



TRIBUNALE ORDINARIO TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

43/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Silvia SEMINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/05/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

DOTT. ARCH. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Appartamento e un locale ad uso cantina di pertinenza posti in MONCALIERI strada Carignano 25, Interno 2, scala C, della superficie commerciale di circa 72mq per la quota di:
1/1 intera proprietà ([REDACTED])

Trattasi di enti immobiliari posti in complesso immobiliare denominato i Tre Re, costituito nel suo insieme da due corpi di fabbrica principali adibiti a civile abitazione/locali commerciali e box/cantine di pertinenza delle residenze, denominati Alfa e Beta, e precisamente nel fabbricato Alfa, costituito da 5 scale denominate A-B-C-D aventi accesso da portico assoggettato ad uso pubblico posto al piano terreno, con accesso da strada Carignano 25 interno 2 scala C:

● Alloggio posto al piano Quinto (6°ft) composto da soggiorno con angolo cottura, due camere servizio igienico, disimpegno e ripostiglio, distinto con il **n.120** nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra.

● Un locale cantina posto al piano seminterrato distinto con il **n.120** nella pianta del rispettivo piano compresa nelle planimetrie allegate al suddetto Regolamento di Condominio.

Il tutto meglio rappresentato nella planimetria dello stato dei luoghi di cui infra e alla documentazione allegata.

L'identificazione catastale risulta essere la seguente:

- **foglio 29 particella 1100 sub. 120** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale 75 mq. totale escluse aree scoperte 72 mq, rendita €492,70, strada Carignano snc, scala C, piano S1-5, intestata a [REDACTED] nella quota di 1/1 per l'intera proprietà, derivante da variazione del classamento n. 51229.1/2008 del 29/09/2008, pratica n.TO0621540 e Costituzione del 08/09/2008 n.9943.1/2008 pratica n.TO0566746.

Il tutto posto fra le seguenti coerenze:

- L'alloggio con: cortile, alloggio distinto con il numero 121, area su verde comune, alloggio distinto con il numero 119, pianerottolo, vano ascensore e vano scala.
- La cantina con: locale ad uso cantina distinto con il numero 69, corridoio comune e locale ad uso cantina distinto con il numero 83

Il tutto viene trasferito unitamente ai diritti di comproprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione delle aree e parti dell'edificio che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate comuni, come stabilito nel Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Alberto Morano in data 25/09/2008 rep.49790/22780 reg.to a Torino II il 17/10/2008 al n.18586.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	72,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.133.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 126.400,00
Data della valutazione:	08/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Secondo quanto accertato al momento del sopralluogo, congiuntamente con il custode Giudiziario nominato (ufficiale dell'istituto Vendite Giudiziarie) come da verbale di sopralluogo redatto dal medesimo, l'immobile risultava occupato dalla debitrice Signora [REDACTED] che ha assicurato l'accesso e dichiarato di occupare l'immobile con il marito e con la sorella del marito come abitazione principale.

Dalla verifica effettuata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Torino 1 NON risultano Contratti di locazione in capo all'esecutata.

La scrivente provvedeva ad ispezionare e rilevare i locali interni, verificando le consistenze, effettuando riprese fotografiche e misurazioni di alcuni locali, confrontando la documentazione di cui alla procedura e gli accertamenti esperiti presso i pubblici uffici, il tutto al fine di rispondere compiutamente al quesito posto dal Giudice.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Quanto ai vincoli di carattere storico-artistico e paesaggistico: dagli accertamenti esperiti e dall'approfondito esame delle norme urbanistiche vigenti la scrivente è in grado di riferire che:

Non sussistono vincoli di carattere storico artistico, né paesaggistico, né sussistono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del fondo trattandosi di alloggio posto in fabbricato di civile abitazione

Né dalla scrittura privata di provenienza all'esecutata autenticata nelle firme dal Not. Benedetto Orlando del 29/12/2011 rep.408/313 trascritto il 27/01/2012 ai nn.3999/3020 risultano ulteriori vincoli.

Solo la vendita è sottoposta alle condizioni contenute nell'atto d'obbligo unilaterale a favore del Comune di Moncalieri a rogito notaio Imperia Spaziante del 19 luglio 2005 rep. n. 120162/3478 trascritto il 26 luglio 2005 ai nn. 37019/23454 e nn.37020/23455; e nella convenzione edilizia stipulata a favore del medesimo comune con atto a rogito notaio Imperia Spaziante in data 20 luglio 2005 trascritto il 26 luglio 2005 ai numeri 37021/23456.

