: € 73.174,72

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

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

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

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

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

CAPITALE: € 63.764,16

ISCRIZIONE: € 127.528,32

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

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

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

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

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

CAPITALE: € 744.921,03

ISCRIZIONE: € 1.489.842,06

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

- O -

VINCOLI, SERVITÙ E DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

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

condominio infra citato.

- O -

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

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

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

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

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

- O -

Il Condominio risulta ad oggi amministrato da:

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

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

- O -

SITUAZIONE URBANISTICA

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

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

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

- O -

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

A seguito delle sessioni di accertamento effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino, è emerso che la costruzione del complesso immobiliare, di cui è parte il lotto in oggetto, venne iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967 in virtù dei seguenti titoli edilizi amministrativi:

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

AGIBILITA'

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

- O -

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

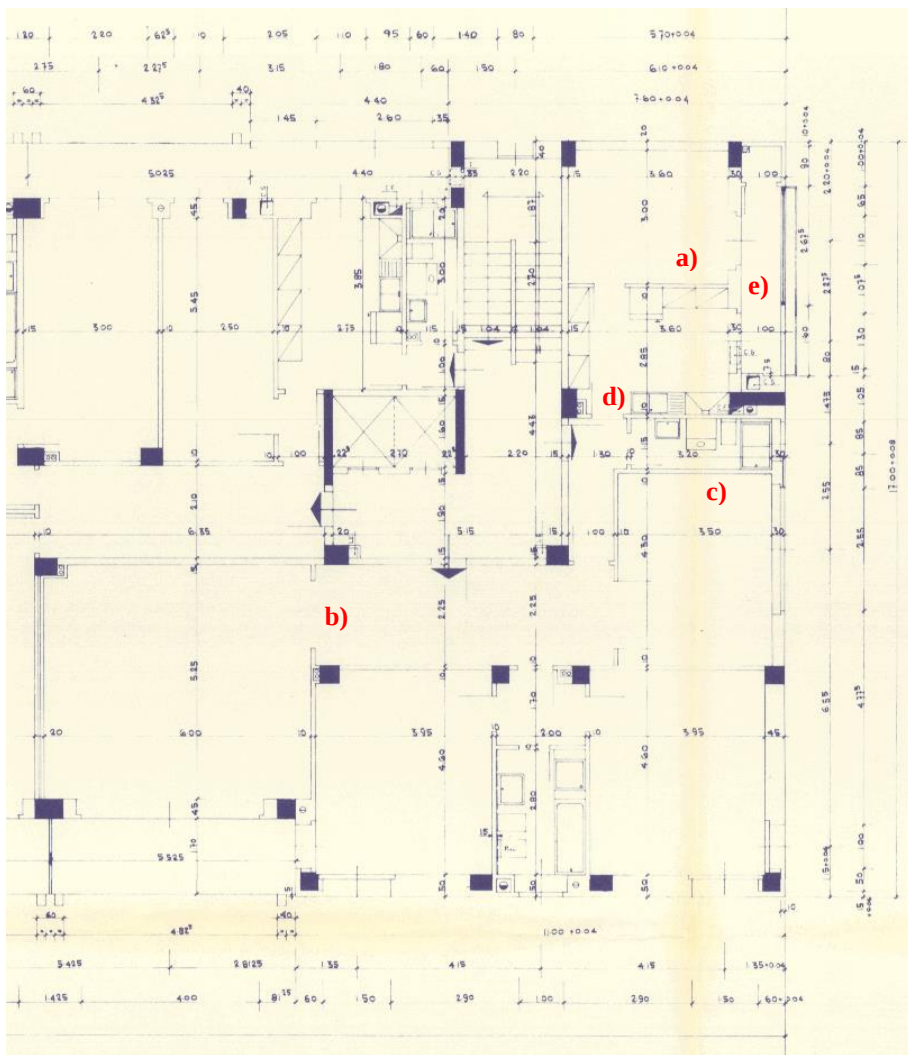
- O -

REGOLARITA' EDILIZIA

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

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

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



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

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

novembre 2014, n. 164, con corresponsione di sanzione amministrativa¹ oltre oneri professionali e diritti di segreteria.

