TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

604/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AAAAA

DEBITORE:

BBBBB

GIUDICE:

Dr.ssa Rossella D'Addato

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30.05.2026

TECNICO INCARICATO:

Geom. Federica Cosentino

CF:CSNFRC83E58H355P
con studio in TORINO (TO) CORSO UNIONE SOVIETICA 91
email:
geometracosentinofederica@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 604/2025

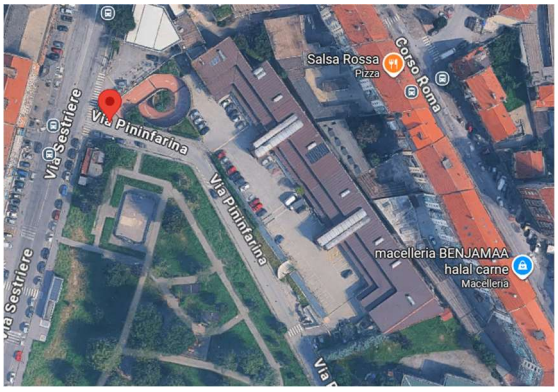
LOTTI da 1 a 24

Tutte le u.i. pignorate sono ubicate nel Condominio di via Pininfarina 20 a Moncalieri.
L'edificio è ad uso principalmente commerciale/terziario, costruito ad inizio anni '90, elevato per un piano fuori terra con soppalchi e due interrati.



I civici 16 e 18 sono destinati a palazzine per negozi e uffici.
Il civico 20, invece, è costituito dalle autorimesse dei piani interrati ed ha solo accesso carrabile mediante rampa. *(Rilievo fotografico – foto n° 1,2,3,4,5)*

(Allegato n° 1 – Estratto di Mappa NCT ed Elaborato Planimetrico NCEU)



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1 **Box Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano primo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **24,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).
(Rilievo fotografico - foto n° 6,7,8)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 23** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 m^2, superficie catastale totale 24 m^2, rendita € 136,34, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

  Coerenze: altra u.i. a nord, area di manovra a sud-ovest, altri box auto a nord-ovest e a sud-est.

(Allegati n° 2,3 – Visura e planimetria catastali)

---

2 **Box Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **24,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

Nella u.i. si rilevavano le tracce dell'incendio del 2024 scoppiato nell'adiacente sub. 177 secondo il verbale dei VVF.

(Rilievo fotografico - foto n° 9,10,11,12,13)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 176** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 m^2, superficie catastale totale 27 m^2, rendita € 119,30, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

  Coerenze: altra u.i. a nord, area di manovra a sud-ovest, altro box auto (sub. 177) a sud-est.

(Allegati n° 4,5 – Visura e planimetria catastali)

---

3 **Box Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **24,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

Nella u.i. si rilevavano le tracce dell'incendio del 2024 ivi scoppiato secondo il verbale dei VVF.

(Rilievo fotografico - foto n° 14,15)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 177** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 m^2, superficie catastale totale 24 m^2, rendita € 119,30, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: altra u.i. a nord, area di manovra a sud-ovest, altro box auto (sub. 178) a sud-est, altro box auto (sub. 176) a nord-ovest.

(Allegati n° 6,7 – Visura e planimetria catastali)

---

4 **Box Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **24,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

La u.i. durante il sopralluogo risultava chiusa tramite saldatura del portone d'ingresso, per motivi di sicurezza; pertanto, non era possibile rilevarla compiutamente, ma solo fotografarla dalla griglia di aerazione.

(Rilievo fotografico - foto n° 16, 17)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 178** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 m^2, superficie catastale totale 26 m^2, rendita € 119,30, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: altra u.i. a nord, area di manovra a sud-ovest, altro box auto (sub. 179) a sud-est, altro box auto (sub. 177) a nord-ovest.

(Allegati n° 8,9 – Visura e planimetria catastali)

5 **Box Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **24,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

La u.i. durante il sopralluogo risultava chiusa tramite saldatura del portone d'ingresso, per motivi di sicurezza; pertanto, non era possibile rilevarla compiutamente, ma solo fotografarla dalla griglia di aerazione.

(Rilievo fotografico - foto n° 18,19)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 179** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 m^2, superficie catastale totale 24 m^2, rendita € 119,30, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: altra u.i. a nord, area di manovra a sud-ovest, altro box auto (sub. 180) a sud-est, altro box auto (sub. 178) a nord-ovest.

(Allegati n° 10,11– Visura e planimetria catastali)

6 **Box Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **24,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

La u.i. durante il sopralluogo risultava chiusa tramite saldatura del portone d'ingresso, per motivi di sicurezza; pertanto, non era possibile rilevarla compiutamente, ma solo fotografarla dalla griglia di aerazione.

(Rilievo fotografico - foto n° 20)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 180** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 m^2, superficie catastale totale 24 m^2, rendita € 119,30, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: altra u.i. a nord, area di manovra a sud-ovest, altro box auto (sub. 181) a sud-est, altro box auto (sub. 179) a nord-ovest.

(Allegati n° 12,13– Visura e planimetria catastali)

7 **Box Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **24,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

(Rilievo fotografico - foto n° 21, 22, 23)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 181** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 m^2, superficie catastale totale 24 m^2, rendita € 119,30, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: altra u.i. a nord, area di manovra a sud-ovest, altro box auto (sub. 182) a sud-est, altro box auto (sub. 180) a nord-ovest.

(Allegati n° 14,15 – Visura e planimetria catastali)

8 **Box Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **24,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

La u.i. durante il sopralluogo risultava chiusa tramite saldatura del portone d'ingresso, per motivi di sicurezza; pertanto, non era possibile rilevarla compiutamente, ma solo fotografarla dalla griglia di aerazione.

(Rilievo fotografico - foto n° 24,25)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 187** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 m^2, superficie catastale totale 25 m^2, rendita € 119,30, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: altra u.i. a nord, area di manovra a sud-ovest, altro box auto (sub. 188) a sud-est, altro box auto (sub. 186) a nord-ovest.

  (Allegati n° 16,17 – Visura e planimetria catastali)

---

9 **Box Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **24,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

(Rilievo fotografico - foto n° 26,27,28)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 188** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 m^2, superficie catastale totale 25 m^2, rendita € 119,30, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: altra u.i. a nord, area di manovra a sud-ovest, altro box auto (sub. 189) a sud-est, altro box auto (sub. 187) a nord-ovest.

  (Allegati n° 18,19 – Visura e planimetria catastali)

---

10 **Box Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **24,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

La u.i. durante il sopralluogo risultava chiusa tramite saldatura del portone d'ingresso, per motivi di sicurezza; pertanto, non era possibile rilevarla compiutamente, ma solo fotografarla dalla griglia di aerazione.
Per quanto è stato possibile visionare dalla griglia di aerazione, la u.i. sembra interessata da infiltrazioni sulla parete di fondo, confinante con altra proprietà.

(Rilievo fotografico - foto n° 29,30)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 204** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 m^2, superficie catastale totale 25 m^2, rendita € 119,30, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: altra u.i. a nord, area di manovra a sud-ovest, altro box auto (sub. 205) a sud-est, altro box auto (sub. 203) a nord-ovest.

  (Allegati n° 20,21 – Visura e planimetria catastali)

---

11 **Box Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **44,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

La u.i. durante il sopralluogo risultava non rilevabile a causa degli oggetti e mobili ivi depositati che ne impedivano l'accesso; pertanto, non era possibile rilevarla compiutamente.
Inoltre, era possibile rilevare visivamente delle tracce infiltrative a soffitto.

(Rilievo fotografico - foto da n° 31 a 38)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 216** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 39 m^2, superficie catastale totale 44 m^2, rendita € 211,49, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: area di manovra a nord, altri box auto ad est e ad ovest, altra u.i. a sud.