Condizioni riguardanti l'avvenuto assoggettamento dell'edificazione del complesso edilizio allo strumento urbanistico esecutivo del Piano Regolatore Comunale, ovvero il piano di recupero (P.di R.) comprendente il pagamento degli Oneri di Urbanizzazione e le relative cessioni e dismissioni al Comune di appartenenza.

Secondo la Variante Strutturale di adeguamento al PAI (Piano di Assetto Idrogeomorfologico) il comune di Moncalieri ricade in classe di rischio 3 esondabile e soggetta a frane; e la zona in cui è posto il cespite pignorato ricade in sottoclasse **IIIb3** che indica aree dove non sono ammesse nuove costruzioni e dove il rischio è legato alla presenza di corsi d'acqua (anche intubati) o frane attive.

Tutto il territorio del Comune di Moncalieri rientra in zona **sismica 3** (zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti) con deliberazione della Giunta Regionale n.6-887 del 30/12/2019 ove tutte le opere e gli interventi edilizi sono soggetti alla progettazione ai sensi della normativa antisismica (D.M. 14/01/2008 e successivi) e a specifiche procedure di denunce e autorizzazioni prima dell'inizio dei lavori

Quanto ai gravami quali censo, livello o usi civici: a seguito degli accertamenti eseguiti la scrivente segnala che l'area in cui è posto il fabbricato dell'immobile pignorato non presenta gravami quali censo, livello o usi civici.

Quanto ai procedimenti giudiziari: dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 non risulta la trascrizione di ulteriori procedimenti oltre all'ipoteca volontaria e al pignoramento promosso dal Creditore procedente che meglio si andranno ad indicare in appresso nell'apposito quesito.

Quanto al Regolamento di Condominio acquisito dalla scrivente presso l'amministratore e quivi allegato, dall'esame del medesimo non risultano vincoli di destinazione o limitazioni all'utilizzo dell'immobile pignorato, se non quanto rientra nei normali usi e consuetudini condominiali e come in appresso:

•**all'art.5:** Sono vietate le innovazioni che possono creare pregiudizio la stabilità o la sicurezza del

fabbricato che ne alterano il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibile all'uso o anche al godimento di un solo condomino.

Potranno essere installate soltanto tende con tipologia rullo e potranno essere fissate esclusivamente agli intradossi dei solai o all'interno delle velette di architrave dei balconi e dovranno essere di tipo unitario

•all'art.7: In merito agli obblighi e i diritti dei condomini sulle cose comuni: ogni condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le riparazioni la cui omissione possa danneggiare altri condomini o compromettere la stabilità l'uniformità e il decoro dell'edificio.

Inoltre, ogni condomino deve consentire che nei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, ad ispezione ed a lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio nell'interesse della comunione o dei singoli condomini.

È fatto divieto l'utilizzo a fini privati delle aree a giardino o cortile condominiale; nonché il mutamento della destinazione dei locali o degli spazi comuni; nonché qualsiasi modifica ed innovazione degli oggetti di comunione senza apposita autorizzazione dell'amministratore del condominio

•l'art.8-9-10-11-12-13-14-15-16: In merito al reparto spese:

tutti i condomini dell'edificio devono contribuire alle spese necessarie per conservare in condizione di comodità e di decoro le cose comuni / le spese per la manutenzione straordinaria ricostruzione delle scale e spese ordinarie sono a carico dei condomini proprietari degli alloggi da esse serviti in base alle tabelle millesimali di ciascuna scala / le spese di pulizia e luce ascensore, scale, corridoi comuni e rampe sempre saranno suddivisi fra le unità servite in base alle tabelle proprie di ciascuna scala / le spese di manutenzione dei lastrici solari sono a carico per 1/3 dei condomini proprietari degli stessi e per 2/3 a carico dei condomini del fabbricato per il quale il lastrico assolve alla funzione di copertura / Per quanto riguarda le spese di riscaldamento poiché tutti gli alloggi hanno riscaldamento autonomo ciascun condomino supporta impropriamente le spese per il riscaldamento dei propri alloggi mentre le spese di riparazione manutenzione delle tubazioni di adduzione del gas metano sono ripartite fra i condomini proprietari degli alloggi / le spese di consumo dell'acqua potabile sono suddivise in base alle persone stabilmente occupanti le unità immobiliari del fabbricato e cesseranno di essere ripartite in presenza di contatori