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

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

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

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

- O -

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

- O -

VALUTAZIONE DEL LOTTO

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

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

operatori del settore per immobili aventi caratteristiche similari.

In particolare sono state svolte le seguenti ricerche:

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

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

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

Sub. 13 della superficie catastale mq. 157,

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

o trascrizione RP 9828 del 28/03/2025

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

da riferirsi alla vendita di

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

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

c. al piano sotterraneo un locale a uso autorimessa privata

Prezzo dichiarato in atto: € 360.000,00.

- O -

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

- valore di riferimento: 1.560,00 €/mq

- superficie di riferimento: 163 mq

- valore immobile senza decurtazioni:

1.560,00 €/mq x 163 mq = € 254.280,00

- decurtazione per lo stato manutentivo interno dell'alloggio

200,00 €/mq x 163 = € 32.600,00

- decurtazione per assenza di garanzie anche relativamente alla certificazione degli impianti (10%):

€ 254.280,00 x 0,10 = € 25.428,00

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

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

€ 6.000,00

Valore del lotto oggetto di stima:

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

Da arrotondarsi a

€ 190.200,00

dicesi **euro centonovantamila duecento virgola zero.**

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

- O -

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

PROBABILE VALORE DI MERCATO LOTTO "A" in Torino

CONSIDERATO LO STATO LOCATIVO

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

dicesi **euro centoottantamila settecento virgola zero.**

- O -

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

■ [REDACTED]
■ [REDACTED]
■ [REDACTED]
■ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ■ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ■ [REDACTED]
[REDACTED]

- O -

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

DESCRIZIONE DEL LOTTO

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

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

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

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

posto alle coerenze:

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

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

posto alle coerenze:

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

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

posto alle coerenze:

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

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

posto alle coerenze:

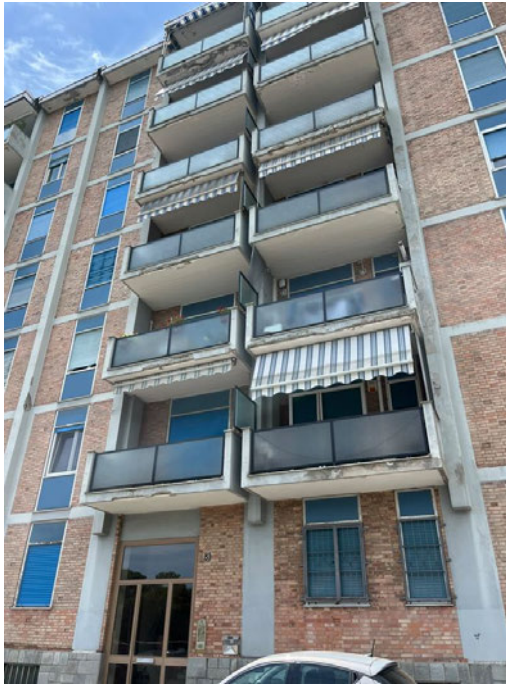
- *corridoio comune, corsia di rallentamento al Corso Trieste e cantine 16 e 14.*

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

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

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

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



DETTAGLIO FACCIATA



DETTAGLIO FACCIATA

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

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

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

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

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

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

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

In merito alla veranda, si precisa che

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

SUPERFICI

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

- Abitazione di tipo civile e relativi accessori mq. 160

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

- O -

DESCRIZIONE CATASTALE

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

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

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

- O -

CRONISTORIA CATASTALE (allegato n. D02):