(Allegati n° 22,23 – Visura e planimetria catastali)

---

12 **Posto Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **14,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

(Rilievo fotografico - foto n° 39)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 220** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m^2, superficie catastale totale 14 m^2, rendita € 70,50, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: area di manovra a nord-est, altro posto auto (sub. 221) a nord-ovest, altro box auto (sub. 219) a sud-est, via Pininfarina a sud-ovest.

(Allegati n° 24,25 – Visura e planimetria catastali)

---

13 **Posto Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **14,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

(Rilievo fotografico - foto n° 40)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 221** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m^2, superficie catastale totale 15 m^2, rendita € 70,50, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: area di manovra a nord-est, altro posto auto (sub. 222) a nord-ovest, altro posto auto (sub. 220) a sud-est, via Pininfarina a sud-ovest.

(Allegati n° 26,27 – Visura e planimetria catastali)

---

14 **Posto Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **14,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

(Rilievo fotografico - foto n° 40)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 222** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m^2, superficie catastale totale 14 m^2, rendita € 70,50, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: area di manovra a nord-est, altro posto auto (sub. 223) a nord-ovest, altro posto auto (sub. 221) a sud-est, via Pininfarina a sud-ovest.

(Allegati n° 28,29 – Visura e planimetria catastali)

---

15 **Posto Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **14,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

(Rilievo fotografico - foto n° 41)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 223** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m^2, superficie catastale totale 15 m^2, rendita € 70,50, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: area di manovra a nord-est, altro posto auto (sub. 224) a nord-ovest, altro posto auto (sub. 222) a sud-est, via Pininfarina a sud-ovest.

(Allegati n° 30,31 – Visura e planimetria catastali)

---

16 **Posto Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **14,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

(Rilievo fotografico - foto n° 41)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 224** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m^2, superficie catastale totale 14 m^2, rendita € 70,50, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: area di manovra a nord-est, altro posto auto (sub. 225) a nord-ovest, altro posto auto (sub. 223) a sud-est, via Pininfarina a sud-ovest.

(Allegati n° 32,33 – Visura e planimetria catastali)

---

17 **Posto Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **14,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

(Rilievo fotografico - foto n° 41)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 225** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m^2, superficie catastale totale 15 m^2, rendita € 70,50, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento

in visura dei dati di superficie.
Coerenze: area di manovra a nord-est, altro posto auto (sub. 226) a nord-ovest, altro posto auto (sub. 224) a sud-est, via Pininfarina a sud-ovest.

(Allegati n° 34,35 – Visura e planimetria catastali)

---

18 **Posto Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **14,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

(Rilievo fotografico - foto n° 41)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 226** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m^2, superficie catastale totale 14 m^2, rendita € 70,50, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: area di manovra a nord-est, altro box auto (sub. 227) a nord-ovest, altro posto auto (sub. 225) a sud-est, via Pininfarina a sud-ovest.

  (Allegati n° 36,37 – Visura e planimetria catastali)

---

19 **Posto Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **14,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

(Rilievo fotografico - foto n° 42)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 231** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m^2, superficie catastale totale 14 m^2, rendita € 70,50, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: area di manovra a nord-est, altro posto auto (sub. 232) a nord-ovest, altro posto auto (sub. 230) a sud-est, via Pininfarina a sud-ovest.

  (Allegati n° 38,39 – Visura e planimetria catastali)

---

20 **Posto Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **14,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

(Rilievo fotografico - foto n° 42)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 232** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m^2, superficie catastale totale 15 m^2, rendita € 70,50, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: area di manovra a nord-est, altro posto auto (sub. 233) a nord-ovest, altro posto auto (sub. 231) a sud-est, via Pininfarina a sud-ovest.

  (Allegati n° 40,41 – Visura e planimetria catastali)

21 **Posto Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **14,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

(Rilievo fotografico - foto n° 43)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 233** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m^2, superficie catastale totale 14 m^2, rendita € 70,50, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: area di manovra a nord-est, altro posto auto (sub. 234) a nord-ovest, altro posto auto (sub. 232) a sud-est, via Pininfarina a sud-ovest.

(Allegati n° 42,43 – Visura e planimetria catastali)

---

22 **Posto Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **14,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

(Rilievo fotografico - foto n° 43)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 234** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m^2, superficie catastale totale 15 m^2, rendita € 70,50, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: area di manovra a nord-est, altro box auto (sub. 235) a nord-ovest, altro posto auto (sub. 233) a sud-est, via Pininfarina a sud-ovest.

(Allegati n° 44,45 – Visura e planimetria catastali)

---

23 **Posto Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **14,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

(Rilievo fotografico - foto n° 44,45,46)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 238** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m^2, superficie catastale totale 15 m^2, rendita € 70,50, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: area di manovra a nord-est, altro box auto (sub. 239) a nord-ovest, altro box auto (sub. 237) a sud-est, via Pininfarina a sud-ovest.

(Allegati n° 46,47 – Visura e planimetria catastali)

---

24 **Posto Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **14,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

Nella u.i. si riscontravano tracce di infiltrazioni tra il soffitto e la parete.

(Rilievo fotografico - foto n° 47,48,49,50)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 240** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m^2, superficie catastale totale 15 m^2, rendita € 70,50, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: area di manovra a nord-est, altro box auto (sub. 241) a nord-ovest, altro box auto (sub. 239) a sud-est, via Pininfarina a sud-ovest.
  (Allegati n° 48,49 – Visura e planimetria catastali)

Tracce infiltrative si riscontravano anche nei soffitti dell'area di manovra comune e della rampa.
(Rilievo fotografico - foto n° 51, 52)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Si riepilogano di seguito i più probabili valori di mercato e le superfici per ogni singolo lotto, quantificati in base alla Convenzione Edilizia del 18.12.1991 ed i valori di vendita giudiziaria ai sensi dell'art. 568 C.p.c..

Data della valutazione: 30.05.2026

LOTTO	Fg.	Mappale	Sub.	Superficie	Superficie da Convenzione	Valore da Convenzione	Valore Vendita Giudiziaria
1	1	1972	23	24,00	23,00	17.548,08 €	9.142,10 €
2	1	1972	176	24,00	23,00	17.548,08 €	9.365,86 €
3	1	1972	177	24,00	23,00	17.548,08 €	9.364,93 €
4	1	1972	178	24,00	23,00	17.548,08 €	9.396,94 €
5	1	1972	179	24,00	23,00	17.548,08 €	9.396,94 €
6	1	1972	180	24,00	23,00	17.548,08 €	9.396,94 €
7	1	1972	181	24,00	23,00	17.548,08 €	9.396,94 €
8	1	1972	187	24,00	23,00	17.548,08 €	9.396,94 €
9	1	1972	188	24,00	23,00	17.548,08 €	9.396,94 €
10	1	1972	204	24,00	23,00	17.548,08 €	9.396,94 €
11	1	1972	216	44,00	23,00	17.548,08 €	9.396,94 €
12	1	1972	220	14,00	23,00	12.762,24 €	6.525,43 €
13	1	1972	221	14,00	23,00	12.762,24 €	6.525,43 €
14	1	1972	222	14,00	23,00	12.762,24 €	6.455,04 €
15	1	1972	223	14,00	23,00	12.762,24 €	6.065,49 €
16	1	1972	224	14,00	23,00	12.762,24 €	6.270,59 €
17	1	1972	225	14,00	23,00	12.762,24 €	6.270,59 €
18	1	1972	226	14,00	23,00	12.762,24 €	6.270,59 €
19	1	1972	231	14,00	23,00	12.762,24 €	6.270,59 €
20	1	1972	232	14,00	23,00	12.762,24 €	6.270,59 €
21	1	1972	233	14,00	23,00	12.762,24 €	6.270,59 €
22	1	1972	234	14,00	23,00	12.762,24 €	6.270,59 €
23	1	1972	238	14,00	23,00	12.762,24 €	6.270,59 €
24	1	1972	240	14,00	23,00	12.762,24 €	6.270,59 €
						358.938,00 €	185.055,14 €

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo le u.i. pignorate risultavano libere.
Come comunicato dall'Avv. Actis, custode nominato, a seguito dell'interrogazione fatta all'Agenzia delle Entrate non si è rilevata la presenza di contratti di locazione registrati ed ancora validi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Usi Civici

Da ricerche effettuate presso il Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e sul sito della Regione Piemonte, non risultano gravami di uso civico nel Comune di Moncalieri.

