

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DR. XXXXXXXX XXXXXXXX

Delegato alla Vendita: Avv. XXXXXXXX XXXXXX

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA INTEGRATIVA_2

*nel Procedimento Esecutivo Immobiliare R.G.E. n. 27/2025 riunita con il
Procedimento Esecutivo Immob. R.G.E. n. 150/2025*

PROMOSSA DALLA

XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXX

Rappresentata e difesa dall'Avv. xxxxxxxxxxxx e, domiciliato presso lo studio dell'Avv.

xxxxxxxxxxx

e-mail pec: rxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(Creditrice Procedente)

CONTRO IL SIG.

XXXXXXXXX XXXXXXXX

Nata a xxxxxx, Cod. Fisc.: xxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1

residente nel Comune di xxxxxxxxxxxxxxxxx

elettivamente domiciliato presso l'Avv. xxxxxxxxxxxx

e-mail pec: xx

(Debitore Esecutato)

SOMMARIO

Quadro riassuntivo della Relazione Peritale.....	5
Sintesi Accertamenti.....	8
Incarico	9
Premessa.....	9
Descrizione.....	10
Bene N° 1 – ALLOGGIO E VANO CANTINA ubicati a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, scala B, piano quarto-S1.....	10
Bene N° 2 – locale autorimessa privata ubicata a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, piano INTERRATO.....	10
Bene N° 3 – POSTO AUTO SCOPERTO ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, piano TERRENO.....	10
Lotto Unico.....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Bene N° 1 - Alloggio e vano cantina ubicati a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, scala B, piano quarto - 1.....	12
Bene N° 2 – autorimessa privata ubicata a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, piano interrato.....	12
Bene N° 3 – POSTO AUTO SCOPERTO , ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, piano TERRENO	12
Titolarità.....	13
Bene N° 1 - Alloggio e vano cantina ubicati a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, scala B, piano quarto – S1.....	13
Bene N° 2 – autorimessa privata ubicata a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, piano interrato.....	13
Bene N° 3 – posto auto scoperto , ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, piano terrENO.....	13
Confini	14
Bene N° 1 – Alloggio E VANO CANTINA ubicati a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, scala B, piano quarto – S1.....	14
Bene N° 2 – autorimessa privata ubicata a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, piano interrato.....	14
Bene N° 3 – posto auto scoperto , ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, piano terrENO.....	14
Consistenza	15
Bene N° 1 – Alloggio e vano cantina ubicati a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, scala B, piano 4-S1.....	15
Bene N° 2 – autorimessa privata ubicata a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, piano interrato.....	15
Bene N° 3 – posto auto scoperto , ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, piano TERRENO	16
Cronistoria Dati Catastali	17

STUDIO TECNICO PERITALE

Bene N° 1 – ALLOGGIO E VANO CANTINA ubicatI a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, scala B, piano 4-S1	17
Bene N° 2 – autorimessa privata ubicata a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, piano INTERRATO.....	18
Bene N° 3 – POSTO AUTO SCOPERTO ubicatO a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, piano TERRENO	19
Dati Catastali.....	20
Bene N° 1 – ALLOGGIO E VANO CANTINA ubicatI a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, scala B, piano 4-S1	20
Bene N° 2 – autorimessa privata ubicata a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, piano INTERRATO.....	20
Bene N° 3 – POSTO AUTO SCOPERTO ubicatO a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, piano TERRENO	21
Precisazioni	22
Bene N° 1 – ALLOGGIO E VANO CANTINA ubicatI a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, scala B, piano 4-S1	22
Bene N° 2 – autorimessa privata ubicata a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, piano INTERRATO.....	22
Bene N° 3 – posto auto scoperto ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, piano terreno ...	22
Stato conservativo.....	23
Bene N° 1 – ALLOGGIO E VANO CANTINTA ubicatI a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, scala B, piano 4-S1	23
Bene N° 2 – autorimessa privata ubicata a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, piano INTERRATO.....	23
Bene N° 3 – posto auto scoperto ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, piano terreno ...	23
Parti Comuni	24
Bene N° 1 – ALLOGGIO E VANO CANTINA ubicatI a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, scala B, piano 4-S1	24
Bene N° 2 – AUTORIMESSA PRIVATA ubicatA a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, piano INTERRATO.....	24
Bene N° 3 – posto auto scoperto ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, piano terreno ...	24
Servitù, censo, livello, usi civici.....	26
Bene N° 1 – ALLOGGIO E VANO CANTINA ubicatI a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, scala B, piano 4-S1	26
Bene N° 2 – AUTORIMESSA PRIVATA ubicatA a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, piano INTERRATO.....	26
Bene N° 3 – posto auto scoperto ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, piano terreno ...	26

STUDIO TECNICO PERITALE

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Bene N° 1 – ALLOGGIO E VANO CANTINA ubicatI a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, scala B, piano 4-S1	27
Bene N° 2 – AUTORIMESSA PRIVATA ubicatA a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, piano INTERRATO.....	28
Bene N° 3 – POSTO AUTO SCOPERTO ubicatO a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, piano TERRENO	28
Stato di occupazione.....	29
Bene N° 1 – ALLOGGIO E VANO CANTINA ubicatI a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, scala B, piano 4-S1	29
Bene N° 2 – AUTORIMESSA PRIVATA ubicatA a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, piano INTERRATO.....	29
Bene N° 3 – posto auto scoperto ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, piano terreno ...	29
Provenienze Ventennali.....	30
Bene N° 1 – ALLOGGIO E VANO CANTINA ubicatI a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, scala B, piano 4-S1	30
Bene N° 2 – AUTORIMESSA PRIVATA ubicatA a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, piano INTERRATO.....	30
Bene N° 3 – posto auto scoperto ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, piano terreno ...	30
Formalità pregiudizievoli.....	32
Bene N° 1 – ALLOGGIO E VANO CANTINA ubicatI a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, scala B, piano 4-S1	32
Bene N° 2 – AUTORIMESSA PRIVATA ubicatA a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, piano INTERRATO, censito al c.f. al fg. 33, p.lla 442, sub. 60.....	34
Bene N° 3 – POSTO AUTO SCOPERTO ubicatO a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, piano TERRENO, censito al c.f. al fg. 33, p.lla 442, sub. 93.....	36
Regolarità edilizia.....	37
Bene N° 1 – ALLOGGIO E VANO CANTINA ubicatI a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, scala B, piano 4-S1	37
Bene N° 2 – AUTORIMESSA PRIVATA ubicatA a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, piano INTERRATO.....	37
Bene N° 3 – POSTO AUTO SCOPERTO ubicatO a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, piano TERRENO	37
Vincoli od oneri condominiali	38
Bene N° 1 – ALLOGGIO E VANO CANTINA ubicatI a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, scala B, piano 4-S1	38
Bene N° 2 – AUTORIMESSA PRIVATA ubicatA a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, piano INTERRATO.....	38



STUDIO TECNICO PERITALE

Bene N° 3 – POSTO AUTO SCOPERTO ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, piano TERRENO	38
Stima / Formazione lotti.....	39
Riepilogo bando d'asta	47
Lotto Unico	47
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare r.g.e. n. 27/2025 riunita esecuz. immob. r.g.e. n. 150/2025.....	48
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 113.000,00	48
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	50
Bene N° 1 – Alloggio e vano cantina ubicati a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, scala B, piano 4-S1, censito al c.f. al fg. 33, p.lla 442, sub. 19	50
Bene N° 2 – autorimessa privata ubicata a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, piano interrato, censito al c.f. al fg. 33, p.lla 442, sub. 60	52
Bene N° 3 – posto auto scoperto ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, piano terreno, censito al c.f. al fg. 33, p.lla 442, sub. 93	54

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2 IN DATA DEL 11/07/2018 AI N.RI R.G. N. 29205 - R.P. N. 5162 (CFR. ALLEGATO 22);

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCRITTO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2 IN DATA DEL 10/02/2025 AI N.RI R.G. N. 5209 - R.P. N. 3938 (CFR. ALLEGATO 23);

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCRITTO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2 IN DATA DEL 21/07/2025 AI N.RI R.G. N. 32843 - R.P. N. 24418 (CFR. ALLEGATO 23BIS);

	Pignorata la quota di 1/1 di proprietà.
Indirizzo dei beni oggetto di perizia:	Comune di SETTIMO Torinese (TO) Via Monviso n. 19 scala B
Identificativi a Catasto Fabbricati (N.C.E.U.)	<p>1) <u>All'N.C.E.U. al Foglio 33, Particella 442, Sub. 19</u> (Cfr. allegato 3) (Cat. A/3 di classe 2, Consistenza 5,5 vani, Sup. Catastale Totale 89 mq., Rendita Euro 383,47, Piano 4-S1);</p> <p>2) <u>All'N.C.E.U. al Foglio 33, Particella 442, Sub. 60</u> (Cfr. allegato 5) (Cat. C/6 di classe 4, Consistenza 15 mq., Sup. Catastale Totale 15 mq., Rendita Euro 77,47, Piano S1, Interno 27);</p> <p>3) <u>All'N.C.E.U. al Foglio 33, Particella 442, Sub. 93</u> (Cfr. allegato 6) (Cat. C/6 di classe 2, Consistenza 13 mq., Sup. Catastale Totale 13 mq., Rendita Euro 49,01, Piano T);</p>
VALORE DI MERCATO ATTUALE:	<p style="text-align: center;"><u>LOTTO UNICO - così composto:</u></p> <p>a) Trattasi di <u>alloggio</u> sito al piano Quarto (5° ft.), ubicato nel Comune di Settimo Torinese (TO), Via Monviso n. 19, facente parte di un complesso immobiliare e, precisamente: con accesso dalla scala B, - al piano Quarto (5° ft.) meglio distinto con il n.ro "27" (ventisette) nella planimetria allegata al Regolamento di condominio di cui infra ed è composto di soggiorno, cucina, due camere, bagno e ripostiglio, oltre a due balconi;</p> <p>b) Al piano Interrato, un <u>locale ad uso cantina</u>, meglio distinto con il n.ro "27" (ventisette);</p> <p>c) Trattasi di un <u>locale ad uso autorimessa privata</u> sito al piano Interrato, ubicato nel Comune di Settimo T.se (TO), Via Monviso n. 19, facente parte del complesso immobiliare, meglio distinto con il n.ro</p>