•l'art.17: riporta i consueti divieti ai singoli condomini e in particolare: è vietato tenere allevamenti di animali / stendere la biancheria verso il cortile / mettere vasi di fiori o piante su balconi e finestre non protetti in appositi contenitori che ne impediscano lo stillicidio / occupare anche solo temporaneamente con costruzioni provvisorie o mobili qualsiasi corridoio, scale o altri spazi di proprietà comune / eseguire opere che arrechino danno ai vicini / alienare ad estranei dell'edificio le cantine / è vietato lavare o sostare negli spazi comuni e nel passaggio carraio con auto motocicli biciclette eccetera

•l'art.18: riporta in merito alla destinazione d'uso del complesso immobiliare che deve essere residenziale con unità adibite ad abitazioni con cantine, box auto, locali commerciali, ove è ammessa l'utilizzazione ad ufficio o studio privato, ma è vietata l'apertura di studi medici per l'assistenza mutualistica di base e veterinari.

Dalla tabella millesimale SCALA C allegata al Regolamento spettano al cespite pignorato **118,34 mm**

Quanto ai presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio)

Dall'analisi degli atti di provenienza, delle formalità e di tutta la documentazione acquisita e prodotta agli atti, la scrivente riferisce che trattasi di cespite posto in fabbricato ove non ricorrono i presupposti per l'applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 della L. n.178/2020.

La convenzione edilizia stipulata a favore del Comune di Moncalieri suddetta, riguarda l'avvenuto assoggettamento dell'edificazione del complesso edilizio allo strumento urbanistico esecutivo previsto dal Piano Regolatore Comunale, ovvero il piano di recupero (P. di R.) comprendente il pagamento degli Oneri di Urbanizzazione e le relative cessioni e dismissioni al Comune di appartenenza, non prevede diritti superficiali e criteri per la cessione delle unità immobiliari.

Il tutto e quant'altro come meglio risulta dal Regolamento di Condominio acquisito e quivi allegato.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

Dall'analisi della certificazione notarile sostitutiva della documentazione storica ipotecaria e catastale ex articolo 567 cpc prodotta dal creditore procedente, verificata con le visure telematiche effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, servizio di pubblicità immobiliare di Torino 2, sia al nominativo dell'esecutata che dei suoi danti causa che sull'immobile pignorato, per il ventennio anteriore alla trascrizione del Pignoramento, risulta quanto segue:

4.2.1. *Iscrizioni:*

IPOTECA VOLONTARIA, iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 27/01/2012 al n. 4000 di R.G. e n. 480 di R.P. derivante da contratto di mutuo a rogito notaio Orlando Benedetto in data 29/12/2011 rep. 409/314 a favore dell'[REDACTED] e contro [REDACTED] relativamente alla quota 1/1 dell'intera proprietà per la somma capitale di €120.000,00 e a garanzia della somma totale di €120.000,00. Trattasi di formalità che colpisce il cespite pignorato all'identificativo catastale attuale F.9 part.1100 sub.120 **da cancellare totalmente.**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 28/01/2026 al n. 3438 di R.G. e n. 2594 di R.P. emesso dal Tribunale di Torino in data 09/01/2026 rep. 340, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] relativamente alla quota 1/1 dell'intera proprietà che colpisce il cespite pignorato individuato all'attuale identificativo catastale, Foglio 9 particella 1100 sub. 120 **da cancellare totalmente**

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	€ 1.226,22
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	

Quivi di seguito si riportano nel dettaglio le spese ordinarie degli ultimi due anni:

-Spese consuntivo Esercizio ordinario 2024.....	€ 1.085,00
-Spese consuntivo Esercizio ordinario 2025.....	€ 1.057,89
-Spese preventivo Esercizio ordinario 2026.....	€ 1.226,22

Il tutto come dalle tabelle di ripartizione fornite dall'amministratore di cui alla documentazione allegata. La scrivente fa presente che gli importi sopra riportati possono variare di anno in anno, che in ogni caso la situazione dei pagamenti andrà aggiornata presso l'amministratore in carica prima della vendita e che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolte relative all'annualità di gestione in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento.

