

Evaluation Only. Created with Aspose.Words. Copyright 2003-2022 Aspose Pty Ltd.



TRIBUNALE ORDINARIO TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

533/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/04/2026

creata con Tribù Office 6



Immobile abitativo in Torino, corso Vercelli n.26 - piano primo (II FT)

TECNICO INCARICATO:



Created with an evaluation copy of Aspose.Words. To discover the full versions of our APIs please visit:
<https://products.aspose.com/words/>

tecnico incaricato CTU
Pagina 1



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI N.533/2025

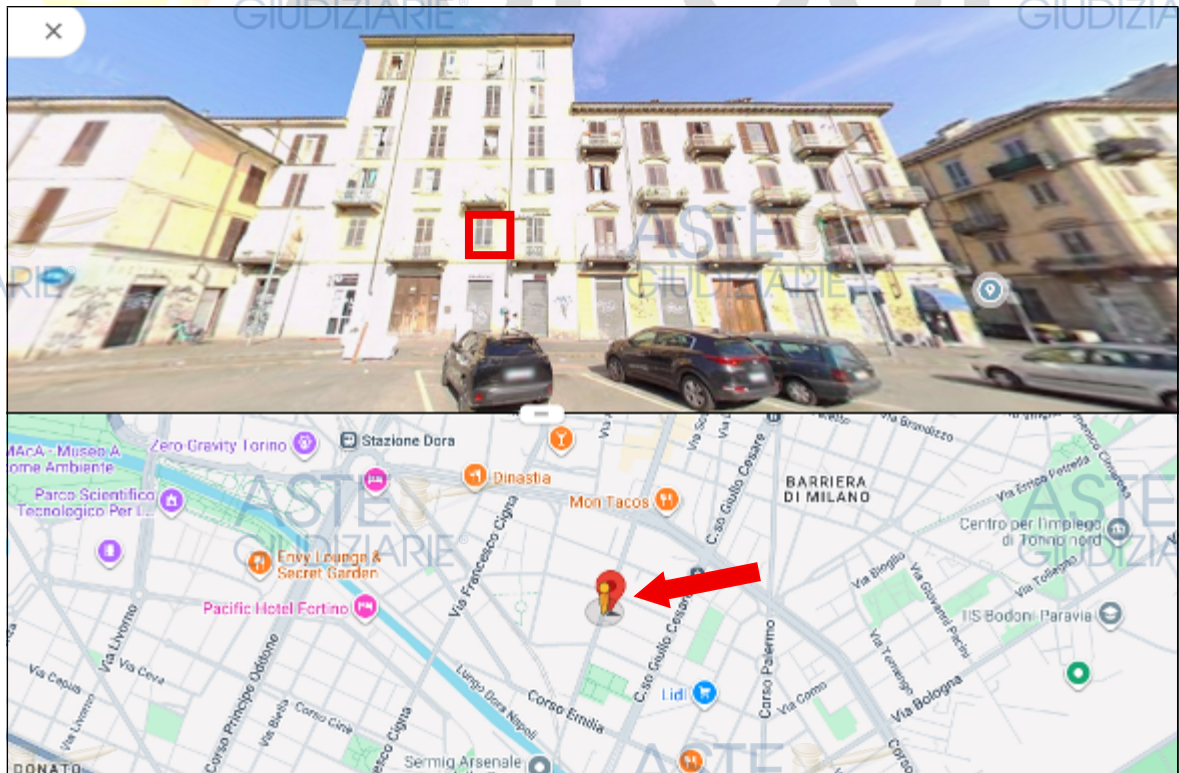
ASTE
GIUDIZIARIE®**LOTTO 1**ASTE
GIUDIZIARIE®**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A** Immobile Abitativo in TORINO (TO) corso Vercelli 26 per la quota di:

- 1/2 - Piena proprietà a (Soggetto A Esecutato)
- 1/2 - Piena proprietà a (Soggetto B Esecutato)

Trattasi d'unità residenziale collocata al piano primo, IFT nel condominio di "corso Vercelli n.26" - impianto urbano definito da una struttura residenziale con interrato uso cantine e cortile.

L'unità risulta connotata in:

- 1) Immobile abitativo con accesso dal ballatoio interno cortile, composto da: ingresso su locale cucina, wc interno, locale deposito/ripostiglio, camera con affaccio sul corso Vercelli – Contraddistinto in ambito condominiale al numero n.3 e agli atti con il n. 5;
- 1.1) Al piano interrato (S1), locale cantina – Contraddistinto agli atti con la lettera "U".



Identificazione dell'appartamento nello stabile residenziale di corso Vercelli 26 Torino

Il tutto meglio rappresentato nella planimetria e nella documentazione fotografica allegata.

Created with an evaluation copy of Aspose.Words. To discover the full versions of our APIs please visit:
<https://products.aspose.com/words/>

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificazione catastale:

1 NCEU Fg.1184 particella 15, sub.36, Piano 1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza vani 2.5, Superficie Catastale Totale mq.38, escluse aree scoperte mq.38, Rendita €.232,41, corso Vercelli n.26, piano 1.

Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie,

- già fg.171, mappale 117, sub.36 (ex 5)

L'immobile risulta intestato ai Soggetti A + B Esecutati

La planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate ex Territorio del 27/09/2005 risulta per l'appartamento difforme dallo stato rilevato e mancante del locale cantina.

Coerenze appartamento: cortile comune alloggio distinto al n.4 e al n.6 e corso Vercelli;

Coerenze cantina: corridoio comune, locali cantina identificati con le lettere "V" e "T" e sottosuolo cortile

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale unità immobiliare (con arrotondamenti) **36,00 m²**

- Valore di Mercato derivante da Analisi Valutativa con arrotondamenti: **€ 28.000,00**

- Valore di Vendita Giudiziaria nello stato di fatto e di diritto rinvenuto **€ 27.500,00**

e descritto - con arrotondamenti

Data di Valutazione:

02 Aprile 2026



Identificazione dell'alloggio lato cortile – accesso da ballatoio P1

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Eseguito un iniziale sopralluogo il 26/11/2025, la visita interna non è risultata disponibile causa l'assenza d'un conduttore.

In data 10/02/2026 veniva effettuato l'accesso forzoso nel solo appartamento, organizzato dall'Istituto Vendite Giudiziarie coadiuvato dal Comando Stazione Carabinieri.

L'appartamento è risultato vuoto da persone con la presenza di alcuni arredi.

Per il locale cantina, rinvenuta la collocazione sul piano documentale (atto di acquisto interpolato al

Created with an evaluation copy of Aspose.Words. To discover the full versions of our APIs please visit:
<https://products.aspose.com/words/>

Regolamento di Condominio) in data **01/04/2026** veniva effettuato l'accesso con l'apertura forzata. Il locale è risultato occupato da materiale vario rilasciato da soggetto non identificabile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Quanto ai vincoli di carattere storico-artistico e paesaggistico, dagli accertamenti esperiti, l'immobile non ricade all'interno del vincolo ambientale di cui al TESTO UNICO D.lgs. 42/2004.

Quanto ai gravami quali censo, livello o usi civici, in relazione alla natura specifica di tali pesi ed all'originaria istituzione, considerando che l'unità risulta inserita in un'area cittadina urbanizzata, gli stessi per natura, stato e provenienza, non trovano riferimento al caso in specie;

Quanto ai procedimenti giudiziari, dalla certificazione ipocatastale allegata risultano:

1. IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, iscrizione in Conservatoria RR II di TO 1 del **18/03/2006**, Registro particolare 3117, Registro generale 13391, a favore di (SOGGETTO A FAVORE), contro (SOGGETTO A Esecutato) e (SOGGETTO B Esecutato) - per l'intera quota dell'immobile quivi trattato identificato al fg.171, part.117, sub.36. Importo a capitale €. 88.000, Importo Totale iscrizione €.220.000, durata anni 30;

2. VERBALE DI PIGNORAMENTO - ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE del 06/08/2025 – repertorio 17430, trascrizione in Conservatoria RR-II di Torino 1 del **06/08/2025**, Registro particolare 28082, Registro generale 37118, a favore di (SOGGETTO A FAVORE), contro (SOGGETTO A Esecutato) e (SOGGETTO B Esecutato) - per l'intera quota dell'immobile identificato al fg.1184, part.15, sub.36, corso Vercelli 26 Torino;

Quanto al Regolamento di Condominio acquisito dall'Amministratore pro tempore, venivano riportati alcuni significativi passaggi:

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO corso VERCELLI 26 Torino

Atto notaio di Torino del 20/10/1993, registrazione a Torino il 03/11/1993 n.30365.

ART.1 Il complesso condominiale progetto del presente regolamento fronteggia il corso Vercelli con ingresso al n.26 di detto corso ed è formato da un caseggiato di sei piani fuori terra oltre ad un piano interrato adibito a cantine e da un basso fabbricato ubicato all'interno cortile.

Nel regolamento, sotto la denominazione di lotto si intende uno, ovvero più vani formanti un appartamento o negozio o magazzino con eventuale cantina di pertinenza. Ogni lotto è contraddistinto da un numero progressivo indicante l'unità immobiliare corrispondente al subalterno catastale, mentre le cantine sono indicate nell'allegata planimetria ed abbinate ai relativi lotti come dalla tabella C dell'art. XIII

ART.2 Il condominio è soggetto alle disposizioni contenute nel presente regolamento che è obbligatorio per tutti i comproprietari, nonché gli eventuali aventi causa a qualunque titolo, i quali sono impegnati ad osservarlo e farlo osservare. Per quanto non espressamente disposto valgono le norme dettate in materia del c.c. (art.1117-1139), le disposizioni di attuazione dello stesso, nonché le disposizioni legislative e regolamentari, generali e locali attualmente vigenti.