STUDIO TECNICO PERITALE

	<p>"27" (ventisette) nella planimetria del piano Interrato, allegata al Regolamento di Condominio di cui infra.</p> <p>d) Al piano Terreno (1° ft.) un posto auto scoperto, distinto con il n.ro "27" (ventisette" nella planimetria del piano Terreno, allegata al Regolamento di Condominio, di cui infra;</p> <p><u>Euro 125.564,00</u> per la quota di 1/1 di proprietà</p>
PREZZO BASE D'ASTA	<p><u>Euro 113.000,00</u> per 1/1 di proprietà</p>

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	<i>Corrisponde</i>
Comproprietari non eseguiti:	<i>Non sussistono comproprietari non eseguiti.</i>
Documentazione ex art. 567 cpc:	<i>Conforme.</i>
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	<i>Vi è CONTINUITA' delle trascrizioni.</i>
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:	<i>Attualmente non si rileva la sussistenza di diritti reali e oneri.</i>
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	<i>Le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita.</i>
Stato di occupazione:	<i>Attualmente le unità immobiliare oggetto di perizia, risultavano occupate e nelle disponibilità dall'odierno debitore esecutato e, dal proprio nucleo familiare. Si fa presente che, all'interno delle predette u.i. oggetto di perizia, vi sono presenti vari mobili, essendo occupate dal debitore esecutato e, dal proprio nucleo familiare e, da altro materiale di vario genere.</i>

NOTE DEL C.T.U.

STUDIO TECNICO PERITALE



INCARICO



All'udienza del 07/03/2025, il sottoscritto **Geom. XXXXXXXXX**, con studio in XXXXXXXX - XXXXXXXX (XX), e-mail PEC XXXXXXXXXXXXX, Tel. XXXXXXXXXXXXX, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e, in data 08/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito tramite deposito di Giuramento telematico, tramite deposito su PCT.

All'udienza del 28/11/2025, l'ill.mo Sig. GIUDICE, Dott. XXXXXXXXXXXXX, reso atto delle istanze delle parti, confermava la nomina dell'IVG quale custode e, del Geom. XXXXXXXXXXXXX quale Perito Estimatore anche con riguardo al compendio di cui alla procedura riunita RG 150/2025 e, fissava udienza ex Art. 569 c.p.c. al giorno 13.02.2026 ore 11.15 assegnando termine al Perito sino a trenta giorni prima per il deposito dell'elaborato integrativo nel quale voglia accorpate tutto il compendio pignorato nelle due procedure.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Alloggio ubicato nel Comune di Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, scala B, sito al piano Quarto (5° f.t.), oltre a relativo vano cantina pertinenziale, sito al piano Interrato.
- **Bene N° 2** - Locale ad uso Autorimessa privata ubicato nel Comune di Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, sito al piano Interrato;
- **Bene N° 3** - Posto auto scoperto ubicato nel Comune di Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, sito al piano Terreno (1° f.t.), nel cortile, meglio distinto con il n.ro "27" (ventisette)



DESCRIZIONE

BENE N° 1 – ALLOGGIO E VANO CANTINA UBICATI A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, SCALA B, PIANO QUARTO-S1

Trattasi di alloggio sito al piano Quarto (5° f.t.) con relativo vano cantina pertinenziale sito al piano Interrato, ubicati nel Comune di Settimo Torinese (TO), Via Monviso n. 19, facente parte del complesso immobiliare e, precisamente: con accesso dalla scala B, - al piano Quarto (5° f.t.) meglio distinto con il n.ro "27" (ventisette) nella planimetria allegata al Regolamento di condominio di cui infra ed è composto di soggiorno, cucina, due camere, bagno e ripostiglio, oltre a due balconi;

- Al piano Interrato, vi è un locale ad uso cantina, meglio distinto con il n.ro "27" (ventisette), nella relativa del piano Interrato, allegata al Regolamento di Condominio di cui infra;

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA PRIVATA UBICATA A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, PIANO INTERRATO

Trattasi di un locale ad uso autorimessa privata sito al piano Interrato, ubicato nel Comune di Settimo T.se (TO), Via Monviso n. 19, facente parte del complesso immobiliare, meglio distinto con il n.ro "27" (ventisette) nella planimetria del piano Interrato, allegata al Regolamento di Condominio di cui infra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 3 – POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, PIANO TERRENO

Trattasi di un posto auto scoperto sito al piano Terreno (1° f.t.), nel cortile, ubicato nel Comune di Settimo T.se (TO), Via Monviso n. 19, facente parte del complesso immobiliare, meglio distinto con il n.ro "27" (ventisette) nella planimetria del piano Terreno, allegata al Regolamento di Condominio di cui infra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Alloggio ubicato nel Comune di Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, scala B, sito al piano Quarto (5° f.t.), meglio distinto con il n.ro "27" (ventisette), oltre ad un locale ad uso cantina, meglio distinto con il n.ro "27" (ventisette) posto al piano Interrato, censito al C.F. al Fg. 33, P.lla 442, Sub. 19 (Cfr. allegati 2 e 3);
- **Bene N° 2** - Locale ad uso autorimessa privata ubicata nel Comune di Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, piano Interrato, distinto con il n.ro "27" (ventisette) nella relativa planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, censito al C.F. al Fg. 33, P.lla 442, Sub. 60 (Cfr. allegati 4 e 5).
- **Bene N° 3** - Posto auto scoperto, ubicato nel Comune di Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, piano Terreno (1° f.t.), nel cortile, distinto con il n.ro "27" (ventisette), nella relativa planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, censito al C.F. al Fg. 33, P.lla 442, Sub. 93 (Cfr. allegati 6 e 6bis).



STUDIO TECNICO PERITALE

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - ALLOGGIO E VANO CANTINA UBICATI A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, SCALA B, PIANO QUARTO - 1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



BENE N° 2 - AUTORIMESSA PRIVATA UBICATA A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, PIANO INTERRATO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO, UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, PIANO TERRENO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - ALLOGGIO E VANO CANTINA UBICATI A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, SCALA B, PIANO QUARTO - S1

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente soggetto esecutato:

- XXXXXXXX XXXXXX (Proprietà 1/1)
nato a xxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx, Codice fiscale: xxxxxxxxx;

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - AUTORIMESSA PRIVATA UBICATA A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, PIANO INTERRATO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
nato a xxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXXX XXXXXX (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO, UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, PIANO TERRENO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
nato a xxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxx, Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx;

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXXX XXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 – ALLOGGIO E VANO CANTINA UBICATI A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, SCALA B, PIANO QUARTO – S1

Alloggio posto al piano Quarto (5° ft.) ubicati nel Comune di Settimo T.se (TO), in Via Monviso n. 19, con accesso dalla scala B, facente parte di un complesso immobiliare, meglio distinto con il n.ro “27” (ventisette) nella planimetria del piano Quarto (5° ft.) allegata al Regolamento di Condominio, composto di ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e ripostiglio, oltre a due balconi, è posta alle seguenti coerenze, salvo più esatte e precisamente: vano scala, pianerottolo, vano ascensore, alloggio distinto con il n.ro 28, giardino privato, alloggio distinto con il n.ro 26 ed ancora giardino privato;

- al piano Interrato, vi è un locale ad uso vano **cantina**, meglio contraddistinta con il n.ro “27” (ventisette) è posta alle seguenti coerenze, salvo più esatte e precisamente: cantina distinta con il n.ro 10, corridoio comune, locale ENEL e vano scala;

BENE N° 2 – AUTORIMESSA PRIVATA UBICATA A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, PIANO INTERRATO

Locale ad uso **Autorimessa Privata** sita al piano Interrato, ubicata nel Comune di Settimo T.se (TO), in Via Monviso n. 19, meglio distinta con il n.ro “27” (ventisette) nella planimetria del piano Interrato allegata al Regolamento di Condominio, è posta alle seguenti coerenze, salvo più esatte e precisamente: autorimessa privata distinta con il n.ro 21, area di manovra ed altra autorimessa privata distinta con il n.ro 22.

BENE N° 3 – POSTO AUTO SCOPERTO, UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, PIANO TERRENO

Posto auto scoperto sito al piano Terreno (1° ft.), ubicato nel Comune di Settimo T.se (TO), in Via Monviso n. 19, meglio distinto con il n.ro “27” (ventisette) nella planimetria del piano Terreno, allegata al Regolamento di Condominio (Cfr. allegati 19 e 19bis), è posta alle seguenti coerenze, salvo più esatte e precisamente: posto auto distinto con il n.ro “28”, cortile e, altro posto auto distinto con il n.ro “26”.