Le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario e indicativamente sono quantificabili come in appresso:

-Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria iscritta il 27/01/2012 ai nn. 4000/480

tassa ipotecaria **€35,00**

-Per la cancellazione del Pignoramento Immobiliare trascritto il 28/01/2026 al nn. 3438/2594

imposta ipotecaria	€200,00
imposta di bollo	€59,00
tassa ipotecaria	€35,00
TOTALE	€329,00

La scrivente fa presente che l'importo totale sopra riportato è puramente indicativo e dovrà essere aggiornato dal delegato al momento della vendita.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento risulta essere l'atto a rogito notaio Rosario Anzalone in data 26/10/2005 rep. n.211492/17307 trascritto il 23/11/2005 ai nn.56150/35435 e 56151/35436

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]
per la quota di 1/1 dell'intera proprietà (dal 29/12/2011 ad oggi) in forza di compravendita stipulata con scrittura privata autenticata nelle firme notaio Benedetto Orlando in data 29/12/2011 rep. n. 408/313, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 27/01/2012 ai nn. 3999/3020 dalla società [REDACTED]

Il titolo è riferito all'immobile pignorato così come individuato all'attuale identificativo catastale pignorato F. 29 part.1100 sub.120

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
-per la quota di 1/1 dell'intera proprietà (dal 09/11/2006 al 29/12/2011) in forza di atto di fusione per incorporazione [REDACTED] a rogito notaio Alberto Morano in data 09/11/2006 rep. n.47395/20915 trascritto il 20/11/2006 ai nn.59039/35989 e trascritto in rettifica il 05/07/2007

[REDACTED]
-per la quota di 1/1 dell'intera proprietà (dal 26/10/2005 al 09/11/2006) in forza di compravendita stipulata con atto a rogito notaio Rosario Anzalone in data 26/10/2005 rep. n.211492/17307 trascritto il 23/11/2005 ai nn.56150/35435 e nn.56151/35436 dai Sigg. [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di accesso agli atti esperito presso l'ufficio tecnico del comune di Moncalieri e successiva sessione presso l'ufficio medesimo, la scrivente riferisce che il cespite pignorato si trova in ampio complesso immobiliare costituito da due edifici pluripiano individuati ai numeri civici 21 23 e 25 della via Carignano e precisamente il cespite pignorato medesimo si trova nell'edificio pluripiano individuato ai n.c 23-25.

Dall'accurata analisi dell'unico faldone messo a disposizione della scrivente riguardante l'intero complesso, la scrivente è in grado di riferire che l'edificio pluripiano in cui è posto il cespite pignorato risulta essere stato autorizzato con le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n.1044 del 20/06/2006 riguardante la nuova costruzione di edificio con destinazione residenziale e parte commerciale in attuazione del piano di recupero approvato con DCC n.76 del 17/03/2003 in Moncalieri località Borgo Mercato strada Carignano 23- 25, del quale nel faldone non sono state rintracciate le planimetrie progettuali.

- Permesso di Costruire n.148 del 20/06/2006 riguardante le opere di urbanizzazione in attuazione al Piano

di Recupero suddetto.

- DIA in variante prot.39327 del 24/07/2007 riguardante l'aumento della parte residenziale e la diminuzione della parte commerciale

- DIA in variante prot.11181 del 29/02/2008 riguardante modifiche interne al piano terra e ulteriori modifiche nelle unità immobiliari ai vari piani, non in particolare l'unità immobiliare in oggetto pignorata.

- pratica Agibilità N.03/2010 riguardante il fabbricato residenziale sito in strada Carignano nn. 23-25, corredata di elaborato grafico ai sensi degli articoli 24-25 titolo III capo 1 DPR 380/01 comprendente le tavole progettuali di tutti i piani, a cui ha fatto seguito il rilascio di Comunicazione da parte della Città di Moncalieri prot.31308 del 24/05/2018 di attestazione per silenzio-assenso. (il tutto quivi prodotto in allegato.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

La zona in cui è posto l'immobile pignorato ricade secondo il PRG vigente del Comune di Moncalieri in Zona Urbanistica Br1*-Borgo Mercato, aree edificate di insediamento consolidato con minime possibilità di completamento normate dall'articolo 28-2-1 delle Norme Tecniche di Attuazione, con modalità di attuazione tramite strumento urbanistico esecutivo (SUE)

Secondo la carta di sintesi del PAI il comune di Moncalieri ricade in classe di rischio 3 esondabile e soggetta a frane; e la zona in cui è posto il cespite pignorato ricade in sottoclasse **IIIb3** che indica aree dove non sono ammesse nuove costruzioni e dove il rischio è legato alla presenza di corsi d'acqua (anche intubati) o frane attive

Il tutto come meglio risulta dall'estratto di PRG e relative Norme Tecniche di Attuazione (art.28-2-1 NTA)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e successive modifiche (L.120/2020 e L.105/2024)

In assenza del materiale reperimento delle tavole progettuali del titolo edilizio originario, la verifica della conformità edilizia è stata eseguita mediante raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati alla pratica di agibilità presentata nel 2010 e definita per silenzio-assenso ai sensi degli artt. 24 e 25 del DPR 380/2001, recante espresso richiamo ai titoli edilizi del fabbricato.