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

Dalla relazione notarile redatta in data 12.06.2024 dal Notaio DDDDD allegata agli atti e dalle ulteriori verifiche eseguite dalla sottoscritta aggiornate al 26.05.2026 *(Allegato n° 50)* in capo al debitore esecutato risultano sussistere le seguenti formalità:

4.2.1 Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo fondiario, stipulata con atto a rogito EEEEE Rep. 29020 del 18.02.2010.
Trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 01.03.2010 ai nn. 8082/1458.
Capitale € 550.000,00
Totale € 1.100.000,00
Durata10 anni
A favore FFFFF (FFFFF)
Contro BBBBB (BBBBB) *(Allegato n° 51)*

ANNOTAZIONE del 21.12.2015 nn. 44830/6653 per rinegoziazione di mutuo. *(Allegato n° 52)*

La formalità è riferita solamente alle u.i. pignorate e, pertanto, potrà essere oggetto di cancellazione totale a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.
Le spese di cancellazione vengono così quantificate:
€ 100,00 oltre oneri di legge per onorari professionali
€ 40,00 circa per tasse/imposte ipotecarie e di bollo (calcolo di massima e quindi suscettibile di variazioni).

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO, stipulato il 06.09.2025 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TORINO ai nn. 19644 di repertorio, trascritto il 02.10.2025 a TORINO 2 ai nn. 42792/31594, a favore di AAAAA (AAAAA), contro BBBBB (BBBBB).
La formalità è riferita solamente alle u.i. pignorate e, pertanto, potrà essere oggetto di cancellazione totale a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.
Le spese di cancellazione vengono così quantificate:
€ 100,00 oltre oneri di legge per onorari professionali
€ 299,00 circa per tasse/imposte ipotecarie e di bollo (calcolo di massima e quindi suscettibile di variazioni). *(Allegato n° 53)*

PIGNORAMENTO, stipulato il 16.09.2025 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 6877 di repertorio, trascritto il 30.10.2025 a TORINO 2 ai nn. 47560/35147, a favore di GGGGG (GGGGG), contro BBBBB in Liquidazione (BBBBB).
La formalità è riferita solamente alle u.i. pignorate e, pertanto, potrà essere oggetto di cancellazione totale a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.
Le spese di cancellazione vengono così quantificate:
€ 100,00 oltre oneri di legge per onorari professionali
€ 299,00 circa per tasse/imposte ipotecarie e di bollo (calcolo di massima e quindi suscettibile di variazioni). *(Allegato n° 54)*

4.3 ALTRI VINCOLI

4.3.1 CONVENZIONE EDILIZIA a rogito Notaio HHHHH del 18.12.1991 Rep. 64178 stipulata tra il CCCCC e la IIIIIIII per la costruzione del complesso commerciale/terziario di via Pininfarina. *(Allegato n° 55)*
Atto trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 17.01.1992 ai nn. 3791/3062.

All'art. 5 viene indicato che i posti auto ed i box dei piani interrati sono commerciabili a condizione che siano destinati a pertinenze di u.i. residenziali ubicate nell'ambito del distretto di urbanizzazione individuato nel vigente PRGC con la sigla D1 e siano vincolati permanentemente ad autorimessa.
Tale riserva cessava dopo 180 giorni dalla relativa concessione edilizia, fermo restando il vincolo permanente ad autorimessa.
Viene altresì convenuto il divieto di vendere o locare i posti auto, i box e le superfici terziarie prima del rilascio del certificato di usabilità od agibilità relativo all'intera struttura, rilasciato dalla Città; mentre è consentita la stipula di preliminari di vendita o locazione, dopo l'approvazione del regolamento approvato dall'Amministrazione comunale che disciplini nel tempo la gestione dell'intera struttura, che disciplinerà la gestione dell'intera struttura; copia dei preliminari di vendita dovrà essere inviata al Comune entro e non oltre 60 giorni dalla data della loro stipula.
Nel medesimo articolo viene specificato che in tutti gli atti di cessione delle u.i. dovranno essere riportate le clausole che disciplinano le cessioni successive alla prima, la gestione della struttura, nonché le sanzioni per le inadempienze contrattuali e/o convenzionali degli obblighi trasferiti negli atti pubblici.

All'art. 6 vengono stabiliti i prezzi di prima cessione e le superfici commerciabili come segue:
- la superficie commerciabile per i box e i posti auto è determinata nella misura convenzionale di mq. 23,00: tale superficie risulta dalla somma della superficie del posto auto e delle superfici di accesso e di servizio.
- i prezzi medi unitari di vendita delle superfici dei posti auto ammontavano a Lire/mq 800.000.
- i prezzi medi unitari di vendita delle superfici dei box ammontavano a Lire/mq 1.100.000.

All'art. 7 viene definito il prezzo di cessione successiva alla prima come segue: non potrà essere superiore a quello risultante dall'incremento dell'indice ISTAT sul costo del denaro, applicato al prezzo di prima cessione, indicato nell'atto pubblico di proprietà e relativo all'unità immobiliare interessata dalla cessione successiva alla prima; tale incremento non potrà essere applicato per un periodo superiore a quello intercorrente tra la data dell'ultimo atto di cessione ed il successivo.
Nel medesimo articolo viene indicato che gli atti di cessione successiva alla prima devono essere inviati al Comune entro e non oltre 60 giorni dalla data della loro stipula.

All'art. 8 viene stabilito il prezzo di locazione delle u.i..
Gli atti di locazione devono essere comunicati al Comune entro 30 giorni dalla data di stipula.
All'art. 11 vengono stabilite le sanzioni previste per le inadempienze.
All'art. 14 è specificato che alla scadenza del diritto di superficie, le opere realizzate passeranno gratuitamente, senza alcun atto formale, in proprietà alla Città.

Si rende noto che resta ad esclusivo carico dell'eventuale aggiudicatario l'onere di prendere integrale visione della convenzione sopra richiamata, il cui contenuto ed eventuali allegati si intendono per noti ed accettati. Il sottoscritto esperto stimatore declina pertanto ogni responsabilità, ad alcun titolo, per

eventuali ed ulteriori vincoli, prescrizioni, oneri o divieti derivanti dalla medesima e non espressamente riportati o dettagliati nella presente perizia di stima.

4.3.2 MODIFICA A CONVENZIONE EDILIZIA a rogito Notaio HHHHH del 22.12.1994 Rep. 71588 stipulata tra il CCCCC e la IIIIIIII per **introduzione del principio di rinnovabilità** del diritto di superficie alla scadenza, previa intesa tra le parti, per un ulteriore periodo di **altri 90 anni**.

(Allegato n° 56)

Atto trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 17.01.1995 ai nn. 1878/1465.