STUDIO TECNICO PERITALE

CONSISTENZA

BENE N° 1 - ALLOGGIO E VANO CANTINA UBICATI A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, SCALA B, PIANO 4-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,35 mq	84,93 mq	1	84,93 mq	2,70 m	4
Balconi scoperti	14,00 mq	15,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	4
Cantina	4,56 mq	5,36 mq	0,20	1,07 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				89,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA PRIVATA UBICATA A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, PIANO INTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa privata	14,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STUDIO TECNICO PERITALE

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO, UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, PIANO TERRENO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq		T
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - ALLOGGIO E VANO CANTINA UBICATI A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, SCALA B, PIANO 4-S1

La cronistoria, in linea catastale, dell'unità immobiliare oggetto di perizia, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Settimo Torinese (TO) al **Fg. 33, P.Illa 442, Sub. 19** (Cfr. allegato 3) risulta come segue:

- per costituzione in atti dal 08/06/1992, l'unità immobiliare era distinta con i seguenti dati identificativi e di classamento: Fg. 33, P.Illa 442, Sub. 19, Partita 6317, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita Lire 1.848;

- per variazione del quadro tariffario 01/01/1992, l'unità immobiliare assumeva la seguente identificazione e classificazione: Fg. 33, P.Illa 442, Sub. 19, Partita 6317, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita Lire 742.500;

- per variazione del 13/05/2015, Pratica n. T00228417 in atti dal 13/05/2015, G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 128395.1/2015), l'unità immobiliare assumeva la seguente identificazione e classificazione: Fg. 33, P.Illa 442, Sub. 19, Partita 6317, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 383,47;

- per diversa distribuzione degli spazi interni del 12/02/2019, Pratica n. T00033952 in atti dal 13/02/2019 per diversa distribuzione degli spazi interni (n. 10754.1/2019) l'unità immobiliare assumeva la seguente identificazione e classificazione: Fg. 33, P.Illa 442, Sub. 19, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 383,47 (annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);

- per variazione nel classamento del 13/02/2020, Pratica n. T00032526 in atti dal 13/02/2020, variazione di classamento (n. 10941.1/2020), classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione, l'unità immobiliare assumeva la seguente identificazione e classificazione: Fg. 33, P.Illa 442, Sub. 19, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 383,47, intestata al Sig. "xxxxxxx xxxxx" nato a xxxxx (xx) il xxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxx).

STUDIO TECNICO PERITALE

BENE N° 2 - AUTORIMESSA PRIVATA UBICATA A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, PIANO INTERRATO

La cronistoria, in linea catastale, dell'unità immobiliare oggetto di perizia, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Settimo Torinese (TO) al **Fg. 33, P.Illa 442, Sub. 60** (Cfr. allegato 5) risulta come segue:

- per costituzione in atti dal 08/06/1992, l'unità immobiliare era distinta con i seguenti dati identificativi e di classamento: Fg. 33, P.Illa 442, Sub. 60;

- per classamento automatico del 04/06/1990 in atti dal 19/06/1992 (n. 5766/1990), l'unità immobiliare assumeva la seguente identificazione e classificazione: Fg. 33, P.Illa 442, Sub. 60, Partita 6317, Cat. C/6, Classe 4,

Consistenza	15	mq.,	Rendita	Lire	249;
-------------	----	------	---------	------	------

- per variazione del quadro tariffario 01/01/1992, l'unità immobiliare assumeva la seguente identificazione e classificazione: Fg. 33, P.Illa 442, Sub. 60, Partita 6317, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 15 mq., Rendita Lire 150.000;

- per variazione del 13/05/2015, Pratica n. TO0228417 in atti dal 13/05/2015, G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 128395.1/2015), l'unità immobiliare assumeva la seguente identificazione e classificazione: Fg. 33, P.Illa 442, Sub. 60, Partita 6317, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 15 mq., Rendita Euro 77,47, intestata al Sig. "XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX" nato a XXXXXXXXXXXXXXX (xx) il XXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX).

STUDIO TECNICO PERITALE

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, PIANO TERRENO

La cronistoria, in linea catastale, dell'unità immobiliare oggetto di perizia, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Settimo Torinese (TO) al **Fg. 33, P.Illa 442, Sub. 93** (Cfr. allegato 6) risulta come segue:

- per costituzione in atti dal 08/06/1992, l'unità immobiliare era distinta con i seguenti dati identificativi e di classamento: Fg. 33, P.Illa 442, Sub. 93;

- per classamento automatico del 04/06/1990 in atti dal 19/06/1992 (n. 5766/1990), l'unità immobiliare assumeva la seguente identificazione e classificazione: Fg. 33, P.Illa 442, Sub. 93, Partita 6317, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq., Rendita Lire 150;

- per variazione del quadro tariffario 01/01/1992, l'unità immobiliare assumeva la seguente identificazione e classificazione: Fg. 33, P.Illa 442, Sub. 93, Partita 6317, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq., Rendita Lire 94.900;

- per variazione del quadro tariffario 01/01/1994, l'unità immobiliare assumeva la seguente identificazione e classificazione: Fg. 33, P.Illa 442, Sub. 93, Partita 6317, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq., Rendita Lire 94.900;

- per superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015, l'unità immobiliare assumeva la seguente identificazione e classificazione: Fg. 33, P.Illa 442, Sub. 93, Totale 13 mq., intestata al Sig. "XXXXXXXX XXXXX" nato a xxxxxx (xx) il xxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxx).

STUDIO TECNICO PERITALE

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - ALLOGGIO E VANO CANTINA UBICATI A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, SCALA B, PIANO 4-S1

Catasto fabbricati (CF) - (Cfr. allegato 3)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	442	19		A/3	2	5,5 vani	Totale 89 mq.	383,47 €	4-S1	

Corrispondenza

catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si fa presente che, in loco, sono state rilevate delle piccole difformità per quanto riguarda il muro che doveva essere realizzato nel vano bagno e, che formava il relativo disimpegno; tale difformità al momento non è sanabile e, dovrà essere realizzato tale muro, onde poter realizzare tale muro con relativa porta, per poter realizzare il relativo disimpegno.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA PRIVATA UBICATA A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, PIANO INTERRATO

Catasto fabbricati (CF) - (Cfr. allegato 5)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	442	60		C/6	4	15 mq.	15 mq.	77,47 €	S1	

Corrispondenza

catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STUDIO TECNICO PERITALE

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, PIANO TERRENO

Catasto fabbricati (CF) - (Cfr. allegato 6)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	442	93		C/6	2	13 mq.	13 mq.	49,01 €	T	

Corrispondenza

catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento del 21/07/2025.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - ALLOGGIO E VANO CANTINA UBICATI A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, SCALA B, PIANO 4-S1

BENE N° 2 - AUTORIMESSA PRIVATA UBICATA A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, PIANO INTERRATO

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, PIANO TERRENO

Sulle unità immobiliari oggetto di perizia gravano i diritti condominiali sulle parti comuni del fabbricato tali per legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio depositato con atto ricevuto dal Notaio Dr. Pierangelo MARTUCCI in data del 15 febbraio 1991, Repertorio n. 37.921/7.945, registrato a Torino il 05/03/1991 al n. 7.968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data del 07/03/1991 ai n.ri 8.663/6.168 (Cfr. allegati 19 e 20), (Regolamento di Condominio prodotto in copia dall'Archivio Notarile di Torino e, fornito anche in copia da parte dell'Amm.re di Condominio).

Inoltre, la vendita delle presenti unità immobiliare è pervenuta per i seguenti titoli:

- *Atto di Compravendita a rogito Notaio Dr. Pierangelo MARTUCCI in data del 15/02/1991, Repertorio n. 37.936/7.960, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data del 07/03/1991 ai n.ri 8.677/1.991 (Cfr. allegati 15 e 16), con il quale la Società "xxxxxxx xxxxx xxxxx" ebbe a vendere ai Sig.ri "xxxxxxx e xxxxxxx", la proprietà superficiaria per la durata di 99 anni rinnovabile degli immobili oggetto del presente atto;*

- *In seguito ad Atto di Cessione in diritto di proprietà dell'area già concessa in diritto di superficie a rogito Notaio Segretario Generale del Comune di Settimo Torinese, Dottoressa Ulrica Sugliano, in data 9 febbraio 2018, Repertorio n. 6, trascritto in data del 23/02/2018 ai numeri 7357/5190 (Cfr. allegati 13 e 14), la Convenzione a rogito Notaio Pierangelo MARTUCCI in data 20/06/1989, Repertorio n. 28.365/6027, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data del 26/07/1989 ai n.ri 23840/16153 (Cfr. allegato 18), modificata dallo stesso con Atto del 30/07/1990, Rep. n. 35155/7297, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data del 03/08/1990 ai n.ri 25861/17856 (Cfr. allegato 18), relativamente alle u.i. sopra citate, viene trasformato in diritto di piena proprietà;*

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - ALLOGGIO E VANO CANTINTA UBICATI A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, SCALA B, PIANO 4-S1

Si riferisce che, dal sopralluogo effettuato all'interno dell'alloggio oggetto di perizia, esso appariva in buono stato conservativo e di manutenzione.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA PRIVATA UBICATA A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, PIANO INTERRATO

Si riferisce che, dal sopralluogo effettuato all'interno dell'autorimessa privata oggetto di perizia, essa appariva in discreto stato conservativo e di manutenzione.

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, PIANO TERRENO

Si riferisce che, dal sopralluogo effettuato durante il primo accesso, per quanto riguarda il posto auto scoperto, sito nel cortile, oggetto di perizia, esso appariva in discreto stato conservativo e di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - ALLOGGIO E VANO CANTINA UBICATI A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, SCALA B, PIANO 4-S1

BENE N° 2 - AUTORIMESSA PRIVATA UBICATA A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, PIANO INTERRATO

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, PIANO TERRENO

Sulle unità immobiliari oggetto di perizia gravano i diritti condominiali sulle parti comuni del fabbricato tali per legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio depositato con atto ricevuto dal Notaio Dr. Pierangelo MARTUCCI in data del 15 febbraio 1991, Repertorio n. 37.921/7.945, registrato a Torino il 05/03/1991 al n. 7.968, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data del 07/03/1991 ai n.ri 8.663/6.168 (Cfr. allegati 19 e 20), (Regolamento di Condominio prodotto in copia dall'Archivio Notarile di Torino e, fornito anche in copia da parte dell'Amm.re di Condominio).