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

- O -

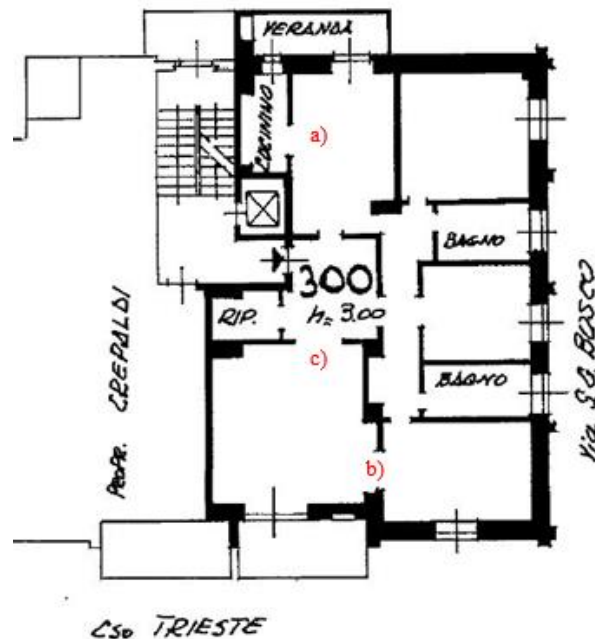
INTESTAZIONE CATASTALE:

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

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

- O -

CONFORMITA' PLANIMETRIA CATASTALE:



ESTRATTO PLANIM. CATASTALE – FUORI SCALA

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

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

- O -

COERENZE:

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

- per l'appartamento n. "13" al piano quarto (V fuori terra):
 - *via San Giovanni Bosco, Corso Trieste, appartamento 12, pianerottolo, ascensore, scala e cortile verso il fabbricato numero 12;*
- per il balconcino posto sulle scale fra il piano quarto (quinto fuori terra) ed il piano quinto (sesto fuori terra):
 - *cortile a due lati, appartamento sopra descritto e vano scala;*
- per la soffitta n. "17" al piano sottotetto:

- *corridoio comune, soffitta 16, cortile e soffitta 18;*
- per la cantina n. "15" al piano cantine:
 - *corridoio comune, corsia di rallentamento al Corso Trieste e cantine 16 e 14.*

- O -

STATO DI OCCUPAZIONE

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

- O -

TITOLARITA E GENERALITA' ATTUALE PROPRIETARIO

L'immobile è attualmente di proprietà della società:

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

- O -

VICENDE NEL VENTENNIO

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

- **24/10/2005:** atto di compravendita a rogito Notaio Aldo SCARABOSIO di Torino rep. 121820/37560, trascritto presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2 in data 28/10/2005 - Registro Particolare 51340 e 51341 Registro Generale 32333 e 32334, con il quale i signori P P P P P P P P P P, nato a P P P P P P P P P P (P P P P P P) il P P P P P P P P P P e Q Q Q Q Q Q Q Q Q Q, nata a Q Q Q Q (Q Q Q Q Q Q Q Q) il Q Q Q Q Q Q Q Q Q Q, vendettero e trasferirono alla società T 1 S.R.L., con sede in POIRINO(TO), c.f. AAAAAAAAAA (attualmente denominata AAAAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAAAA A.A.A. sede in TORINO (TO), c.f. AAAAAAAAAA), che accettò ed acquistò la piena proprietà dell'U.I. in oggetto. Si allega copia al n. B04, ottenuta dall'Archivio Notarile, precisando che l'alloggio è oggetto della prima vendita, mentre la seconda vendita si riferisce ai lotti II e III del presente elaborato peritale.

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

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

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

VICENDE ULTRAVENTENNALI

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

- O -

STATO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

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

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

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

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

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

Torino (TO), Codice fiscale AAAAAAAAAA

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

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

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

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

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

CAPITALE: € 1.486,30

ISCRIZIONE: € 10.000,00

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

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

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

FAVORE: IHHHHHHH IHHH IHHHHH II. II - II - II II IHHHHHHH, con sede in MONCALIERI (TO), Codice fiscale IHHHHHHH

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

CAPITALE: € 6.812,16

ISCRIZIONE: € 10.000,00

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

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

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

FAVORE: HHHHHHHHHHHHHHHH HHHHHH HHHHHHHH HH HHH HH HHHHHHHHHH, con sede in MONCALIERI (TO), Codice fiscale HHHHHHHHHH