4.3.3 Si segnala che a seguito di incendio scoppiato in data 02.06.2024 in una delle u.i. pignorate, ovvero il sub. 177, ed intervento dei Vigili del Fuoco che riscontravano la manomissione di alcuni dispositivi antincendio, il CCCCC emetteva l'ordinanza n. 257/2024 del 05/06/2024 in cui dichiarava NON USABILE TEMPORANEAMENTE l'intera porzione di fabbricato ad uso autorimessa a due piani interrati, ordinava all'amministratore p.t. di comunicare il nominativo di un tecnico abilitato per l'espletamento delle pratiche necessarie al ripristino delle condizioni di sicurezza dell'impianto antincendio, trasmettere una relazione tecnico-illustrativa ed eseguire le opere necessarie alla rimessa in sicurezza dell'impianto suddetto.
Precisava altresì che la revoca, anche parziale, del provvedimento potrà avvenire solo a seguito della trasmissione all'Ufficio Vigilanza Urbanistico-Edilizia delle dichiarazioni di avvenuta realizzazione delle opere di ripristino delle condizioni di sicurezza e funzionalità dell'impianto antincendio, di avvenuto ripristino della funzionalità degli impianti tecnologici interessati dall'incendio e dell'avvenuta realizzazione delle opere di sanificazione dell'autorimessa interessata dall'incendio.

Ad oggi le autorimesse risultano ancora inutilizzabili ed i lavori non risultano ancora eseguiti.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nel regolamento di Condominio denominato "I Portici di Bengasi" inviato dall'amministratore p.t. (*Allegato n° 57)* sono indicati i diritti, i divieti e gli obblighi dei proprietari sulle parti comuni e private, nonché le servitù di cui agli artt. 7, 8, 9, 10, 16, 17.

Dalla documentazione fornita dall'amministratore p.t. (*Allegato n° 58)* si evince che:
- le spese condominiali medie annue ammontano a € 160,00 circa per i posti auto e € 300,00 circa per i box auto, ad eccezione del sub. 216 che – avendo dimensioni maggiori – ha delle spese medie annue di circa € 450,00,
- le spese condominiali non pagate nelle ultime due gestioni ammontano a circa:

SUB.	Consuntivo 2024	Preventivo 2025	TOTALE
23	144,79 €	303,96 €	**448,75 €**
240	62,55 €	162,44 €	**224,99 €**
238	62,55 €	163,37 €	**225,92 €**
234	62,55 €	131,36 €	**193,91 €**
233	62,55 €	131,36 €	**193,91 €**
232	62,55 €	131,36 €	**193,91 €**
231	62,55 €	131,36 €	**193,91 €**
226	62,55 €	131,36 €	**193,91 €**
225	62,55 €	131,36 €	**193,91 €**
224	62,55 €	131,36 €	**193,91 €**
223	62,55 €	131,36 €	**193,91 €**
222	62,55 €	131,36 €	**193,91 €**
221	62,55 €	131,36 €	**193,91 €**
220	83,98 €	180,32 €	**264,30 €**
216	210,97 €	442,88 €	**653,85 €**

204	144,79 €	303,96 €	**448,75 €**
188	144,79 €	303,96 €	**448,75 €**
187	144,79 €	303,96 €	**448,75 €**
181	144,79 €	303,96 €	**448,75 €**
180	144,79 €	303,96 €	**448,75 €**
179	144,79 €	303,96 €	**448,75 €**
178	144,79 €	303,96 €	**448,75 €**
177	144,79 €	303,96 €	**448,75 €**
176	144,79 €	303,96 €	**448,75 €**
	2.493,45 €	**5.302,21 €**	**7.795,66 €**

- è presente un debito per gestioni condominiali precedenti alle ultime due pari a:

SUB.	Debito gestioni precedenti
23	3.072,49 €
240	373,06 €
238	352,98 €
234	373,06 €
233	373,06 €
232	416,07 €
231	627,16 €
226	627,16 €
225	627,16 €
224	627,16 €
223	321,44 €
222	502,37 €
221	211,64 €
220	1.030,97 €
216	1.241,56 €
204	1.147,65 €
188	1.159,83 €
187	1.147,54 €
181	1.147,65 €
180	650,33 €
179	897,65 €
178	897,65 €
177	650,33 €
176	1.001,78 €
	19.477,75 €

- nel 2024 sono state deliberate spese straordinarie per la ristrutturazione delle autorimesse, così ripartite:

SUB.	Straordinarie 2024
23	291,25 €
240	125,88 €
238	125,88 €
234	125,88 €
233	125,88 €
232	125,88 €
231	125,88 €

226	125,88 €
225	125,88 €
224	125,88 €
223	125,88 €
222	125,88 €
221	125,88 €
220	125,88 €
216	424,32 €
204	291,25 €
188	291,25 €
187	291,25 €
181	291,25 €
180	291,25 €
179	291,25 €
178	291,25 €
177	291,25 €
176	291,25 €
	4.973,26 €

Salvo diverso conguaglio da comunicarsi da parte dell'amministratore p.t. anche in base al momento dell'aggiudicazione.

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

BBBBB (BBBBB) per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria per compravendita con LLLLLL (LLLLLL) con atto a rogito Notaio EEEEE del 18.02.2010 rep. 29019, trascritto in data 01.03.2010 c/o Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 ai nn. 8081/5147. *(Allegato n° 59)*

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

LLLLLL (LLLLL) per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria per acquisto da MMMMM (MMMMM) con atto di compravendita a rogito Notaio EEEEE del 18.02.2010 rep. 29018 trascritto in data 01.03.2010 c/o Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 ai nn. 8080/5146. *(Allegato n° 60)*

N.B.: viene dichiarata, a seguito di scrittura privata di transazione tra IIIII e OOOOO (promissaria acquirente del sub. 23 dalla società costruttrice fallita), la MMMMM piena ed esclusiva proprietaria (superficiaria) della u.i..

(Titolo anteriore al ventennio)

MMMMM (MMMMM) per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria per atto di compravendita con NNNNN (NNNNN) a rogito Notaio EEEEE del 11.03.2003 Rep. 13351, trascritto in data 29.03.2003 c/o Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 ai nn. 14015/10394 *(Allegato n° 61)*

N.B.: Si precisa che del sub. 23 era stata venduta la situazione soggettiva di aspettativa all'acquisto della proprietà superficiaria per anni 90 salvo rinnovo alla scadenza previa intesa tra le parti.

NNNNN (NNNNN) per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria per decreto di trasferimento del 25.10.2002 emesso dal Tribunale di Torino dalla IIIIIIII (IIIIII), trascritto il 28.10.2002 c/o Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Torino Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 45552/31770. *(Allegato n° 62)*

N.B.: nella trascrizione è stato erroneamente indicato il diritto di proprietà anziché quello di proprietà superficiaria.

7 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La documentazione edilizia e urbanistica è stata acquisita direttamente per il tramite del competente Ufficio Tecnico del Comune di Moncalieri, a seguito di formale istanza di accesso agli atti ed evasione della stessa da parte del personale interno.
Pertanto, la scrivente declina ogni responsabilità in ordine a eventuali incompletezze o carenze nei documenti forniti.

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA n. 10/92 del 27.03.1992 per la nuova costruzione di parcheggio multipiano con annesse attività terziarie private e pubbliche. *(Allegato n° 63)*

VARIANTE N. 294/94 del 06.10.1994 alla concessione edilizia n. 10/92. *(Allegato n° 64)*

VARIANTE N. 623/94 del 25.01.1995 alla concessione edilizia n. 10/92 per inserimento scala di sicurezza locale C.T.

Si fa presente che nel fascicolo era presente un'AUTORIZZAZIONE all'AGIBILITA' con riferimento alla richiesta n. 297/94 prot. 55340 del 21.10.1994, ma senza firma del dirigente. *(Allegato n° 65)*

È seguita ulteriore richiesta di rilascio dell'agibilità parziale in data 20.07.2007 pratica n. 57/07 in cui non sono inclusi, tra le u.i. pignorate, i subb. 216, 222, 223, 238, 240. Non definita. *(Allegato n° 66)*

È seguita ulteriore richiesta di rilascio dell'agibilità in data 19.04.2013 pratica n. 23/13 ma che non risulta definita. *(Allegato n° 67)*

Pertanto, attualmente lo stabile risulta privo dell'agibilità.