IN MERITO AL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO - Cfr. allegato 19

Qui di seguito si riporteranno per intero e, in stralcio, alcuni articoli riportati nel suddetto Regolamento di Condominio di cui allegato alla presente (Cfr. allegato 19) rimandando alla lettura per intero del suddetto e, precisamente:

CAPITO III - DIVIETI - DIRITTI ED OBBLIGHI DEI CONDOMINI

1°) I condomini pur essendo investiti di tutti i privilegi della proprietà non potranno farne uso in contrasto con la moralità, la tranquillità ed il decoro della casa.

2°) Oltre le maggiori restrizioni imposte dalle leggi e dei regolamenti municipali, i proprietari e i loro aventi causa sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- a) Non si potranno occupare anche solo temporaneamente i luoghi di proprietà ed uso comune e cioè gli ingressi carrai, gli androni pedonali, i pianerottoli delle scale, i corridoi delle cantine e l'area del cortile in corrispondenza dei box;
- b) Nei locali dello stabile, comprese le cantine e box-auto, non si potranno costituire depositi di materiali infiammabili ed esplosivi o che comunque diano luogo a cattive esalazioni o pregiudicare la salubrità del caseggiato o comunque che possano recar danno o molestia, secondo le vigenti normative antincendio.
- c) I vasi con fiori non potranno essere posti sui davanzali delle finestre né appesi alle ringhiere dei balconi e non dovranno provocare lo stillicidio dell'acqua.
- d) È vietato suonare o comunque fare rumori molesti dalle ore 22 alle 7 del mattino;
- e) Non è consentito stendere panni e collocare armadi visibili dall'esterno, nei balconi prospicienti sul fronte verso via;
- f) È fatto divieto di lavare le automobili negli spazi comuni;

STUDIO TECNICO PERITALE

- g) Sono vietate le innovazioni che possono arrecare pregiudizi allo stabile ed alla sicurezza del caseggiato che alternino l'aspetto architettonico ovvero che comportino un mutamento di destinazione tale da rendere invisibili le parti comuni dell'edificio all'uso ed al godimento di tutti i condomini;
- h) Ogni condomino sarà responsabile dei danni arrecati all'edificio ed agli annessi, sia per fatto proprio, per imperizia, sia per fatto dovuto a persona alle sue dipendenze o delle quali deve rispondere o che si trovino nei locali di sua proprietà.
- i) Ai condomini è vietato adibire i locali di loro proprietà, anche se in affitto, ad ambulatori per malattie infettive o contagiose, a sedi di partiti politici, circoli ricreativi, scuole diurne o serali.
- j) Concedere in affitto singole camere vuote o ammobiliare e box senza il preventivo permesso dell'amministratore, il quale potrà revocarlo a suo insindacabile giudizio in ogni momento per ragioni di moralità od altri inconvenienti.
- m) di alienare le sole cantine disgiuntamente dall'unità immobiliare a cui è pertinente;
analogamente alienare tutti i locali di abitazione rimanendo proprietari delle sole cantine.

Per quanto non previsto valgono le norme di legge ed i Regolamenti Municipali d'igiene.

- DIRITTI

- a) È consentito ai condomini tenere animali di compagnia, purchè non rechino disturbo al condominio.
In caso contrario l'Amministratore dovrà richiedere l'allontanamento.
- b) Sarà permesso l'apposizione di tende parasole, removibili, su tutti i balconi, purchè dello stesso modello e colore e comunque con l'approvazione dell'assemblea del condominio
- c) E' permesso battere tappeti, ma solamente dalle ore 8,00 alle ore 10,00;
- d) Le eventuali targhe indicatrici dovranno essere preventivamente approvate dall'amministratore per consentire l'uniformità estetica;
- e) Tutti i condomini potranno accedere e sostare con autoveicoli per carico e scarico di beni personali nel cortile comune al piano terreno.

- OBBLIGHI

- a) Di eseguire nei locali di loro proprietà le riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini, compromettere la stabilità, la uniformità esteriore ed il decoro dell'edificio. Ogni proprietario risponderà dei danni e guasti arrecati non solo per fatto proprio ma altresì per negligenza imperizia od imprudenza delle persone di cui è tenuto a rispondere (famigliari, persone di servizio, clienti, fornitori, ecc).
- b) Di comunicare all'Amministratore ogni atto che comporti il trasferimento o la locazione della loro proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - ALLOGGIO E VANO CANTINA UBICATI A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, SCALA B, PIANO 4-S1

BENE N° 2 - AUTORIMESSA PRIVATA UBICATA A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, PIANO INTERRATO

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, PIANO TERRENO

Le porzioni immobiliari oggetto di perizia sono soggette all'osservanza e agli obblighi condominiali sulle parti comuni del fabbricato tali per legge, uso e consuetudine, nonché all'osservanza del Regolamento di Condominio depositato con atto ricevuto dal Notaio Dr. Pierangelo Martucci di Torino in data del 15 febbraio 1991, Rep. N. 37.921/7.945 (Cfr. allegati 19 e 20), (Regolamento di Condominio richiesto in copia all'Amm.re di Condominio).

Inoltre, la vendita delle presenti unità immobiliare è pervenuta per i seguenti titoli:

- Atto di Compravendita a rogito Notaio Dr. Pierangelo MARTUCCI in data del 15/02/1991, Repertorio n. 37.936/7.960, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data del 07/03/1991 ai n.ri 8.677/1.991 (Cfr. allegati 15 e 16), con il quale la Società "xxx xxxxx xxxx xxxx xxxx" ebbe a vendere ai Sig.ri "xxxxxxx xxxxxxxx e xxxx xxxxx", la proprietà superficiale per la durata di 99 anni rinnovabile degli immobili oggetto del presente atto;

- In seguito ad Atto di Cessione in diritto di proprietà dell'area già concessa in diritto di superficie a rogito Notaio Segretario Generale del Comune di Settimo Torinese, Dottoressa Ulrica Sugliano, in data 9 febbraio 2018, Repertorio n. 6, trascritto in data del 23/02/2018 ai numeri 7357/5190 (Cfr. allegati 13 e 14), la Convenzione a rogito Notaio Pierangelo MARTUCCI in data 20/06/1989, Repertorio n. 28.365/6027, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data del 26/07/1989 ai n.ri 23840/16153 (Cfr. allegato 18), modificata dallo stesso con Atto del 30/07/1990, Rep. n. 35155/7297, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data del 03/08/1990 ai n.ri 25861/17856 (Cfr. allegato 18), relativamente alle u.i. sopra citate, viene trasformato in diritto di piena proprietà;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - ALLOGGIO E VANO CANTINA UBICATI A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, SCALA B, PIANO 4-S1

Trattasi di alloggio sito al piano Quarto (5° f.t.) e, relativo vano cantina pertinenziale sito al piano Interrato, ubicati nel Comune di Settimo Torinese (TO), Via Monviso n. 19, con accesso dalla scala B, facente parte di un complesso immobiliare, dotato di impianto di ascensore; l'alloggio e il vano cantina sono entrambi distinti con il n.ro "27" (ventisette) nella planimetria del piano Quarto (5° f.t.) e, del piano Interrato, allegati al Regolamento di Condominio, di cui infra; al piano Interrato è ubicato il relativo vano cantina, meglio distinto con il n.ro "27" (ventisette).

L'alloggio di civile abitazione è sito al piano Quarto (5° f.t.) (Cfr. fotografie 1, 2, 5 e 6) ed è raggiungibile tramite vano scala "B", dove vi è anche il vano ascensore e, risulta attualmente essere così composto:
- accesso da porta blindata ad un battente (Cfr. fotografia 06) dal vano scala condominiale, dove si accede ad un vano soggiorno (Cfr. fotografie 07, 08 e 10);

- entrando, a sinistra, vi è il vano cucina (Cfr. fotografia 11), dove si accede ad un balcone, dove vi è ubicata in una nicchia, la caldaia (Cfr. fotografia 12);

- frontalmente, si trova il vano ripostiglio (Cfr. fotografia 14);

- a sinistra, dopo il bagno, vi è una camera da letto (Cfr. fotografia 15);

- a sinistra, in aderenza al vano cucina, vi è un bagno, dotato di aerazione naturale (Cfr. fotografie 16 e 17); il predetto bagno è dotato di box doccia, tazza a sedere e bidet;

- a destra, in aderenza al vano soggiorno, troviamo un'altra camera da letto (Cfr. fotografia 15);

Al piano Interrato, scendendo il vano scala condominiale, girando a sinistra, la prima porta, troviamo il vano cantina pertinenziale l'alloggio oggetto di perizia, (Cfr. fotografia 20).

Le principali caratteristiche riguardanti l'u.i. oggetto di perizia sono le seguenti e, precisamente:

- porta d'ingresso blindata ad un battente;

- i serramenti esterni sono in legno;

- porte interne in legno tamburato di nuova tipologia;

- impianto di riscaldamento autonomo;

- tutti i pavimenti dell'alloggio sono realizzati in gres ceramizzato, di grande formato, di nuova tipologia;

- tutte le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate

Da quanto è stato possibile visionare durante il sopralluogo, lo stato d'uso e manutenzione riguardante l'unità immobiliare oggetto di perizia, appariva in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

STUDIO TECNICO PERITALE

BENE N° 2 – AUTORIMESSA PRIVATA UBICATA A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, PIANO INTERRATO

Trattasi di un locale ad uso autorimessa privata sita al piano Interrato, meglio distinta con il n.ro "27" (ventisette), ubicata nel Comune di Settimo Torinese (TO), in Via Monviso n. 19, facente parte di un complesso immobiliare.