Dal raffronto delle planimetrie dei relativi piani dei suddetti elaborati con la situazione riscontrata in sito, risulta esserci corrispondenza per quanto riguarda la cantina; per l'alloggio risulta esserci quasi completa corrispondenza salvo che per delle lievi modifiche di tramezzature consistenti nell'erezione di minime porzioni a contenimento di armature nelle due camere, che potrebbero anche rientrare nelle tolleranze ammesse.

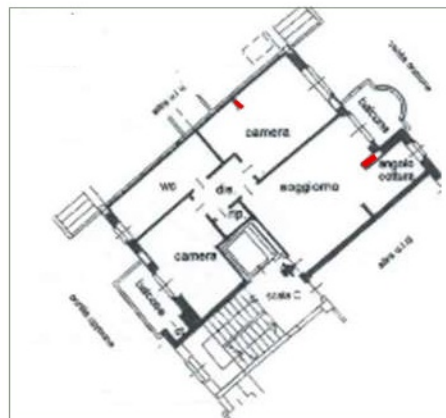
pratica Agibilità N.03/2010

estratto pianta piano quinto



Situazione realizzata

pianta piano quinto



Trattasi di lievi divergenze di tramezzature interne, consistenti nell'erezioni di piccole porzioni di tramezzi a contenimento di eventuali armadiature, che qualora venissero considerate dall'amministrazione di competenza delle difformità non rientranti nelle tolleranze ammesse sarebbero SANABILI mediante presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria con l'esborso di €1.000,00 per la sanzione, oltre all'onorario del professionista incaricato quantificabile in circa €1.500,00.

Le formulazioni di cui sopra, sono state indicate in via di verosimiglianza e con riserva poiché solo in sede di richiesta di sanatoria in Comune si potrà avere specifica contezza e ammissibilità del costo delle procedure e del relativo esito.

Infine, l'aggiudicatario, ove ricorrano le condizioni previste dall'art. 46 comma 5 del Codice dell'Edilizia, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla data del decreto.

8.2. CONFORMITA' CATASTALE:

Normativa di riferimento: DL 50/2017

L'ultima planimetria catastale presentata rappresenta la medesima situazione di lieve difformità di tramezzature interne suddetta per la situazione edilizia.

Trattasi quindi di situazione che qualora sotto il profilo edilizio prevedesse una sanatoria, dovrebbe essere anch'essa regolarizzata, mediante la presentazione di Denuncia di Variazione al Catasto Fabbricati secondo la procedura DOCFA con redazione di nuova planimetria, che dovrà corrispondere con la situazione della Sanatoria edilizia presentata.

Occorrerà inoltre richiedere un nuovo subalterno per la integrazione della rappresentazione grafica della cantina pertinenziale, in quanto le nuove disposizioni dell'Agenzia delle Entrate richiedono un riferimento autonomo per i locali pertinenziali.

I costi approssimativi per la regolarizzazione di cui sopra sono quantificabili in:

- Diritti di presentazione pratica catastale: € 50 x 2 (U.I. + 1 locale cantina)
- Pratica catastale DOCFA a firma di professionista abilitato €700,00 (esclusi oneri di legge)

In ogni caso i costi di regolarizzazione saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, come anche la predisposizione e presentazione della relativa pratica di variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio, pratica che dovrà corrispondere con il disegno progettuale della sanatoria municipale.

8.3. CONFORMITA' URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

La debitrice risulta essere l'intestataria catastale del cespite pignorato per voltura eseguita a seguito di scrittura privata autenticata nelle firme notaio Benedetto Orlando in data 29/12/2011 rep. n. 408/313. L'individuazione catastale indicata nell'atto medesimo risulta essere quella attuale riportata nell'atto di pignoramento.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ: Conformità tecnica impiantistica:

L'alloggio è dotato di impianto elettrico sottotraccia con corpi illuminanti, di impianto idrico e di impianto di riscaldamento autonomo con termo arredi.