7.2 Situazione urbanistica:

Da disamina preliminare del P.R.G.C. del Comune di Moncalieri si evince che le u.i. pignorate ricadono in:
- area normativa S-4 Aree per Servizi
- zona R4 della carta geologica
- classe 3 di pericolosità Sismica

8 GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Premesso che non è stato possibile eseguire un rilievo completo di tutte le u.i. pignorate a causa della chiusura di alcune e/o della presenza di mobili ed oggetti che ne impedivano la misurazione e la completa visione, si riferisce che – da un rilievo di massima, comparato con gli elaborati grafici reperiti in Archivio Edilizio – è emerso quanto segue:

- ✓ le altezze interne non corrispondono a quelle indicate nei progetti (mt. 3,30 circa al primo piano interrato e mt. 3,20 circa al secondo piano interrato, contro i rispettivi mt. 3,00 e mt. 3,50 indicati nella sezione in progetto);
- ✓ le larghezze sia dei box che dei posti auto ai due piani interrati non sono verificabili per assenza di quote sugli elaborati grafici;
- ✓ le differenze sulle lunghezze dei posti auto al piano secondo interrato potrebbero rientrare nelle tolleranze costruttive;
- ✓ le differenze sulle lunghezze dei box auto al piano secondo interrato potrebbero rientrare nelle tolleranze costruttive, ad eccezione del sub. 176 che risulterebbe con lunghezza inferiore rispetto al progetto (mt. 8,00 contro mt. 8,50) ed il sub. 23 che, invece, presenta due lunghezze interne (mt. 8,49 nella parte bassa e mt. 8,75 nella parte più alta) a causa della presenza di un doppio muro alto circa mt. 1,00;

- ✓ il sub. 176 inoltre, presenta una divisione interna tramite tramezzo, non indicata negli elaborati grafici;
- ✓ quanto sopra riportato può riferirsi anche alle planimetrie catastali.

Dalle predette indicazioni restano quindi esclusi i subb. 178, 179, 180, 187, 204, 216 in cui non è stato possibile accedere.

Per le difformità non rientranti nelle tolleranze costruttive, sarà necessario presentare una pratica di sanatoria ed eventuale successiva variazione catastale. Per quelle non sanabili, andrà ripristinato lo stato licenziato.

Si fa presente che, preliminarmente alla presentazione di pratiche edilizie, è comunque sempre consigliabile per l'aggiudicatario approfondire con l'Ufficio Tecnico del Comune di Moncalieri l'iter burocratico da seguire anche in previsione di eventuali modifiche alla legislazione vigente.
Sarà comunque a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale opera, onere ed adempimento amministrativo richiesto dall'Ufficio preposto e non specificato nella presente relazione.

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:
Gli immobili risultano parzialmente non conformi come sopra evidenziato.

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:
Gli immobili risultano parzialmente non conformi come sopra evidenziato.

8.3 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:
Gli immobili risultano conformi ad eccezione dell'indicazione del piano S1 anche per i subalterni ubicati al piano secondo interrato ed al civico mancante.
Infatti, nelle visure la via Pininfarina è ancora indicata come SNC, ovvero senza numero civico, mentre all'attualità il civico dell'accesso dell'autorimessa è il 20.

8.4 ALTRE CONFORMITÀ:
Non è stato possibile verificare la conformità ed il corretto funzionamento degli impianti.
Come già scritto, lo stabile non è fornito del certificato di agibilità e del certificato di prevenzione incendi.

Per la tipologia di immobili in esame (C/6) si riferisce che on è previsto il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica.

BENI IN MONCALIERI VIA PININFARINA 20

FABBRICATO USO COMMERCIALE/TERZIARIO e AUTORIMESSE

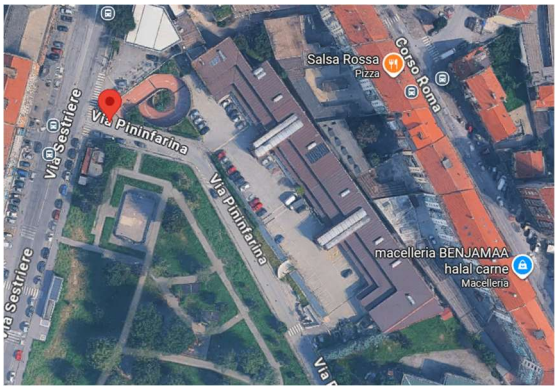
di cui ai punti da 1 a 24

Tutte le u.i. pignorate sono ubicate nel Condominio di via Pininfarina 20 a Moncalieri.

L'edificio è ad uso principalmente commerciale/terziario, costruito ad inizio anni '90, elevato per un piano fuori terra con soppalchi e due interrati.



I civici 16 e 18 sono destinati a palazzine per negozi e uffici.
Il civico 20, invece, è costituito dalle autorimesse dei piani interrati ed ha solo accesso carrabile mediante rampa.
(Rilievo fotografico – foto n° 1,2,3,4,5)
(Allegato n° 1 – Estratto di Mappa NCT ed Elaborato Planimetrico NCEU)



9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1 **Box Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano primo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **24,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).
(Rilievo fotografico - foto n° 6,7,8)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 23** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 m^2, superficie catastale totale 24 m^2, rendita € 136,34, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

  Coerenze: altra u.i. a nord, area di manovra a sud-ovest, altri box auto a nord-ovest e a sud-est.

(Allegati n° 2,3 – Visura e planimetria catastali)

---

2 **Box Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **24,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

Nella u.i. si rilevavano le tracce dell'incendio del 2024 scoppiato nell'adiacente sub. 177 secondo il verbale dei VVF.

(Rilievo fotografico - foto n° 9,10,11,12,13)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 176** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 m^2, superficie catastale totale 27 m^2, rendita € 119,30, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

  Coerenze: altra u.i. a nord, area di manovra a sud-ovest, altro box auto (sub. 177) a sud-est.

(Allegati n° 4,5 – Visura e planimetria catastali)

---

3 **Box Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **24,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

Nella u.i. si rilevavano le tracce dell'incendio del 2024 ivi scoppiato secondo il verbale dei VVF.

(Rilievo fotografico - foto n° 14,15)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 177** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 m^2, superficie catastale totale 24 m^2, rendita € 119,30, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: altra u.i. a nord, area di manovra a sud-ovest, altro box auto (sub. 178) a sud-est, altro box auto (sub. 176) a nord-ovest.

(Allegati n° 6,7 – Visura e planimetria catastali)

---

4 **Box Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **24,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

La u.i. durante il sopralluogo risultava chiusa tramite saldatura del portone d'ingresso, per motivi di sicurezza; pertanto, non era possibile rilevarla compiutamente, ma solo fotografarla dalla griglia di aerazione.

(Rilievo fotografico - foto n° 16, 17)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 178** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 m^2, superficie catastale totale 26 m^2, rendita € 119,30, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: altra u.i. a nord, area di manovra a sud-ovest, altro box auto (sub. 179) a sud-est, altro box auto (sub. 177) a nord-ovest.

(Allegati n° 8,9 – Visura e planimetria catastali)

---

5 **Box Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **24,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

La u.i. durante il sopralluogo risultava chiusa tramite saldatura del portone d'ingresso, per motivi di sicurezza; pertanto, non era possibile rilevarla compiutamente, ma solo fotografarla dalla griglia di aerazione.

(Rilievo fotografico - foto n° 18,19)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 179** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 m^2, superficie catastale totale 24 m^2, rendita € 119,30, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: altra u.i. a nord, area di manovra a sud-ovest, altro box auto (sub. 180) a sud-est, altro box auto (sub. 178) a nord-ovest.