Il locale ad uso autorimessa privata oggetto di perizia (Cfr. fotografie 4, 18 e 19) è raggiungibile passando dal cortile, tramite rampa, dove passando dall'area di manovra, sulla destra, vi è il locale autorimessa

Da quanto è stato possibile visionare durante il sopralluogo, lo stato d'uso e manutenzione riguardante l'unità immobiliare oggetto di perizia, appare in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

BENE N° 3 – POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, PIANO TERRENO

Trattasi di un posto auto scoperto sito al piano Terreno (1° ft.), nel cortile, meglio distinta con il n.ro "27" (ventisette), nella relativa planimetria del piano Terreno, allegata al Regolamento di Condominio (Cfr. allegato 19bis) ubicato nel Comune di Settimo Torinese (TO), in Via Monviso n. 19, facente parte di un complesso immobiliare.

Il posto auto scoperto oggetto di perizia (Cfr. fotografia 3) è posto nel cortile, subito entrando dalla via, posto alla destra, dove vi è il locale posto auto scoperto, oggetto di perizia.

Da quanto è stato possibile visionare durante il sopralluogo, lo stato d'uso e manutenzione riguardante l'unità immobiliare oggetto di perizia, appare in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - ALLOGGIO E VANO CANTINA UBICATI A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, SCALA B, PIANO 4-S1

Attualmente le unità immobiliari oggetto di perizia, risultavano occupate e nelle disponibilità dall'odierno debitore esecutato e, dal proprio nucleo familiare.

Si fa presente che, all'interno delle predette u.i. oggetto di perizia, vi sono presenti vari mobili, essendo occupate dal debitore esecutato e, dal proprio nucleo familiare e, da altro materiale di vario genere.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA PRIVATA UBICATA A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, PIANO INTERRATO

Attualmente le unità immobiliari oggetto di perizia, risultavano occupate e nelle disponibilità dall'odierno debitore esecutato e, dal proprio nucleo familiare.

Si fa presente che, all'interno delle predette u.i. oggetto di perizia, vi sono presenti vari mobili, essendo occupate dal debitore esecutato e, dal proprio nucleo familiare e, da altro materiale di vario genere.

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, PIANO TERRENO

Attualmente l'unità immobiliare oggetto di perizia, risultava occupata e nelle disponibilità dall'odierno debitore esecutato e, dal proprio nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - ALLOGGIO E VANO CANTINA UBICATI A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, SCALA B, PIANO 4-S1

BENE N° 2 - AUTORIMESSA PRIVATA UBICATA A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, PIANO INTERRATO

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, PIANO TERRENO

Per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalla Relazione Notarile versata in atti, versata in atti dal Creditore Procedente e, dalle visure di verifica all'uopo effettuate dallo scrivente (Cfr. allegati 10 e successivi), risulta la seguente cronistoria dei passaggi di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di perizia, riferiti all'ultimo ventennio rispetto alla data di trascrizione del Pignoramento Immobiliare, avvenuto presso la Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data del 10/02/2025 ai numeri Rg. n. 5209, Rp. n. 3938 (Cfr. allegato 23):

- con **Atto di Vendita in data del 05 luglio 2018** a rogito Notaio Dr. Leonardo DE LUCA, Repertorio n. 23373, Raccolta n. 17382 (Cfr. allegato 11), trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data del 11/07/2018 ai numeri Rg. n. 29202, Rp. n. 20357 (Cfr. allegato 12), con il quale il Sig. "XXXXX XXXX" (nato a xxxx (xx) il xxx, C.F. xxxxxxxxxxx) e, la Sig.ra "XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX" (nata a xxxxxx (xx) il xxx, C.F. xxxxxxxx), coniugi, ciascuno per la quota di comproprietà indivisa pari ad 1/2 (un mezzo) e, complessivamente per l'intera proprietà, vendevano e trasferivano, la piena proprietà, a favore dell'odierno debitore esecutato, Sig. "XXXXXXXX XXXXXXXX" (nato a xxxxxx (xx) il xxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx) che, accettava ed acquistava, le seguenti unità immobiliari oggetto di perizia, facenti parte del complesso immobiliare, sito nel Comune di SETTIMO T.se (TO), Via Monviso n. 19 e, precisamente: con accesso dalla scala B, al piano Quarto (5° ft.) alloggio meglio distinto con il n.ro "27" (ventisette); - al piano Interrato, un locale ad uso cantina, distinto con il n.ro "27" (ventisette); al medesimo piano Interrato, un locale ad uso autorimessa privata, distinto con il n.ro "27" (ventisette); - al piano Terreno (1° ft.), un posto auto scoperto, distinto con il n.ro "27" (ventisette).

Inoltre, la vendita delle presenti unità immobiliare è pervenuta per i seguenti titoli:

- **Atto di Compravendita a rogito Notaio Dr. Pierangelo MARTUCCI in data del 15/02/1991, Repertorio n. 37.936/7.960, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data del 07/03/1991 ai n.ri 8.677/1.991 (Cfr. allegati 15 e 16), con il quale la Società "xxxxx xxxxxx xxxxxxxxxxx xxx" ebbe a vendere ai**

Sig.ri "xxxx xxxxxx e xxxxx xxxxx", la proprietà superficiaria per la durata di 99 anni rinnovabile degli immobili oggetto del presente atto;

- In seguito ad Atto di Cessione in diritto di proprietà dell'area già concessa in diritto di superficie a rogito Notaio Segretario Generale del Comune di Settimo Torinese, Dottoressa Ulrica Sugliano, in data 9 febbraio 2018, Repertorio n. 6, trascritto in data del 23/02/2018 ai numeri 7357/5190 (Cfr. allegati 13 e 14), la Convenzione a rogito Notaio Pierangelo MARTUCCI in data 20/06/1989, Repertorio n. 28.365/6027, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data del 26/07/1989 ai n.ri 23840/16153 (Cfr. allegato 18), modificata dallo stesso con Atto del 30/07/1990, Rep. n. 35155/7297, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data del 03/08/1990 ai n.ri 25861/17856 (Cfr. allegato 18), relativamente alle u.i. sopra citate, viene trasformato in diritto di piena proprietà;

- con **Atto di Cessione in diritto di proprietà di aree comprese nei piani di zona per l'edilizia economica e popolare, già concesse in diritto di superficie in data del 09 febbraio 2018** a rogito Segretario Generale Dr. Ulrica SUGLIANO, Repertorio n. 6/2018 (Cfr. allegato 13), trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data del 23/02/2018 ai numeri Rg. n. 7357, Rp. n. 5190 (Cfr. allegato 14), con il quale il "xxxxxx xxxxxxxx" (con sede a xxxxxxxx xxxx), vendeva e trasferiva in piena proprietà, a favore del Sig. "xxxxxx xxxxxxxx" (nato a xxxxxxxxx xxxxxxx xxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx) e, a favore della Sig.ra "xxxxxx xxxxxxxx" (nata a xxxxxxxx xx (xx) il xxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxx) che, accettavano ed acquistavano per la quota di 50% ciascuno, la quota indivisa di 32,30 (trentadue virgola trenta) millesimi dell'area individuata al C.T. del Comune di Settimo T.se al Fg. 33 P.IIIa 442, sulla quale insistono le u.i. a loro intestate censite al C.F. al Fg. 33, P.IIIa 442, Sub. 19, 60 e 93 (posto auto non pignorato);

Il primo atto anteriore al ventennio è rappresentato dall'**Atto di Vendita in data del 15 febbraio 1991** a rogito Notaio Dr. Pierangelo MARTUCCI, Repertorio n. 37936, Raccolta n. 7960 (Cfr. allegato 15), trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data del 07/03/1991 ai numeri Rg. n. 8677, Rp. n. 6182 (Cfr. allegato 16), con il quale la Società "xxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxx" (con sede in xxx (xx), xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) vendeva e trasferiva in piena ed esclusiva proprietà ai signori. "xxxxxx xxxxxxx" (nato a xxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, C.F. xxxxxx) e, la Sig.ra "xxxxxx xxxxxxx" (nata a xxxxxxx (xx) il xxxxx, C.F. xxxxxxx), coniugi, coniugati in regime di separazione dei beni, gli immobili di cui infra, in diritto di superficie per la durata di novantanove (99) anni rinnovabile, facenti parte del complesso immobiliare sito in Comune di Settimo T.se (TO), Via Monviso n. 19, censiti al N.C.E.U. alla Partita 6317, al Fg. 33, P.IIIa 442, Subalterni 19 e 60 e Sub.

93.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - ALLOGGIO E VANO CANTINA UBICATI A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, SCALA B, PIANO 4-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 aggiornate al 08/03/2025 (Cfr. allegato 10) e, riaggornate alla data del 04/03/2026 (Cfr. allegato 34), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Agenzia Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 11/07/2018
Reg. gen. 29205 - Reg. part. 5162 (Cfr. allegato 22)
Quota: 1/1
Importo: € 320.000,00
A favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (con sede in xxxxxxxxxxxx);
Contro XXXXX XXXX (nato a xxxxxxxx (xx) il xxx, C.F. xxxxxxxxxxxx);
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 160.000,00
Rogante: Notaio Dr. Leonardo DE LUCA
Data: 05/07/2018
N° repertorio: 23374
N° raccolta: 17383
Unità immobiliari: censite al C.F. al Fg. 33, P.Illa 442, Sub.ni 19 e 60;

Trascrizioni

- **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Agenzia Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 10/02/2025
Reg. gen. 5209 - Reg. part. 3938 (Cfr. allegato 23)
Quota: 1/1
A favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (con sede a xxxxxxx, C.F. xxxxxxxx);
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (nato a xxxxxx (xx) il xxx, C.F. xxxxxxxxxxxx);
Unità immobiliari pignorate: censite al C.F. al Fg. 33, P.Illa 442, Sub.ni 19 e 60;
Formalità a carico della procedura
- **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Agenzia Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21/07/2025
Reg. gen. 32843 - Reg. part. 24418 (Cfr. allegato 23bis)
Quota: 1/1
A favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (con sede a xxxxxx (xx), C.F. xxxxxxxx);
Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (nato a xxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxx, C.F. xxxxxx);
- Unità immobiliari pignorate: censite al C.F. al Fg. 33, P.Illa 442, Sub.ni 93, 19 e 60;
Formalità a carico della procedura

STUDIO TECNICO PERITALE



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei RR.II. di TORINO 2, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura e, i costi dovrebbero essere i seguenti:

- gli oneri per la cancellazione dell'Ipoteca Volontaria del 2018 è pari ad Euro 35,00;
- gli oneri per la Cancellazione del Pignoramento del 10/05/2025 sono pari ad Euro 294,00;
- gli oneri per la Cancellazione del Pignoramento del 21/07/2025 sono pari ad Euro 294,00.