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

CAPITALE: € 5.312,08

ISCRIZIONE: € 10.000,00

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

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

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

FAVORE: FFFFFFF FFFF FFFFFFFF-FFFFFFFFFFFF, con sede in FFFF (FF), Codice fiscale FFFFFFFF

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

CAPITALE: € 34.777,20

ISCRIZIONE: € 69.554,40

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

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

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

FAVORE: FFFFFFF FFFF FFFFFFFF-FFFFFFFFFFFF, con sede in FFFF (FF), Codice fiscale FFFFFFFF

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

CAPITALE: € 36.587,36

ISCRIZIONE: € 73.174,72

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

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

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

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

FAVORE: FFFFFFF FFFF FFFFFFF-FFFFFFFFFFFF, con sede in FFFF (FF), Codice fiscale FFFFFFFF

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

CAPITALE: € 63.764,16

ISCRIZIONE: € 127.528,32

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

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

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

FAVORE: FFFFFFF FFFF FFFFFFF-FFFFFFFFFFFF, con sede in FFFF (FF), Codice fiscale FFFFFFFF

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

CAPITALE: € 744.921,03

ISCRIZIONE: € 1.489.842,06

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

- O -

VINCOLI, SERVITÙ E DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

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

- O -

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

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

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

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

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

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

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

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

- O -

Il Condominio risulta ad oggi amministrato da:

- Geom. Roberto PEDICONA

Con studio in Torino, corso Benedetto Croce n. 33, tel. 011.0463886, [REDACTED]

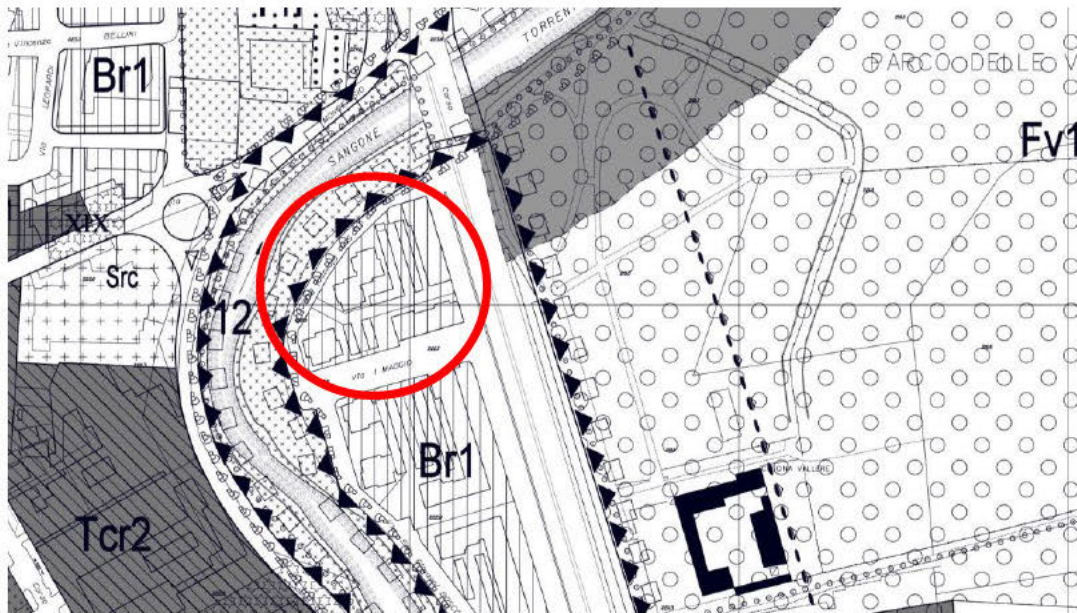
Studiogesim.info@gmail.com

- O -

SITUAZIONE URBANISTICA

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

del Comune di Moncalieri.



ESTRATTO PRGC VIGENTE

- O -

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

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

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

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

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

Si allega estratto della documentazione edilizia al n. D05.