(Allegati n° 10,11– Visura e planimetria catastali)

---

6 **Box Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **24,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

La u.i. durante il sopralluogo risultava chiusa tramite saldatura del portone d'ingresso, per motivi di sicurezza; pertanto, non era possibile rilevarla compiutamente, ma solo fotografarla dalla griglia di aerazione.

(Rilievo fotografico - foto n° 20)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 180** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 m^2, superficie catastale totale 24 m^2, rendita € 119,30, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: altra u.i. a nord, area di manovra a sud-ovest, altro box auto (sub. 181) a sud-est, altro box auto (sub. 179) a nord-ovest.

(Allegati n° 12,13– Visura e planimetria catastali)

---

7 **Box Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **24,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

(Rilievo fotografico - foto n° 21, 22, 23)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 181** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 m^2, superficie catastale totale 24 m^2, rendita € 119,30, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: altra u.i. a nord, area di manovra a sud-ovest, altro box auto (sub. 182) a sud-est, altro box auto (sub. 180) a nord-ovest.

(Allegati n° 14,15 – Visura e planimetria catastali)

---

8 **Box Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **24,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

La u.i. durante il sopralluogo risultava chiusa tramite saldatura del portone d'ingresso, per motivi di sicurezza; pertanto, non era possibile rilevarla compiutamente, ma solo fotografarla dalla griglia di aerazione.

(Rilievo fotografico - foto n° 24,25)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 187** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 m^2, superficie catastale totale 25 m^2, rendita € 119,30, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: altra u.i. a nord, area di manovra a sud-ovest, altro box auto (sub. 188) a sud-est, altro box auto (sub. 186) a nord-ovest.

(Allegati n° 16,17 – Visura e planimetria catastali)

---

9 **Box Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **24,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

(Rilievo fotografico - foto n° 26,27,28)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 188** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 m^2, superficie catastale totale 25 m^2, rendita € 119,30, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: altra u.i. a nord, area di manovra a sud-ovest, altro box auto (sub. 189) a sud-est, altro box auto (sub. 187) a nord-ovest.

(Allegati n° 18,19 – Visura e planimetria catastali)

---

10 **Box Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **24,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

La u.i. durante il sopralluogo risultava chiusa tramite saldatura del portone d'ingresso, per motivi di sicurezza; pertanto, non era possibile rilevarla compiutamente, ma solo fotografarla dalla griglia di aerazione.
Per quanto è stato possibile visionare dalla griglia di aerazione, la u.i. sembra interessata da infiltrazioni sulla parete di fondo, confinante con altra proprietà.

(Rilievo fotografico - foto n° 29,30)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 204** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 m^2, superficie catastale totale 25 m^2, rendita € 119,30, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: altra u.i. a nord, area di manovra a sud-ovest, altro box auto (sub. 205) a sud-est, altro box auto (sub. 203) a nord-ovest.

(Allegati n° 20,21 – Visura e planimetria catastali)

---

11 **Box Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **44,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

La u.i. durante il sopralluogo risultava non rilevabile a causa degli oggetti e mobili ivi depositati che ne impedivano l'accesso; pertanto, non era possibile rilevarla compiutamente.
Inoltre, era possibile rilevare visivamente delle tracce infiltrative a soffitto.

(Rilievo fotografico - foto da n° 31 a 38)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 216** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 39 m^2, superficie catastale totale 44 m^2, rendita € 211,49, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: area di manovra a nord, altri box auto ad est e ad ovest, altra u.i. a sud.

(Allegati n° 22,23 – Visura e planimetria catastali)

---

12 **Posto Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **14,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

(Rilievo fotografico - foto n° 39)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 220** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m^2, superficie catastale totale 14 m^2, rendita € 70,50, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: area di manovra a nord-est, altro posto auto (sub. 221) a nord-ovest, altro box auto (sub. 219) a sud-est, via Pininfarina a sud-ovest.

(Allegati n° 24,25 – Visura e planimetria catastali)

---

13 **Posto Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **14,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

(Rilievo fotografico - foto n° 40)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 221** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m^2, superficie catastale totale 15 m^2, rendita € 70,50, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: area di manovra a nord-est, altro posto auto (sub. 222) a nord-ovest, altro posto auto (sub. 220) a sud-est, via Pininfarina a sud-ovest.

(Allegati n° 26,27 – Visura e planimetria catastali)

---

14 **Posto Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **14,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

(Rilievo fotografico - foto n° 40)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 222** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m^2, superficie catastale totale 14 m^2, rendita € 70,50, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: area di manovra a nord-est, altro posto auto (sub. 223) a nord-ovest, altro posto auto (sub.

221) a sud-est, via Pininfarina a sud-ovest. *(Allegati n° 28,29 – Visura e planimetria catastali)*

---

15 **Posto Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **14,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

(Rilievo fotografico - foto n° 41)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 223** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m^2, superficie catastale totale 15 m^2, rendita € 70,50, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

  Coerenze: area di manovra a nord-est, altro posto auto (sub. 224) a nord-ovest, altro posto auto (sub. 222) a sud-est, via Pininfarina a sud-ovest.

  (Allegati n° 30,31 – Visura e planimetria catastali)

---

16 **Posto Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **14,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

(Rilievo fotografico - foto n° 41)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 224** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m^2, superficie catastale totale 14 m^2, rendita € 70,50, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: area di manovra a nord-est, altro posto auto (sub. 225) a nord-ovest, altro posto auto (sub. 223) a sud-est, via Pininfarina a sud-ovest.

  (Allegati n° 32,33 – Visura e planimetria catastali)

---

17 **Posto Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **14,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

(Rilievo fotografico - foto n° 41)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 225** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m^2, superficie catastale totale 15 m^2, rendita € 70,50, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: area di manovra a nord-est, altro posto auto (sub. 226) a nord-ovest, altro posto auto (sub. 224) a sud-est, via Pininfarina a sud-ovest.

  (Allegati n° 34,35 – Visura e planimetria catastali)

---

18 **Posto Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **14,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

(Rilievo fotografico - foto n° 41)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 226** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m^2, superficie catastale totale 14 m^2, rendita € 70,50, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: area di manovra a nord-est, altro box auto (sub. 227) a nord-ovest, altro posto auto (sub. 225) a sud-est, via Pininfarina a sud-ovest.

(Allegati n° 36,37 – Visura e planimetria catastali)

---

19 **Posto Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **14,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

(Rilievo fotografico - foto n° 42)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 231** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m^2, superficie catastale totale 14 m^2, rendita € 70,50, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: area di manovra a nord-est, altro posto auto (sub. 232) a nord-ovest, altro posto auto (sub. 230) a sud-est, via Pininfarina a sud-ovest.

(Allegati n° 38,39 – Visura e planimetria catastali)

---

20 **Posto Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **14,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

(Rilievo fotografico - foto n° 42)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 232** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m^2, superficie catastale totale 15 m^2, rendita € 70,50, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: area di manovra a nord-est, altro posto auto (sub. 233) a nord-ovest, altro posto auto (sub. 231) a sud-est, via Pininfarina a sud-ovest.

(Allegati n° 40,41 – Visura e planimetria catastali)

---

21 **Posto Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **14,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

(Rilievo fotografico - foto n° 43)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 233** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m^2, superficie catastale totale 14 m^2, rendita € 70,50, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: area di manovra a nord-est, altro posto auto (sub. 234) a nord-ovest, altro posto auto (sub. 232) a sud-est, via Pininfarina a sud-ovest.

(Allegati n° 42,43 – Visura e planimetria catastali)

---

22 **Posto Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **14,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

(Rilievo fotografico - foto n° 43)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 234** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m^2, superficie catastale totale 15 m^2, rendita € 70,50, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

  Coerenze: area di manovra a nord-est, altro box auto (sub. 235) a nord-ovest, altro posto auto (sub. 233) a sud-est, via Pininfarina a sud-ovest.