STUDIO TECNICO PERITALE

BENE N° 2 - AUTORIMESSA PRIVATA UBICATA A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, PIANO INTERRATO, CENSITO AL C.F. AL FG. 33, P.LLA 442, SUB. 60

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 aggiornate al 08/03/2025 (Cfr. allegato 10) e, riaggornate alla data del 04/03/2026 (Cfr. allegato 34), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Agenzia Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 11/07/2018
Reg. gen. 29205 - Reg. part. 5162 (Cfr. allegato 22)
Quota: 1/1
Importo: € 320.000,00
A favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, (con sede in xx (xx), C.F. xxxxxxxxxx);
Contro XXXXXXXXXXXX (nato a xxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxx);
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 160.000,00
Rogante: Notaio Dr. Leonardo DE LUCA
Data: 05/07/2018
N° repertorio: 23374
N° raccolta: 17383
Unità immobiliari: censite al C.F. al Fg. 33, P.lla 442, Sub.ni 19 e 60;

Trascrizioni

- **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Agenzia Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 10/02/2025
Reg. gen. 5209 - Reg. part. 3938 (Cfr. allegato 23)
Quota: 1/1
A favore della XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX (con sede a xxxxxxxxxx (xx), C.F. xxxxxxxx);
Contro XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (nato a xxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxx);
Unità immobiliari pignorate: censite al C.F. al Fg. 33, P.lla 442, Sub.ni 19 e 60;
Formalità a carico della procedura
- **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Agenzia Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21/07/2025
Reg. gen. 32843 - Reg. part. 24418 (Cfr. allegato 23bis)
Quota: 1/1
A favore della XXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX (con sede a xxxxxxxx (xx), C.F. xxxxxxxx);
Contro XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXXXXX (nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx, C.F. xxxxxxxx);
Unità immobiliari pignorate: censite al C.F. al Fg. 33, P.lla 442, Sub.ni 93, 19 e 60;
Formalità a carico della procedura

STUDIO TECNICO PERITALE

Oneri di cancellazione
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei RR.II. di TORINO 2, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura e, i costi dovrebbero essere i seguenti:

- gli oneri per la cancellazione dell'Ipoteca Volontaria del 2018 è pari ad Euro 35,00;
- gli oneri per la Cancellazione del Pignoramento del 10/02/2025 sono pari ad Euro 294,00;
- gli oneri per la Cancellazione del Pignoramento del 21/07/2025 sono pari ad Euro 294,00.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



STUDIO TECNICO PERITALE

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, PIANO TERRENO, CENSITO AL C.F. AL FG. 33, P.LLA 442, SUB. 93

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 aggiornate al 08/03/2025 (Cfr. allegato 10) e, riaggornate alla data del 04/03/2026 (Cfr. allegato 34), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Agenzia Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21/07/2025

Reg. gen. 32843 - Reg. part. 24418 (Cfr. allegato 23bis)

Quota: 1/1

A favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (con sede a xxxx (xx), C.F. xxxxxxxxxxxxxx);

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxx, C.F. xxxxx);

Unità immobiliari pignorate: censite al C.F. al Fg. 33, P.lla 442, Sub.ni 93, 19 e 60;

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei RR.II. di TORINO 2, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura e, i costi dovrebbero essere i seguenti:

- gli oneri per la Cancellazione del Pignoramento del 21/07/2025 sono pari ad Euro 294,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - ALLOGGIO E VANO CANTINA UBICATI A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, SCALA B, PIANO 4-S1

BENE N° 2 - AUTORIMESSA PRIVATA UBICATA A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, PIANO INTERRATO

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, PIANO TERRENO

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente in via telematica, l'Ufficio Tecnico del Comune di SETTIMO T.se (TO), si sono reperite le seguenti pratiche edilizie, riguardante le unità immobiliari oggetto di perizia, e, precisamente quanto segue:

- **Concessione n. 05424** del 12/01/1989 (Cfr. allegato 26), per costruzione di un fabbricato di civile abitazione a n. 5 piani residenziali f.t. e relative autorimesse, da cui si è presa copia e, di cui si allegano in stralcio i relativi elaborati progettuali acclusi (Cfr. allegato 26_2);
- **Dichiarazione di Abitabilità Prat. Ed. n. 05424** del 06/09/1990 (Cfr. allegato 27) da cui si è presa copia e, da cui si è presa copia del relativo elaborato progettuale (Cfr. allegato 27_2);
- **Concessione di Variante n. 05424** del 04/07/1990 (Cfr. allegato 28) da cui si è presa copia in stralcio e, inoltre si è presa copia del relativo elaborato progettuale (Cfr. allegato 28_2);
- **Autorizzazione n. 24/90** del 04/04/1990 (Cfr. allegato 29) da cui si è presa copia e, inoltre si è presa copia del relativo elaborato progettuale ad esso accluso (Cfr. allegato 29_2);
- **C.I.L.A. n. 2018-63976** del 15/10/2018 (Cfr. allegato 30) da cui si è presa copia e, si è presa copia del relativo elaborato grafico accluso (Cfr. allegato 30_2).

Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, non sussiste corrispondenza catastale e, si sono rilevate le seguenti irregolarità edilizie e precisamente:

- Si fa presente, che in loco, sono state rilevate delle piccole difformità per quanto riguarda il muro che doveva essere realizzato nel vano bagno e, che formava il relativo disimpegno; tale difformità al momento non è sanabile e, dovrà essere realizzato tale muro, onde poter realizzare tale muro con relativa porta, per poter realizzare il relativo disimpegno.

Tali predette opere, ad oggi non sono sanabili e, si dovrà ripristinare la situazione originaria così come prevista in progetto allegata alla CILA del 2018.

Da ricerche effettuate, l'alloggio oggetto di perizia, risulta essere in classe Energetica "C", come certificato A.P.E. allegato (Cfr. allegato 33), valevole fino alla data del 04/04/2028.

STUDIO TECNICO PERITALE

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - ALLOGGIO E VANO CANTINA UBICATI A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, SCALA B, PIANO 4-S1

BENE N° 2 - AUTORIMESSA PRIVATA UBICATA A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, PIANO INTERRATO

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, PIANO TERRENO

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Lo scrivente ha richiesto copia all'amm.re di condominio, delle relative spese condominiali, a cui è stato inviato l'Esercizio Ordinario 2023 e, l'Esercizio Ordinario 2024 (Cfr. allegato 24).

Spese

condominiali

Saldo finale anno 2023: - € 5.050,32

Saldo finale anno 2024: - € 7.320,28

Esercizio straordinario "Rifacimento Cancellata" periodo 01/01/2022 - 31/12/2022

Totale dovuto Euro 1.130,50

Esercizio straordinario "Integrazione Rifacimento Cancellata" periodo 01/01/2023 - 31/12/2023

Totale dovuto Euro 484,50

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** – Alloggio e relativo vano cantina pertinenziale ubicati nel Comune di Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, scala B, piano 4-S1. Trattasi di alloggio sito al piano Quarto (5° ft.) meglio distinto con il n.ro "27" (ventisette) nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, con relativo vano cantina pertinenziale sito al piano Interrato, meglio distinto con il n.ro "27" (ventisette) nella planimetria allegata al Regolamento di condominio di cui infra, ubicati nel Comune di Settimo T.se (TO), Via Monviso n. 19, facente parte di un complesso immobiliare; l'alloggio ha accesso dal vano scala B ed è composto di soggiorno, cucina, due camere, bagno e ripostiglio, oltre a due balconi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 442, Sub. 19, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 383,47, Sup. Tot. 89 mq. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € **104.664,00**

CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE

Al fine di procedere a tale comparazione è stato preliminarmente assunto un parametro fisico facilmente misurabile e strettamente correlato al valore, opportunamente individuato nel metro quadrato di "superficie lorda commerciale"; tale entità di superficie - desunta graficamente dalle planimetrie acquisite e dai riscontri esperiti in sito - è stata computata alla luce di quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria; in particolare, la menzionata superficie lorda commerciale è pari alla somma: -della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e da quelli perimetrali, computati per intero, mentre i muri in comunione vengono computati fino alla misura massima del 50%; -della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo dell'unità immobiliare e, segnatamente: (a) per le pertinenze di "ornamento", quali balconi e terrazze, computate nella misura del 30%; (b) per le pertinenze accessorie, quali cantine, soffitte, computate per il 25% giacchè, non comunicanti con i vani principali e/o con quelli accessori. L'entità della predetta superficie è stata poi oggetto di inevitabili arrotondamenti, senza che ciò possa minimamente inficiare le risultanze di stima, qualora anche superiori alle tolleranze previste dalla legge; va infatti rimarcato che il parametro di superficie costituisce solamente un mero strumento di calcolo per addivenire ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

- dalla banca dati dell'"OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI" (OMI), redatto a cura dell'Agenzia del Territorio (Cfr. allegato 31), per il Comune di Settimo T.se, per la zona quivi individuata come "Semicentrale", nel secondo semestre dell'anno 2024, per abitazioni civili, con stato conservativo "NORMALE", variabili da un minimo di € 940,00 ad un massimo di € 1.400,00 al metro quadro;
- dalla banca dati dell'"OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI" (OMI), redatto a cura dell'Agenzia del Territorio (Cfr. allegato 31), per il Comune di Settimo T.se, per la zona quivi individuata come "Semicentrale", nel secondo semestre dell'anno 2024, per abitazioni di tipo economico, con stato