Da quanto potuto rilevare in sito i sopracitati impianti sembrerebbero conformi alla normativa vigente; tuttavia, in merito la scrivente si pronuncia con riserva, non essendo stato possibile reperire le relative certificazioni di conformità (idrico, elettrico e acqua calda sanitaria).

BENI IN MONCALIERI STRADA CARIGNANO 25

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento e un locale ad uso cantina di pertinenza posti in MONCALIERI strada Carignano 25, Interno 2, scala C, della superficie commerciale di circa 75 mq per la quota di:

1/1 intera proprietà ([REDACTED])

Trattasi di enti immobiliari posti in complesso immobiliare denominato i Tre Re, costituito nel suo insieme da due corpi di fabbrica principali adibiti a civile abitazione/locali commerciali e box/cantine di pertinenza delle residenze, denominati Alfa e Beta, e precisamente nel fabbricato Alfa, costituito da 5 scale denominate A-B-C-D aventi accesso da portico assoggettato ad uso pubblico posto al piano terreno, con accesso da strada Carignano 25 interno 2 scala C:

● Alloggio posto al piano Quinto (6°ft) composto da soggiorno con angolo cottura, due camere servizio igienico, disimpegno e ripostiglio, Distinto con il **n.120** nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra.

● Un locale cantina posto al piano seminterrato distinto con il **n.120** nella pianta del rispettivo piano compresa nelle planimetrie allegate al suddetto Regolamento di Condominio.

Il tutto meglio rappresentato nella planimetria dello stato dei luoghi di cui infra e alla documentazione allegata.

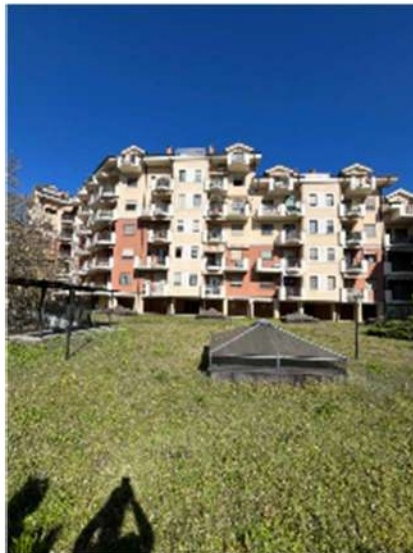
L'identificazione catastale risulta essere la seguente:

- **foglio 29 particella 1100 sub. 120** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale 75 mq, totale escluse aree scoperte 72 mq, rendita €492,70, strada Carignano snc, scala C, piano S1-5, intestata a [REDACTED] nella quota di 1/1 per l'intera proprietà, derivante da variazione del classamento n. 51229.1/2008 del 29/09/2008, pratica n.TO0621540 e Costituzione del 08/09/2008 n.9943.1/2008 pratica n.TO0566746.

Il tutto posto fra le seguenti coerenze:

- L'alloggio con: cortile, alloggio distinto con il numero 121, area su verde comune, alloggio distinto con il numero 119, pianerottolo, vano ascensore e vano scala.
- La cantina con: locale ad uso cantina distinto con il numero 69, corridoio comune e locale ad uso cantina distinto con il numero 83

Il tutto viene trasferito unitamente ai diritti di comproprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione delle aree e parti dell'edificio che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate comuni, come stabilito nel Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Alberto Morano in data 25/09/2008 rep.49790/22780 reg.to a Torino II il 17/10/2008 al n.18586



Facciata su cortile



facciata dell'intero complesso n.c 21-23-25



Pianerottolo vano scala



vedute interne ingresso living con tinello e disimpegno



Veduta interna bagno



balconcini su cortile



Veduta cantina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il cespite pignorato è ubicato in zona periferica, Mercato-Santa Maria del comune di Moncalieri. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadramento satellitare della zona

SERVIZI

farmacie



verde attrezzato



supermercato



COLLEGAMENTI

tram



autobus



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di alloggio, risalente all'epoca di costruzione del complesso immobiliare di appartenenza (2005), complesso immobiliare denominato i Tre Re, costituito nel suo insieme da due corpi di fabbrica principali adibiti a civile abitazione/locali commerciali e box/cantine di pertinenza delle residenze, denominati Alfa e Beta, e precisamente nel fabbricato Alfa, costituito da 5 scale denominate A-B-C-D, aventi accesso da portico assoggettato ad uso pubblico posto al piano terreno, con accesso da strada Carignano 25 interno 2 scala C, posto al piano quinto (6°f.t), del, provvisto di ascensore.