  (Allegati n° 44,45 – Visura e planimetria catastali)

---

23 **Posto Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **14,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

(Rilievo fotografico - foto n° 44,45,46)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 238** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m^2, superficie catastale totale 15 m^2, rendita € 70,50, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: area di manovra a nord-est, altro box auto (sub. 239) a nord-ovest, altro box auto (sub. 237) a sud-est, via Pininfarina a sud-ovest.

  (Allegati n° 46,47 – Visura e planimetria catastali)

---

24 **Posto Auto** sito in Moncalieri via Pininfarina 20, piano secondo interrato, della superficie commerciale complessiva di circa **14,00 mq** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria (BBBBB).

Nella u.i. si riscontravano tracce di infiltrazioni tra il soffitto e la parete.

(Rilievo fotografico - foto n° 47,48,49,50)

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1972 **sub. 240** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m^2, superficie catastale totale 15 m^2, rendita € 70,50, indirizzo catastale: via Giovanni Pininfarina SNC, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBB) per la proprietà superficiaria 1/1 e a CCCCC (CCCCC) per la proprietà dell'area, derivante da variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: area di manovra a nord-est, altro box auto (sub. 241) a nord-ovest, altro box auto (sub. 239) a sud-est, via Pininfarina a sud-ovest.

  (Allegati n° 48,49 – Visura e planimetria catastali)

Tracce infiltrative si riscontravano anche nei soffitti dell'area di manovra comune e della rampa.

(Rilievo fotografico - foto n° 51, 52)

DESCRIZIONE DELLA ZONA
Le u.i. si trovano in zona periferica del CCCCC, a circa km. 4,00 dal centro storico, ma più in prossimità della Piazza Bengasi di Torino da cui distano circa mt. 100,00.
Detta zona risulta fornita dei servizi di primaria necessità quali farmacie, banche, negozi di vario genere ed i trasporti pubblici.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:
Trattasi di box auto e posti auto ubicati ai piani interrati di un'autorimessa in condominio, costituito da attività commerciali e terziarie.
Le u.i. sono pavimentata in cemento, mentre le pareti appaiono costituite da blocchi in cls.
Le porte di accesso, ove presenti, sono costituite da portoni metallici basculanti o a battente.
Come già scritto, si precisa che, a causa della saldatura di alcuni portoni per questioni di sicurezza e dell'accumulo di materiali e mobili, non è stato possibile visionare e rilevare compiutamente tutte le u.i..

CONSISTENZA:
Come già precedentemente specificato, nella Convenzione Edilizia Rep. 64178 del 18.12.1991 viene indicato all'art. 6 che la superficie commerciabile per i box e i posti auto è determinata nella misura convenzionale di mq. 23,00 che risulta dalla somma della superficie del posto auto e delle superfici di accesso e servizio.
Pertanto, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato della proprietà superficiaria delle unità immobiliari pignorate, si assumerà il valore parametrico così come formalmente indicato nella Convenzione.
Tale criterio di calcolo risulta vincolante in forza delle pattuizioni convenzionali vigenti, che impongono, infatti, l'adozione di tale parametro che prevale sull'effettiva consistenza delle superfici reali riscontrate.

VALUTAZIONE:
DEFINIZIONI:
Convenzione Edilizia Rep. 64178 del 18.12.1991 a rogito Notaio Revigliono.

SVILUPPO VALUTAZIONE:
Secondo l'art. 6 della già menzionata Convenzione, il prezzo di prima cessione ammontava a lire 1.100.000,00 (€ 568,10) per i box auto e lire 800.000,00 (€ 413,16) per i posti auto.
Secondo l'art. 7 della predetta convenzione, i prezzi di cessione successivi alla prima non possono essere superiori a quelli risultanti dall'incremento dell'indice ISTAT sul costo del denaro, applicato al prezzo di prima cessione, indicato nell'atto pubblico di proprietà e relativo all'unità immobiliare interessata dalla cessione successiva alla prima; tale incremento non potrà essere applicato per un periodo superiore a quello intercorrente tra la data dell'ultimo atto di cessione ed il successivo.

Per quanto sopra, la scrivente ha provveduto a quantificare l'incremento del prezzo base considerando il periodo dall'ultimo atto del 18.02.2010 all'attualità, come segue:

Data		Lire	Euro	Data		Lire	Euro
da	18/02/2010	1.100.000	568,10	a	mag-26	1.477.300	762,96
da	18/02/2010	800.000	413,17	a	mag-26	1.074.400	554,88

Successivamente, utilizzando le superfici indicate nella convenzione edilizia come superfici commerciabili per tutti i box auto ed i posti auto, ovvero mq. 23,00 indistintamente e moltiplicandole per i suddetti valori, otterremo i seguenti più probabili valori di mercato della proprietà superficiaria quantificati secondo la Convenzione Edilizia, seo:

Tipologia	Euro/mq	Superficie da Convenzione	Valore da Convenzione
Box Auto	762,96 €	23,00	17.548,08 €
Posto Auto	554,88 €	23,00	12.762,24 €

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO:

Si riportano quindi i più probabili valori della proprietà superficiaria per ogni singolo lotto:

LOTTO	Fg.	Mappale	Sub.	Tipologia	Superficie	Superficie da Convenzione	Valore da Convenzione
1	1	1972	23	box auto	24,00	23,00	**17.548,08 €**
2	1	1972	176	box auto	24,00	23,00	**17.548,08 €**
3	1	1972	177	box auto	24,00	23,00	**17.548,08 €**
4	1	1972	178	box auto	24,00	23,00	**17.548,08 €**
5	1	1972	179	box auto	24,00	23,00	**17.548,08 €**
6	1	1972	180	box auto	24,00	23,00	**17.548,08 €**
7	1	1972	181	box auto	24,00	23,00	**17.548,08 €**
8	1	1972	187	box auto	24,00	23,00	**17.548,08 €**
9	1	1972	188	box auto	24,00	23,00	**17.548,08 €**
10	1	1972	204	box auto	24,00	23,00	**17.548,08 €**
11	1	1972	216	box auto	44,00	23,00	**17.548,08 €**
12	1	1972	220	posto auto	14,00	23,00	**12.762,24 €**
13	1	1972	221	posto auto	14,00	23,00	**12.762,24 €**
14	1	1972	222	posto auto	14,00	23,00	**12.762,24 €**
15	1	1972	223	posto auto	14,00	23,00	**12.762,24 €**
16	1	1972	224	posto auto	14,00	23,00	**12.762,24 €**
17	1	1972	225	posto auto	14,00	23,00	**12.762,24 €**
18	1	1972	226	posto auto	14,00	23,00	**12.762,24 €**
19	1	1972	231	posto auto	14,00	23,00	**12.762,24 €**
20	1	1972	232	posto auto	14,00	23,00	**12.762,24 €**
21	1	1972	233	posto auto	14,00	23,00	**12.762,24 €**
22	1	1972	234	posto auto	14,00	23,00	**12.762,24 €**
23	1	1972	238	posto auto	14,00	23,00	**12.762,24 €**
24	1	1972	240	posto auto	14,00	23,00	**12.762,24 €**
							358.938,00 €

Si riepilogano infine i costi quantificati dalla scrivente per assenza di garanzia per vizi, oneri notarili, regolarizzazione edilizia/catastale, spese di cancellazione delle formalità e spese condominiali:

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, nonché l'assenza del certificato di agibilità e del CPI. **€. 53.840,70**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente non quantificabili preventivamente. Riduzione del valore del **10%**. **€. 35.893,80**

Spese di regolarizzazione edilizia e catastale. Riduzione del valore del **15%.** **€. 53.840,70**

Spese di cancellazione di trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente, circa: **€. 938,00**