STUDIO TECNICO PERITALE

conservativo "NORMALE", variabili da un minimo di € 830,00 ad un massimo di € 1.250,00 al metro quadro;

• dalla banca dati dell'"OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI" (OMI), redatto a cura dell'Agenzia del Territorio (Cfr. allegato 31), per il Comune di Settimo T.se, per la zona quivi individuata come "Semicentrale", nel secondo semestre dell'anno 2024, per box auto, con stato conservativo "NORMALE", variabili da un minimo di € 550,00 ad un massimo di € 830,00 al metro quadro;

• dal'BORSINO IMMOBILIARE.IT (Cfr. allegato 32), per il Comune di Settimo T.se, per la zona quivi individuata come "Centro abitato", per abitazioni, variabili da un minimo di € 1.076,00 ad un massimo di € 1.520,00 al metro quadro;

• COEFFICIENTI CORRETTIVI APPLICATI PER L'U.I.: la Vetustà, l'Impianto di riscaldamento, il livello di piano, la tipologia edilizia, efficienza energetica, formano un **Coefficiente correttivo di 0,84.**

- **Bene N° 2** – Autorimessa privata ubicata nel Comune di Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, piano S1 Trattasi di autorimessa Privata sita al piano Interrato, ubicato nel Comune di Ivrea (TO), Via Monviso n. 19, facente parte di un complesso immobiliare, distinta con il n.ro "27" (ventisette) nella planimetria del piano Interrato, allegata al Regolamento di Condominio di cui infra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 442, Sub. 60, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 15 mq. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 12.450,00

- **Bene N° 3** – Posto auto scoperto ubicato nel Comune di Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, piano T; Trattasi di un posto auto scoperto, sito al piano Terreno (1° ft.), ubicato nel Comune di Ivrea (TO), Via Monviso n. 19, facente parte di un complesso immobiliare, meglio distinta con il n.ro "27" (ventisette) nella planimetria del piano Terreno, allegata al Regolamento di Condominio di cui infra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 442, Sub. 93, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 8.450,00

STUDIO TECNICO PERITALE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento nel Comune di Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, scala B, piano 4-S1	89 mq.	1.400,00 €/mq. X 0,84	€ 124.600,00	100,00%	€ 104.664,00
Bene N° 2 - Autorimessa Privata, nel Comune di Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, piano S1	15,00 mq.	830,00 €/mq	€ 12.450,00	100,00%	€ 12.450,00
Bene N° 3 - Posto auto scoperto, nel Comune di Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, piano T	13,00 mq.	650,00 €/mq	€ 8.450,00	100,00%	€ 8.450,00
Valore di stima:					€ 125.564,00

Valore di stima: € 125.564,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore di stima: € 125.564,00 a cui bisogna sottrarre il 10% pari ad Euro 12.556,40

Prezzo base d'Asta: € 113.007,60 arrotondato per difetto ad **Euro 113.000,00**

STUDIO TECNICO PERITALE

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Gassino Torinese, li 10 marzo 2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ **ALLEGATO 1)** RILIEVO FOTOGRAFICO CORREDATO DI NOTE DIDASCALICHE;
- ✓ **ALLEGATO 2)** PLANIMETRIA CATASTALE RELATIVA ALL'U.I. CENSITA AI C.F. AL **FG. 33, P.LLA 442, SUB. 19** (Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 383,47) IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 3)** VISURA STORICA CATASTALE PER IMMOBILE, CENSITA AL C.F. AL FG. 33, P.LLA 442, SUB. 19, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 4)** PLANIMETRIA CATASTALE RELATIVA ALL'U.I. CENSITA AL C.F. AL **FG. 33, P.LLA 442, SUB. 60** (Categoria C/6, Classe 4, Consistenza totale 15 mq., Rendita Euro 77,47) IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 5)** VISURA STORICA CATASTALE PER IMMOBILE, CENSITA AL C.F. AL **FG. 33, P.LLA 442, SUB. 60**, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 6)** VISURA STORICA CATASTALE PER IMMOBILE, CENSITA AL C.F. AL **FG. 33, P.LLA 442, SUB. 93**, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 6bis)** PLANIMETRIA CATASTALE RELATIVA ALL'U.I. CENSITA AL C.F. AL **FG. 33, P.LLA 442, SUB. 93**, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 7)** ELABORATO PLANIMETRICO IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 8)** ELENCO DEI SUBALTERNI IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 9)** ESTRATTO DI MAPPA, AL C.T., IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 10)** ELENCO DELLE FORMALITA' EFFETTUATO SUL SIG. "xxxxxxx xxxxxx" IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 11)** ATTO DI VENDITA DEL 05 LUGLIO 2018 A ROGITO NOTAIO DR. LEONARDO DE LUCA, REPERTORIO N. 23373, RACCOLTA N. 17382, IN COPIA ALL'ORIGINALE;
- ✓ **ALLEGATO 12)** NOTA DI TRASCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2, IN DATA DEL 11/07/2018 AI N.RI 29202/20357 IN COPIA;

STUDIO TECNICO PERITALE

- ✓ **ALLEGATO 13)** ATTO DI CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DI AREE DEL 09 FEBBRAIO 2018 A ROGITO SEGRETARIO COMUNALE DR.SSA SUGLIANO, REPERTORIO N. 6, IN COPIA ALL'ORIGINALE;
- ✓ **ALLEGATO 14)** NOTA DI TRASCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2, IN DATA DEL 23/02/2018 AI N.RI 7357/5190, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 15)** ATTO DI VENDITA DI LOCALI DEL 15 FEBBRAIO 1991 A ROGITO NOTAIO DR. PIERANGELO MARTUCCI, REPERTORIO N. 37936, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 16)** NOTA DI TRASCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2, IN DATA DEL 07/03/1991 AI N.RI 8677/6182, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 17)** NOTA DI TRASCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2, IN DATA DEL 03/08/1990 AI N.RI 25860/17855. (ATTO DI MODIFICA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI SETTIMO T.SE ED IL CO.R.I.E.P.) IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 17_2)** NOTA DI TRASCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2, IN DATA DEL 03/08/1990 AI N.RI 25861/17856. (ATTO DI MODIFICA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI SETTIMO T.SE ED IL CO.R.I.E.P.) IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 18)** NOTA DI TRASCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2, IN DATA DEL 26/07/1989 AI N.RI 23840/16153. (ATTO DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI SETTIMO T.SE ED IL CO.R.I.E.P.) IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 19)** REGOLAMENTO DI CONDOMINIO IN COPIA CON RELATIVE PLANIMETRIE IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 20)** NOTA DI TRASCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2, IN DATA DEL 07/03/1991 AI N.RI 8663/6168. (ATTO DI DEPOSITO DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO) IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 21)** SPESE CONDOMINIALI IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 22)** NOTA DI ISCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2, IN DATA DEL 11/07/2018 AI N.RI 29205/5162 (Ipoteca Volontaria) IN COPIA;

STUDIO TECNICO PERITALE

- ✓ **ALLEGATO 23)** NOTA DI TRASCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2, IN DATA DEL 10/02/2025 AI N.RI 5209/3938 (*Atto Pignoramento Immobiliare*) IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 23bis)** NOTA DI TRASCRIZIONE, AGENZIA ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TORINO 2, IN DATA DEL 21/07/2025 AI N.RI 32843/24418 (*Atto Pignoramento Immobiliare*) IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 24)** CERTIFICATO CONTESTUALE DI RESIDENZA E DI STATO CIVILE, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 25)** ESTRATTO PER RIASSUNTO DAL REGISTRO ATTI DI MATRIMONIO, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 26)** CONCESSIONE N. 05424 DEL 12/01/89, PER COSTRUZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE E RELATIVE AUTORIMESSE, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 26_2)** ELABORATI ALLEGATI ALLA CONCESSIONE N. 05424 DEL 12/01/89, PER COSTRUZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE E RELATIVE AUTORIMESSE, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 27)** ABITABILITA' PRAT. ED. N. 05424 DEL 06/09/90, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 27_2)** ELABORATO ALLEGATO ALL'ABITABILITA' PRAT. ED. N. 05424 DEL 06/09/90, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 28)** CONCESSIONE DI VARIANTE N. 05424 DEL 04/07/90, PER LIEVI MODIFICHE INTERNE, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 28_2)** ELABORATI ALLEGATI ALLA CONCESSIONE DI VARIANTE N. 05424, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 29)** AUTORIZZAZIONE N. 24/90 DEL 04/04/90, PER ESECUZIONE DI UNA CABINA DI TRASFORMAZIONE, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 29_2)** ELABORATI ALLEGATI ALL'AUTORIZZAZIONE IN COPIA, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 30)** CILA N. 2018-63976 DEL 15/10/2018, PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER INTERVENTO DI MODIFICHE INTERNE, IN COPIA;

STUDIO TECNICO PERITALE

- ✓ **ALLEGATO 30_2)** VARI ELABORATI ALLEGATI INTERI E IN STRALCIO, ALLA CILA, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 31)** QUOTAZIONI OMI IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 32)** QUOTAZIONI VARIE;
- ✓ **ALLEGATO 33)** A.P.E. IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 34)** ELENCO DELLE FORMALITA' EFFETTUATO SULL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI PERIZIA, CENSITO AL C.F. AL FG. 33, P.LLA 442, SUB. 93, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 35)** ELENCO DELLE FORMALITA' EFFETTUATO SULL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI PERIZIA, CENSITO AL C.F. AL FG. 33, P.LLA 442, SUB. 19, IN COPIA;
- ✓ **ALLEGATO 36)** ELENCO DELLE FORMALITA' EFFETTUATO SULL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI PERIZIA, CENSITO AL C.F. AL FG. 33, P.LLA 442, SUB. 60, IN COPIA;

