TRIBUNALE ORDINARIO TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

305/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CONDOMINIO CORSO TARANTO 159 TORINO.

DEBITORE:

GIUDICE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/08/2026

creata con Tribù Office 6

Immobile abitativo in Torino, corso Taranto n.159/7 - piano rialzato (I FT)

TECNICO INCARICATO:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI N. **305/2025**

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Immobile Abitativo in TORINO (TO) corso TARANTO 159 int.7** per la quota di:

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

Trattasi d'unità residenziale collocata al piano rialzato, I FT nella palazzina di "**corso TARANTO n.159 int.7**" - impianto urbano definito da una struttura residenziale a 5 Piani f.t con interrato uso cantine e cortile.

L'unità risulta connotata in:
- 1) Immobile abitativo con accesso dal vano scale, composto da: ingresso, bagno, due camere, cucinino, balcone verandato lato cortile – Contraddistinto in ambito condominiale al numero n.1 e agli atti con il n. 52;

- 1.1) Al piano interrato (S1), locale cantina – Contraddistinto agli atti con il numero "52" Sulla porta del locale compariva il numero 54.

Identificazione dell'appartamento nello stabile residenziale di corso Taranto Torino

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

Identificazione catastale:

1 NCEU Fg.**1133** particella **14**, sub.**32,** Zona censuaria **2,** Categoria A/3, Classe 3, Superficie Catastale Totale mq.83, escluse aree scoperte mq.81, Rendita €.630,08, corso Taranto n.159, int.7 piano T.

- già fg.26, mappale 152, sub.32

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Variazione del 17/07/1993 in atti dal 29/09/1993, notifica 776/93 – Variazione per u.i che ne modifica il perimetro per trasformazione di balcone in veranda e variazione cantina (n. 12487/1993)

L'immobile risulta intestato al Soggetto A Esecutato

La planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate ex Territorio del **17/07/1993** per l'appartamento risulta difforme dallo stato rilevato per modifiche interne non registrate.

Coerenze appartamento: cortile comune, vano scala, pianerottolo, d'ingresso, passaggio privato (area comune) ed alloggio numero 61 (sessantuno) con accesso da c.so Taranto 159 interno 5;

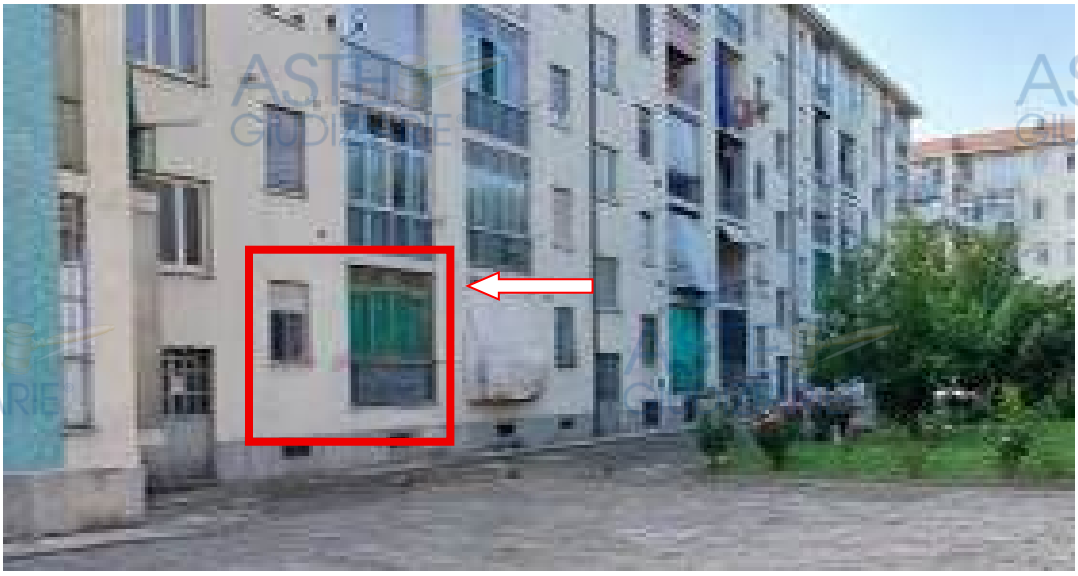
Coerenze cantina: corridoio comune, locali cantina identificati con i numeri 53 e 55 e sottosuolo cortile