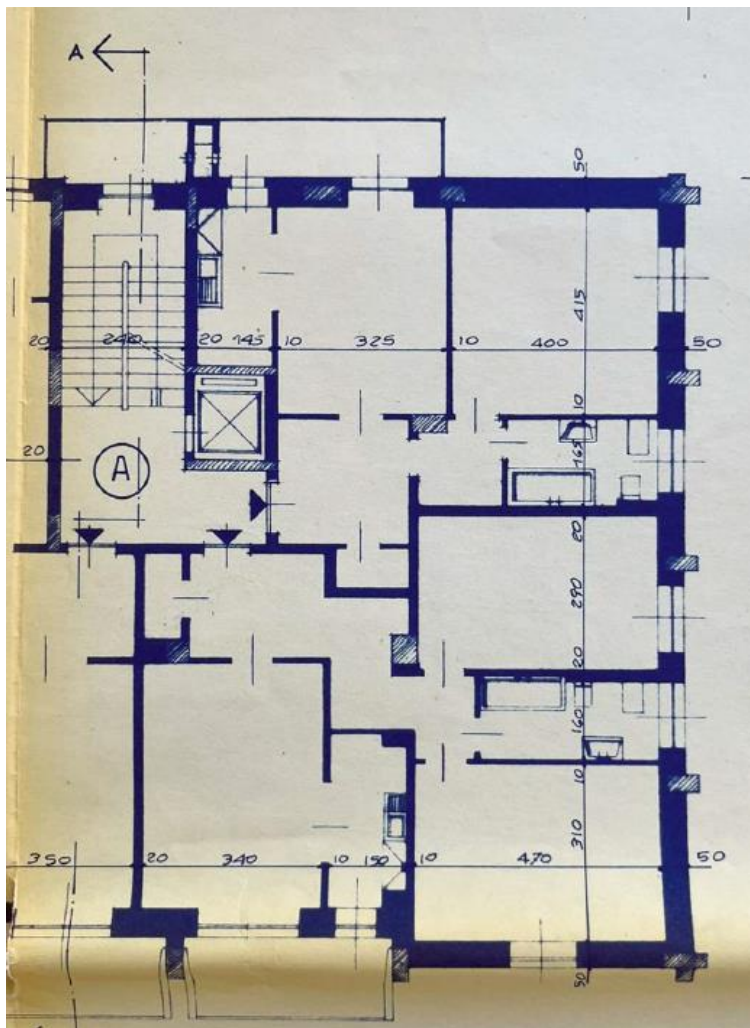
- O -

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

- O -

REGOLARITA' EDILIZIA

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



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

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

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

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

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

- O -

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

- O -

VALUTAZIONE DEL LOTTO

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

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

In particolare sono state svolte le seguenti ricerche:

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

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

- indagini presso l'A.d.E. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2, ricercando titoli relativi a compravendite avvenute negli ultimi anni per immobili ubicati nello stesso stabile. In particolare è stato prelevato e consultato il seguente titolo da riferirsi alla vendita di immobile adiacente:

- o trascrizione RP 986 del 14/01/2025

atto a rogito Remo BASSETTI Repertorio 32152/17304 del 27/12/2024

da riferirsi alla vendita di alloggio al piano primo, composto di ingresso, tinello con cucinino, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e due balconi, oltre a locale cantina (sub. 38 della sup. cat. di 90 mq) al prezzo dichiarato in atto di € 85.000,00, ovvero circa 944,00 €/mq

- o trascrizione RP 20491 del 26/06/2024

atto a rogito Marco GALLO Repertorio 6190/5246 del 14/06/2024

da riferirsi alla vendita di alloggio al piano secondo composto di soggiorno, sala pranzo, cucina, una camera, disimpegno, ripostiglio, antibagno e bagno e due balconi, oltre a locale cantina (sub. 64 di 90 mq + sub. 65 di 6 mq) e al piano interrato un locale ad uso autorimessa privata (sub. 19 di 15 mq) al prezzo dichiarato in atto di € 100.000,00

- o trascrizione RP 19466 del 15/06/2023

atto a rogito Maurizia BERTONCINO Repertorio 4607/4137 del 13/06/2023

da riferirsi alla vendita di alloggio al piano terzo, composto di ingresso-disimpegno, cucina, due camere, ripostiglio e bagno e cantina al piano interrato (sub. 26 di 78 mq) al prezzo dichiarato in atto di € 69.000,00 , ovvero circa 845 €/mq.