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Alloggio e vano cantina ubicati a Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, scala B, piano 4-S1

Trattasi di alloggio sito al piano Quarto (5° ft.) con relativo vano cantina pertinenziale sito al piano Interrato, ubicati nel Comune di Settimo T.se (TO), in Via Monviso n. 19, scala B, meglio distinti con il n.ro "27" (ventisette) nella planimetria del piano Quarto e Interrato allegati al Regolamento di Condominio; l'alloggio è composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno e ripostiglio, oltre a due balconi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 442, Sub. 19, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 383,47

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 2** – Locale ad uso Autorimessa Privata ubicata nel Comune di Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, posta al piano Interrato

Trattasi di locale ad uso Autorimessa Privata, sita al piano Interrato, ubicato nel Comune di Settimo T.se (TO), in Via Monviso n. 19, facente parte di un complesso immobiliare", meglio distinto con il n.ro "27" (ventisette) nella planimetria del piano Interrato allegata al Regolamento di Condominio di cui infra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 442, Sub. 60, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 15 mq., Rendita Euro 77,47

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 3** – Posto auto scoperto ubicato nel Comune di Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, posta al piano Terreno (1° ft.) Trattasi di posto auto scoperto, sito al piano Terreno (1° ft.), ubicato nel

Comune di Settimo T.se (TO), in Via Monviso n. 19, facente parte di un complesso immobiliare", meglio distinto con il n.ro "27" (ventisette) nella planimetria del piano Terreno, allegata al Regolamento di Condominio di cui infra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 442, Sub. 93, Categoria C/6,

Classe 2, Consistenza 13 mq., Rendita Euro 77,47 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 113.000,00

STUDIO TECNICO PERITALE



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 27/2025 RIUNITA ESECUZ. IMMOB.
R.G.E. N. 150/2025

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 113.000,00

Bene N° 1 – Alloggio e vano cantina pertinenziale			
Ubicazione:	Nel Comune di Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, scala B, piano Quarto e piano Interrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Alloggio e vano cantina pertinenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33. Part. 442. Sub. 19 , Categoria A/3, Classe 5,5 vani, Rendita Euro 383,47	Superficie	89 mq.
Stato conservativo:	L'alloggio risultava in buone condizioni di manutenzione e di conservazione		
Descrizione:	Trattasi di alloggio sito al piano Quarto (5° ft.) e, relativo vano cantina pertinenziale sito al piano Interrato, ubicati nel Comune di Settimo Torinese (TO), Via Monviso n. 19, con accesso dalla scala B, facente parte di un complesso immobiliare; l'alloggio e il vano cantina sono entrambi distinti con il n.ro "27" (ventisette) nella planimetria del piano Quarto (5° ft.) e, del piano Interrato allegati al Regolamento di Condominio, di cui infra; al piano Interrato è ubicato il relativo vano cantina, meglio distinto con il n.ro "27" (ventisette).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'alloggio e il relativo vano cantina pertinenziale risultava occupato dal debitore esecutato e, dal proprio nucleo familiare.		



STUDIO TECNICO PERITALE

Bene N° 2 – Locale ad uso Autorimessa privata			
Ubicazione:	Nel Comune di Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, piano Interrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa privata Identificato al catasto Fabbricati - <u>Fg. 33, Part. 442, Sub. 60</u> , Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 15 mq., Rendita Euro 77,47	Superficie	15,00 mq
Stato conservativo:	L'autorimessa private risultava in normali condizioni di manutenzione e di conservazione.		
Descrizione:	Locale ad uso Autorimessa Privata sita al piano Interrato, ubicata nel Comune di Settimo T.se (TO), in Via Monviso n. 19, meglio distinta con il n.ro "27" (ventisette) nella planimetria del piano Interrato allegata al Regolamento di Condominio, è posta alle seguenti coerenze, salvo più esatte e precisamente: autorimessa privata distinta con il n.ro 21, area di manovra ed altra autorimessa privata distinta con il n.ro 22.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'autorimessa privata è nelle disponibilità dell'odierno debitore esecutato.		

Bene N° 3 – Posto auto scoperto			
Ubicazione:	Nel Comune di Settimo Torinese (TO) - Via Monviso n. 19, piano Terreno		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto scoperto Identificato al catasto Fabbricati - <u>Fg. 33, Part. 442, Sub. 93</u> Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq., Rendita Euro 49,01	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto scoperto risultava in normali condizioni di manutenzione e di conservazione.		
Descrizione:	Posto auto scoperto, sito al piano Terreno (1° ft.), ubicato nel Comune di Settimo T.se (TO), in Via Monviso n. 19, meglio distinta con il n.ro "27" (ventisette) nella relativa planimetria allegata al Regoamento di Condominio di cui infra, è posta alle seguenti coerenze, salvo più esatte e precisamente: posto auto distinto con il n.ro "28" (ventotto), cortile e, altro posto auto distinto con il n.ro "26" (ventisei).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il posto auto scoperto è nelle disponibilità dell'odierno debitore esecutato.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - ALLOGGIO E VANO CANTINA UBICATI A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, SCALA B, PIANO 4-S1, CENSITO AL C.F. AL FG. 33, P.LLA 442, SUB. 19

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 aggiornate al 10/01/2026 (Cfr. allegato 10) e, riaggornate alla data del 04/03/2026 (Cfr. allegato 34), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Agenzia Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 11/07/2018
Reg. gen. 29205 - Reg. part. 5162 (Cfr. allegato 22)
Quota: 1/1
Importo: € 320.000,00
A favore della XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX (con sede in xxxxxxxxxxxxxxxx);
Contro XXXXXX XXXXX (nato a xxxxxxxxxxxx);
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 160.000,00
Rogante: Notaio Dr. Leonardo DE LUCA
Data: 05/07/2018
N° repertorio: 23374
N° raccolta: 17383
Unità immobiliari: censite al C.F. al Fg. 33, P.la 442, Sub.ni 19 e 60;

Trascrizioni

- **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Agenzia Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 10/02/2025
Reg. gen. 5209 - Reg. part. 3938 (Cfr. allegato 23)
Quota: 1/1
A favore della XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX (con sede a xxxxxxxxxxxx);
Contro XXXXXXXXX XXXXXXXXX (nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx);
Unità immobiliari pignorate: censite al C.F. al Fg. 33, P.la 442, Sub.ni 93, 19 e 60;
Formalità a carico della procedura

STUDIO TECNICO PERITALE



• **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Agenzia Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21/07/2025

Reg. gen. 32843 - Reg. part. 24418 (Cfr. allegato 23 bis)

Quota: 1/1

A favore della XXXXXX XXXXXXXX (con sede a xxxxxxxxx (xx), C.F. xxxxxxxxxx);

Contro XXXXXX XXXXXXXX (nato a xxxxxxxxx (xx) il xxxxx, C.F. xxxxxxxx);

Unità immobiliari pignorate: censite al C.F. al Fg. 33, P.IIa 442, Sub.ni 93, 19 e 60;

Formalità a carico della procedura



STUDIO TECNICO PERITALE

BENE N° 2 - AUTORIMESSA PRIVATA UBICATA A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, PIANO INTERRATO, CENSITO AL C.F. AL FG. 33, P.LLA 442, SUB. 60

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 aggiornate al 10/01/2026 (Cfr. allegato 10) e, riaggornate alla data del 04/03/2026 (Cfr. allegato 34), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Agenzia Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 11/07/2018

Reg. gen. 29205 - Reg. part. 5162 (Cfr. allegato 22)

Quota: 1/1

Importo: € 320.000,00

A favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXX, (con sede in xxxxx (xx), C.F. xxxxxx);

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXX (nato a xxxxxxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxx);

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 160.000,00

Rogante: Notaio Dr. Leonardo DE LUCA

Data: 05/07/2018

N° repertorio: 23374

N° raccolta: 17383

Unità immobiliari: censite al C.F. al Fg. 33, P.lla 442, Sub.ni 19 e 60;

Trascrizioni

- **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Agenzia Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 10/02/2025

Reg. gen. 5209 - Reg. part. 3938 (Cfr. allegato 23)

Quota: 1/1

A favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXX (con sede a xxxxxx (xx), C.F. xxxxxxxxxxxxxx);

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXX (nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxxx, C.F. xxxxxxxx);

Unità immobiliari pignorate: censite al C.F. al Fg. 33, P.lla 442, Sub.ni 19 e 60;

Formalità a carico della procedura

STUDIO TECNICO PERITALE



• **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Agenzia Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21/07/2025

Reg. gen. 32843 - Reg. part. 24418 (Cfr. allegato 23 bis)

Quota: 1/1

A favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (con sede a xxxxx (xx), C.F. xxxxx);

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxx);

Unità immobiliari pignorate: censite al C.F. al Fg. 33, P.Illa 442, Sub.ni 93, 19 e 60;

Formalità a carico della procedura



STUDIO TECNICO PERITALE

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA MONVISO N. 19, PIANO TERRENO, CENSITO AL C.F. AL FG. 33, P.LLA 442, SUB. 93

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 aggiornate al 10/01/2026 (Cfr. allegato 10) e, riaggornate alla data del 04/03/2026 (Cfr. allegato 34), è risultata la seguente formalità pregiudizievole e, precisamente quanto segue:

Trascrizioni

- ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Agenzia Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21/07/2025
Reg. gen. 32843 - Reg. part. 24418 (Cfr. allegato 23bis)

Quota: 1/1

A favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (con sede a xxx (xx), C.F. xxxxx);

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (nato a xxxxxxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx);

Unità immobiliari pignorate: censite al C.F. al Fg. 33, P.lla 442, Sub.ni 93, 19 e 60;

Formalità a carico della procedura