ART.3 Sono comuni ed in proprietà indivisibile e inalienabile a favore di tutti i comproprietari di lotti e nella proporzione della rispettiva compartecipazione alle spese generali.

.....per la rimanente zona di cortile colorata in verde è consentito l'uso ai condomini unicamente in caso di trasloco, per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria di parti comuni e per il carico scarico merci dei lotti ubicati al piano terreno. Il basso fabbricato ha il diritto di passaggio carraio attraverso l'androne del caseggiato e non deve essere comunque ostacolato dalle operazioni descritte nel precedente capoverso.

ART.4 I ballatoi verso il cortile sono da intendersi di proprietà condominiale con uso esclusivo dei condomini del relativo piano ed il loro uso è così di seguito regolamentato:

- Per stendere il bucato ogni condomino potrà usufruire della porzione di ballatoio prospiciente il proprio alloggio fatta esclusione per i lotti 7,12,17,22,27, che potranno usufruire della porzione di ballatoio prospiciente il vano scala;
- Per accedere alle unità immobiliari od ai wc esterno di uso comune, ogni condomino dovrà lasciare sgombera la propria porzione di ballatoio da oggetti o da cancelli.

Created with an evaluation copy of Aspose.Words. To discover the full versions of our APIs please visit:
<https://products.aspose.com/words/>

ART.5 L'uso dei gabinetti comuni dei singoli piani viene così regolamentato:

Al Piano Primo (II F.T) il gabinetto esterno adiacente il lotto 8 è di uso dello stesso e del lotto 7; il gabinetto adiacente il lotto 4 è di uso dello stesso e dei lotti 5 e 6.

...Qualora venisse creato un servizio igienico all'interno dell'unità immobiliare, questa perderà il diritto d'uso del gabinetto in comune restandone anche esclusa dalle spese di ordinaria manutenzione relative allo stesso.

ART.6 I Condomini, pur essendo investiti di tutti i diritti della proprietà, non potranno destinare i locali ad uso di industria rumorosa o comunque contrario alla tranquillità e al buon nome del caseggiato. Nei locali sotterranei non potranno essere depositati materiali emananti esalazioni sgradevoli o nocive.

...È consentita la tenuta di animali domestici purché siano osservate tutte le cautele per evitare molestie o danni ai condomini e purché sia loro impedito di circolare per le scale non accompagnati;

ART.7.....la spesa relativa al consumo dell'acqua potabile viene ripartita in base al numero delle persone occupanti ogni singolo lotto.

ART.12 Tutti i comproprietari si vincolano tanto personalmente che in persona dei propri eredi od aventi causa od inquilini ad osservare il presente regolamento dichiarandosi che qualsiasi aggiunta o modifica debba attenersi la preventiva approvazione della maggioranza prevista dal Codice Civile ..Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questi al pagamento di contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

In caso di mora nei pagamenti dei contributi, che sia protratta per un semestre, l'amministratore in base al regolamento di condominio, può chiedere l'autorizzazione di sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato.

Millesimi di proprietà 31 TAB A

Millesimi di proprietà 27 TAB B

Quanto a procedimento giudiziari: Sentito l'Amministratore pro tempore, non si rinvenivano ulteriori indicazioni pendenti sull'immobile.

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

4.1.1. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna.**

4.1.2. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

4.1.3. *Altre limitazioni d'uso:* il Regolamento Condominiale è contrattuale evidenziando che l'atto d'acquisto 03/03/2006 notaio, riportava che all'alloggio spettava l'uso - unitamente all'alloggio 6 - del gabinetto esterno posto al piano primo non considerando la variazione distributiva interna di creazione del gabinetto come prescritto all'Art. 5 del richiamato Regolamento.

La documentazione ipocatastale allegata alla procedura, non riporta ulteriori vincoli o formalità.

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

4.2.1. *Iscrizioni: segnalate nella certificazione ipocatastale:*

IPOTECA VOLONTARIA iscritta in Conservatoria RR II di TO 1 il **18/03/2006**, numeri 13391/3117;

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

PIGNORAMENTO, trascrizione in Conservatoria RR II di TO 1 il **06/08/2025**, numeri 37118/28082; *Nell'atto di pignoramento l'unità veniva identificata al mappale 1179 e non alla più corretta indicazione del mappale 117.*

4.2.3. *Altre trascrizioni:* In Conservatoria RR II e presso l'Agenzia delle Entrate ex Territorio, il SOGGETTO B

Created with an evaluation copy of Aspose.Words. To discover the full versions of our APIs please visit:
<https://products.aspose.com/words/>

Esecutato, proprietario della quota di ½, compare come

This document was truncated here because it was created in the Evaluation Mode.



ASPOSE

Your File Format APIs



Created with an evaluation copy of Aspose.Words. To discover the full versions of our APIs please visit:
<https://products.aspose.com/words/>



tecnico incaricato CTU
Pagina 6