- o trascrizione RP 18026 del 01/06/2023

atto a rogito Raffaella POLI CAPPELLI Repertorio 26117/17176 del 29/05/2023

da riferirsi alla vendita di alloggio al piano quarto con accesso da c.so Trieste 77 scala C, composto di ingresso, due camere, tinello con cucinino, disimpegno, ripostiglio, bagno e balconi, oltre a cantina al piano interrato (sub. 12 di 87 mq) al prezzo dichiarato in atto di € 90.000,00 , ovvero circa 1.035 €/mq.

- O -

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

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

- valore di riferimento: 1.150,00 €/mq
- superficie di riferimento: 160 mq
- valore immobile senza decurtazioni:
 $1.150 \text{ €/mq} \times 160 \text{ mq} = \text{€ } 184.000,00$
- decurtazione per lo stato manutentivo interno dell'alloggio e per la necessità di interventi alle facciate
 $250,00 \text{ €/mq} \times 160 = \text{€ } 40.000,00$
- decurtazione per assenza di garanzie anche relativamente alla certificazione degli impianti (10%):
 $\text{€ } 184.000,00 \times 0,10 = \text{€ } 18.400,00$
- decurtazione relativa alla redazione della pratica di sanatoria per la regolarizzazione dell'immobile, consistente nella predisposizione e nel deposito dell'istanza a cura di tecnico abilitato, nel versamento della sanzione pari a € 1.000,00, nonché nel successivo aggiornamento catastale mediante presentazione di pratica DOCFA.:
 $\text{€ } 3.000,00$

Valore del lotto oggetto di stima:

$$\text{€ } 184.000,00 - \text{€ } 61.400,00 = \text{€ } 122.600,00$$

dicesi **euro centoventidue milaseicento virgola zero.**

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

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

- O -

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- O -

CONCLUSIONI E RIEPILOGO VALORI

Con riguardo alle operazioni eseguite, alle sessioni di accertamento effettuate presso i pubblici uffici, alle informazioni assunte in loco, a quanto sopra dettagliatamente trattato, nonché agli allegati grafici e documentali uniti alla presente relazione, lo scrivente ritiene di aver concluso il mandato conferitogli.

Si resta, in ogni caso, a disposizione per qualunque chiarimento si rendesse necessario.

Torino, 11 novembre 2025

Il Perito estimatore

(Arch. Silvia SIMONELLI)

ELENCO ALLEGATI:

Torino LOTTO I appartamento via Ventimiglia 71

A01_documentazione fotografica

A02_planimetria e visura catasto fabbricati

A03_estratto di mappa CT

A04_titolo di provenienza

A05_Planimetria indicativa stato attuale

A06_regolamento di condominio

A07_planimetrie regolamento di condominio

A08_Documentazione edilizia

A09_Contratto locazione via Ventimiglia - Kordal

A10_Estratto Urbanistico

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

A horizontal bar chart with the title 'U.S. should take action to address climate change'. The y-axis lists six age groups: 18-29, 30-49, 50-64, 65+, 75+, and 75+. The x-axis represents the percentage of respondents, ranging from 0 to 100. The bars show the following approximate percentages: 18-29 (85%), 30-49 (82%), 50-64 (80%), 65+ (98%), 75+ (85%), and 75+ (80%).

Age Group	Percentage of Respondents
18-29	85%
30-49	82%
50-64	80%
65+	98%
75+	85%
75+	80%

Moncalieri LOTTO IV appartamento via Trieste 81

D01_documentazione fotografica lotto IV

D02_planimetria e visura catasto fabbricati lotto IV

D03_registrazione contratto di locazione Lotto IV

D04_APE_lotto IV

D05_documentazione edilizia

Government	Percentage
Current government	85%
Previous government	15%

Service	Percentage
Online banking	95%
Mobile banking	85%
ATM services	75%
Branch services	65%
Other services	55%