Spese condominiali insolute, seo **€. 7.795,66**

che ripartiti sui vari lotti, ammonterebbero a**:**

LOTTO	Fg.	Mappale	Sub.	Valore da Convenzione	Assenza Garanzia per Vizi 15%	Oneri notarili 10%	Regolarizzaz.Edilizia 15%	Cancellaz. formalità	Spese Condominiali insolute	Valore al netto delle decurtazioni
1	1	1972	23	17.548,08 €	2.632,21 €	1.754,81 €	2.632,21 €	938,00 €	448,75 €	9.142,10 €
2	1	1972	176	17.548,08 €	2.632,21 €	1.754,81 €	2.632,21 €	938,00 €	224,99 €	9.365,86 €
3	1	1972	177	17.548,08 €	2.632,21 €	1.754,81 €	2.632,21 €	938,00 €	225,92 €	9.364,93 €
4	1	1972	178	17.548,08 €	2.632,21 €	1.754,81 €	2.632,21 €	938,00 €	193,91 €	9.396,94 €
5	1	1972	179	17.548,08 €	2.632,21 €	1.754,81 €	2.632,21 €	938,00 €	193,91 €	9.396,94 €
6	1	1972	180	17.548,08 €	2.632,21 €	1.754,81 €	2.632,21 €	938,00 €	193,91 €	9.396,94 €
7	1	1972	181	17.548,08 €	2.632,21 €	1.754,81 €	2.632,21 €	938,00 €	193,91 €	9.396,94 €
8	1	1972	187	17.548,08 €	2.632,21 €	1.754,81 €	2.632,21 €	938,00 €	193,91 €	9.396,94 €
9	1	1972	188	17.548,08 €	2.632,21 €	1.754,81 €	2.632,21 €	938,00 €	193,91 €	9.396,94 €
10	1	1972	204	17.548,08 €	2.632,21 €	1.754,81 €	2.632,21 €	938,00 €	193,91 €	9.396,94 €
11	1	1972	216	17.548,08 €	2.632,21 €	1.754,81 €	2.632,21 €	938,00 €	193,91 €	9.396,94 €
12	1	1972	220	12.762,24 €	1.914,34 €	1.276,22 €	1.914,34 €	938,00 €	193,91 €	6.525,43 €
13	1	1972	221	12.762,24 €	1.914,34 €	1.276,22 €	1.914,34 €	938,00 €	193,91 €	6.525,43 €
14	1	1972	222	12.762,24 €	1.914,34 €	1.276,22 €	1.914,34 €	938,00 €	264,30 €	6.455,04 €
15	1	1972	223	12.762,24 €	1.914,34 €	1.276,22 €	1.914,34 €	938,00 €	653,85 €	6.065,49 €
16	1	1972	224	12.762,24 €	1.914,34 €	1.276,22 €	1.914,34 €	938,00 €	448,75 €	6.270,59 €
17	1	1972	225	12.762,24 €	1.914,34 €	1.276,22 €	1.914,34 €	938,00 €	448,75 €	6.270,59 €
18	1	1972	226	12.762,24 €	1.914,34 €	1.276,22 €	1.914,34 €	938,00 €	448,75 €	6.270,59 €
19	1	1972	231	12.762,24 €	1.914,34 €	1.276,22 €	1.914,34 €	938,00 €	448,75 €	6.270,59 €
20	1	1972	232	12.762,24 €	1.914,34 €	1.276,22 €	1.914,34 €	938,00 €	448,75 €	6.270,59 €
21	1	1972	233	12.762,24 €	1.914,34 €	1.276,22 €	1.914,34 €	938,00 €	448,75 €	6.270,59 €
22	1	1972	234	12.762,24 €	1.914,34 €	1.276,22 €	1.914,34 €	938,00 €	448,75 €	6.270,59 €
23	1	1972	238	12.762,24 €	1.914,34 €	1.276,22 €	1.914,34 €	938,00 €	448,75 €	6.270,59 €
24	1	1972	240	12.762,24 €	1.914,34 €	1.276,22 €	1.914,34 €	938,00 €	448,75 €	6.270,59 €
				358.938,00 €	53.840,70 €	35.893,80 €	53.840,70 €	22.512,00 €	7.795,66 €	185.055,14 €

10. PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020

L'immobile pignorato non rientra tra quelli di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e, pertanto, non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376-377-378 della Legge 178/2020.
Come già scritto al paragrafo 4.3.1, dalla lettura della Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Moncalieri si evince però che copia degli atti di cessione successivi al primo (e dei preliminari di vendita) devono essere inviati al Comune entro e non oltre giorni 60 dalla data di stipula. Anche gli atti di locazione devono essere comunicati al Comune entro 30 giorni dalla data di stipula.

****

Tanto si doveva in evasione del mandato ricevuto e si rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Torino, 30 maggio 2026

il tecnico incaricato
Geom. Federica Cosentino



Allegati:

1) Estratto di Mappa N.C.T. ed Eleborato Planimetrico
2) Visura catastale storica sub. 23
3) Planimetria catastale sub.23
4) Visura catastale storica sub. 176
5) Planimetria catastale sub.176
6) Visura catastale storica sub. 177
7) Planimetria catastale sub.177
8) Visura catastale storica sub. 178
9) Planimetria catastale sub. 178
10) Visura catastale storica sub. 179
11) Planimetria catastale sub. 179
12) Visura catastale storica sub. 180
13) Planimetria catastale sub. 180
14) Visura catastale storica sub. 181
15) Planimetria catastale sub. 181
16) Visura catastale storica sub. 187
17) Planimetria catastale sub. 187
18) Visura catastale storica sub. 188
19) Planimetria catastale sub. 188
20) Visura catastale storica sub. 204
21) Planimetria catastale sub. 204
22) Visura catastale storica sub. 216
23) Planimetria catastale sub. 216
24) Visura catastale storica sub. 220
25) Planimetria catastale sub. 220
26) Visura catastale storica sub. 221
27) Planimetria catastale sub. 221
28) Visura catastale storica sub. 222
29) Planimetria catastale sub. 222
30) Visura catastale storica sub. 223
31) Planimetria catastale sub. 223
32) Visura catastale storica sub. 224
33) Planimetria catastale sub. 224
34) Visura catastale storica sub. 225
35) Planimetria catastale sub. 225
36) Visura catastale storica sub. 226
37) Planimetria catastale sub. 226
38) Visura catastale storica sub. 231
39) Planimetria catastale sub. 231
40) Visura catastale storica sub. 232
41) Planimetria catastale sub. 232
42) Visura catastale storica sub. 233
43) Planimetria catastale sub. 233
44) Visura catastale storica sub. 234
45) Planimetria catastale sub. 234
46) Visura catastale storica sub. 238
47) Planimetria catastale sub. 238
48) Visura catastale storica sub. 240
49) Planimetria catastale sub. 240

50) Elenco formalità per nominativo
51) Iscrizione ipoteca del 2010
52) Annotazione a ipoteca del 2015
53) Trascrizione Pignoramento del 02.10.2025
54) Trascrizione Pignoramento del 30.10.2025
55) Convenzione Edilizia 18.12.1991
56) Modifica a Convenzione Edilizia 22.12.1994
57) Regolamento di Condominio
58) Tabulati Spese Condominiali
59) Titolo provenienza Rep. 29019 del 18.02.2010
60) Trascrizione atto Rep. 29018 del 18.02.2010
61) Atto ultraventennale Rep. 13351 del 11.03.2003
62) Decreto di Trasferimento del 25.10.2002
63) Concessione Edilizia n. 10/92
64) Variante n. 294/94
65) Richiesta Agibilità n. 297/97
66) Richiesta Agibilità n. 57/07
67) Richiesta Agibilità n. 23/13

Rilievo fotografico