Quanto alla distribuzione interna, dal pianerottolo condominiale tramite portoncino caposcala si accede nel soggiorno con angolo cottura, da cui si pratica un disimpegno, da cui a sua volta si praticano in senso orario una camera, il servizio igienico, un'ulteriore camera e un ripostiglio.

Completano l'alloggio due balconcini prospicienti il cortile interno e una cantina posta al piano seminterrato

Dalle verifiche effettuate **risulta l'esistenza dell'Attestato di Certificazione Energetica**, ridenominato Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi dell'art.6 D.L. n.63 del 4/06/2013, che trovasi allegato alla scrittura privata di provenienza alla debitrice.

Quanto alle caratteristiche del fabbricato in cui è posto il cespite pignorato e del cespite pignorato medesimo la scrivente espone quanto in appresso:

Quanto alle strutture:

strutture verticali: pilatri in cemento armato e tamponamenti in laterizi
solai: misti in cemento armato e laterizi

Quanto alle Componenti Edilizie:

infissi esterni: serramenti in legno e doppio vetro

protezioni infissi esterni: saracinesche avvolgibili in materiale plastico

pavimentazione interna: tutti i locali sono in piastrelle di gres porcellanato.

rivestimento interno: le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, quelle del servizio igienico sono in parte rivestite in piastrelle, il soffitto è piano intonacato al civile e tinteggiato.

Quanto agli Impianti:

idrico: di adduzione sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale e dell'acqua calda sanitaria alimentata da caldaia a gas sul balcone posta nel ripostiglio sul balcone provvisto anche di attacco lavatrice; con servizio igienico finestrato provvisto di tutti gli apparecchi idraulico-sanitari con vasca.

elettrico: sottotraccia con corpi illuminanti

termico: autonomo, alimentato dalla caldaia a gas posta nel ripostiglio sul balcone fornente anche l'acqua calda sanitaria, con radiatori per l'erogazione del calore.

antenna collettiva: data la sua collocazione in condominio

CONSISTENZA:

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

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

considerando: 1) la somma della superficie calpestabile comprensiva delle murature interne, di quelle perimetrali e del 50% di quelle confinanti con le parti comuni; 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazzi, balconi cortili/giardini; 3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto scoperti e coperti

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio Piano quinto	68,55	x	100 %	=	68,55
Balconi	8,66	x	30 %.....	=	2,60
Cantina Piano seminterrato	2,17	x	20 %	=	0,63
Totale in arr:	79,00				72,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/02/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale posto in complesso residenziale a tre piani fuori terra, provvisto di ascensore, edificato nel 2005, composto da sei scale con accessi pedonali da strada Carignano e strada Mongina, posto al piano 2°, costituito da ampio ingresso living con soggiorno e cucina, due camere bagno e ripostiglio, con serramenti in legno e vetro-camera, terrazzo e riscaldamento autonomo.

Indirizzo: strada Carignano, Mercato-Santa Maria, Moncalieri

Superfici principali e secondarie: 70 mq

Prezzo richiesto: 149.000,00 pari a circa €/mq.2.129,00

Sconto trattativa 10%

Prezzo 134.100,00 pari a circa €/mq.1.900,00

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/04/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale posto al piano 2° di edificio a 4 piani f.t. costruito nel 2006 con ascensore, composto da ingresso su soggiorno living, cucina, disimpegno, camera, e bagno finestrato, con balcone e riscaldamento autonomo alimentato a metano

Indirizzo: strada Carignano 30

Superfici principali e secondarie: 72 mq

Prezzo richiesto: 139.000,00 pari a circa €/mq.1.931,00

Sconto trattativa 10%

Prezzo 125.100,00 pari a circa €/mq.1.737,00

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/04/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Bilocale posto al piano 2° di edificio a 5 piani f.t. costruito nel 2008 con ascensore, composto da ingresso su soggiorno con cucinino, bagno, ripostiglio, camera, due terrazzini e cantina di pertinenza, con riscaldamento autonomo alimentato a metano.

Indirizzo: strada Carignano 23

Superfici principali e secondarie: 58 mq

Prezzo richiesto: 109.000,00 pari a circa €/mq.1.879,00

Sconto trattativa 10%

Prezzo 98.100,00 pari a circa €/mq.1.691,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI-2 semestre 2025-Comune di Moncalieri-periferica /Torrente Sangone, corso Parini, corso Roma, via Pastrengo, (31/12/2025)

Abitazioni civili stato conservativo normale

Valore minimo: 990,00

Valore massimo: 1.450,00

Abitazioni civili stato conservativo ottimo

Valore minimo: 1.450,00

Valore massimo: 2.150,00

Borsinoimmobiliare.it zona semiperiferia- Moncalieri-zona Torrente Sangone, corso Parini, corso Roma, via Pastrengo, (maggio 2026)

Tempo di rivendita o di assorbimento: tre mesi

Abitazioni in stabili di prima fascia

Valore minimo: 1.158,00

Valore massimo: 1.844,00

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 948,00

Valore massimo: 1.506,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La scrivente, a seguito delle indagini effettuate per immobili comparabili posti nella medesima zona sia presso mediatori professionali che in rete consultando il canale immobiliare più noto (Immobiliare.it), a seguito delle recenti transazioni avvenute sempre per immobili comparabili posti nella medesima zona, verificate con i valori delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare), ritiene di poter considerare un valore unitario medio di € 1.700,00 a cui applica i seguenti coefficienti di correzione in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile pignorato

Coefficienti di correzione della stima

- in base allo stato di conservazione dell'edificio.....coeff. 1,00
- in base allo stato dell'immobile (risalente al 2008- recente epoca di costruzione, con serramenti in vetro-camera)coeff. 1,02
- in base all'esposizione (luminoso a due arie)coeff.1,02
- in base alla posizione, posto nel corpo di fabbrica interno rispetto alla via di accesso, più silenzioso.....coeff.1,03
- in base al piano (quinto con ascensore).....coeff.1,05

Propone quindi il seguente:

VALORE UNITARIO DI MERCATO

€1.700,00 x (1,02x1,02x1,03x1,05) = in arr. € 1.900,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 72,00 x 1.900,00 = 136.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €136.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) €136.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima

Si è adottato il criterio di stima sintetico-comparativo in base alla superficie commerciale, stabilendo un prezzo medio ricavato dalla comparazione di beni di tipologia simile per posizione, consistenza,

vetustà, ubicazione, stato manutentivo etc. in base alle recenti transazioni e/o alle richieste di mercato con indagini svolte presso mediatori professionali e consultando in rete il canale immobiliare più noto (Immobiliare.it), il tutto verificato con le quotazioni delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare, quivi allegati)..

Dalle indagini in rete sono emersi nella zona in oggetto e per la tipologia immobiliare in questione, diversi annunci immobiliari, dei quali la scrivente ha ritenuto di porre in evidenza quelli quivi riportati e come da documentazione allegata.

Al prezzo unitario medio ricavato si sono applicati dei coefficienti di correzione della stima in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile pignorato.

Al valore totale di mercato ricavato si sono applicate le decurtazioni per le spese di regolarizzazione edilizia e catastale.

Al valore decurtato si è infine applicata l'ulteriore riduzione per il caso specifico in oggetto della vendita giudiziarie del 5% (assenza di garanzia per vizi).

Riserve e precisazioni

Le spese di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali sono state indicate in via di verosimiglianza e con riserva poiché solo in sede di esecuzione delle opere e di presentazione delle pratiche presso le competenti Amministrazioni si potrà avere specifica contezza e ammissibilità del costo delle procedure e del relativo esito.

L'importo totale indicato per le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli è puramente indicativo e dovrà essere aggiornato dal delegato al momento della vendita in base al prezzo di aggiudicazione

Gli importi delle spese condominiali annue indicati possono variare di anno in anno e la situazione dei pagamenti insoluti andrà aggiornata presso l'amministratore in carica prima della vendita e in ogni caso l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolte relative all'annualità di gestione in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 e Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizi Catastali, Archivio Edilizio della città di Torino, Immobiliare.it, Osservatori del mercato immobiliare OMI- Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenz	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	Appartamento	72,00	0,00	136.800,00	136.800,00
				136.800,00€	136.800,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 3.300,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 133.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 6.675,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €0,00

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

Riduzione per arrotondamento: €.96,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 126.400,00

data 08/05/2026

il tecnico incaricato
DOTT. [REDACTED]