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale unità immobiliare (con arrotondamenti)	**54,00 m²**
- Valore di Mercato derivante da Analisi Valutativa con arrotondamenti:	**€ 46.500,00**
- Valore di Vendita Giudiziaria nello stato di fatto e di diritto rinvenuto	**€. 45.600,00**

e descritto - con arrotondamenti

Data di Valutazione:	**20 Agosto 2026**



Identificazione dell'alloggio lato cortile

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In data **29/05/2026** veniva effettuato l'accesso all'appartamento ed al locale cantina.
L'appartamento e la sua pertinenza sono risultati occupati da:
OCCUPANTE SENZA TITOLO REGISTRATO
L'occupante disponeva dell'alloggio e cantina dal giugno 2021, senza un regolare contratto di affitto. Presentava una scrittura privata con il proprietario nella quale veniva indicato il canone che avrebbe dovuto mensilmente versare pari a €.600 (doc. allegato).
Lo stato di occupazione evidenzia un titolo non opponibile alla procedura

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 **14/04/2008**, Registro particolare 3198, Registro generale 16226, a favore di (SOGGETTO A FAVORE), contro (SOGGETTO A Esecutato) - per l'intera quota dell'immobile quivi trattato identificato al fg.26, part.152, sub.32 (precedente modalità). Importo a capitale €. 108.000, Importo totale iscrizione €.162,000, durata anni 30;

2. **VERBALE DI PIGNORAMENTO - ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE** del 20/04/2025 – repertorio 7794, trascrizione in Conservatoria RR.II di Torino 1 del **24/04/2025**, Registro particolare 13407, Registro generale 17733, a favore di (SOGGETTO A FAVORE), contro (SOGGETTO A Esecutato) - per l'intera quota dell'immobile quivi trattato identificato al fg.1133, part.14, sub.32, corso Taranto 159/7 Torino;

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

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO dello stabile sito in Torino, corso TARANTO 159 Torino interni 1-3-5-7 - Atto notaio …….. in data 27 ottobre 1993, rep. n.50321/18429, registrato a Torino il 5 novembre 1993 al n. 30697,

ART.4 Lo stabile è munito di impianto di riscaldamento centralizzato. La disciplina di tale impianto rientra nelle norme contenute nell'art.13 del presente regolamento

ART.6 I condomini non possono occupare i locali e gli spazi ad uso comune (anditi, scale e pianerottoli, corridoi, cantine, lastrici, terrazzi ecc.) con costruzioni od altro, anche se di carattere provvisorio a meno che non si debbano eseguire lavori riguardanti gli appartamenti ed i locali di loro proprietà esclusiva, nel qual caso l'occupazione deve essere limitata per il tempo e per lo spazio strettamente necessario…. Tale occupazione deve essere preventivamente autorizzata per iscritto dall'amministratore.

ART.8 I condomini, ai sensi degli articoli 1120 e seguenti del Codice Civile, non possono effettuare modifiche esterne all'alloggio ed al fabbricato. Le logge ed i balconi devono essere mantenuti tali e quali È pertanto vietata, in linea generale, la loro chiusura o limitazione. Tuttavia, limitatamente ai balconi, posti verso il lato cortile, è consentita la loro eventuale chiusura con verande purché la stessa sia consentita dai vigenti Regolamenti Comunali applicabili in materia, sempre che sia stato preventivamente approvato dall'assemblea dei condomini, con la maggioranza di cui al 2° comma dell'art.1136 del c.c., un progetto unitario tipo in relazione alla tipologia dei manufatti da utilizzarsi (materiali e colori) a cui tutti i condomini dovranno uniformarsi nelle eventuali chiusure e purché vengano fatte comunque salve le debite singole autorizzazioni da chiedersi a cura degli interessati.

La violazione di tale disposizione comporta l'obbligo di riduzione in pristino delle cose modificate e del risarcimento dei danni arrecati

ART.9 Gli appartamenti dell'edificio non possono essere destinati ad uso diverso dall'abitazione.

Resta espressamente vietato per alloggi ed eventuali locali comuni:

- la destinazione dei locali ad uso sanatori, cliniche mediche o chirurgiche, gabinetti di cura, studi professionali di qualsiasi genere, dispensari o ambulatori di qualsiasi specie, scuole di musica, canto o ballo, stanze mobiliate di affitto, pensioni o ristoranti, ritrovi o circoli, sedi di associazioni o partiti politici, alloggio – anche temporaneo – di persone di dubbia moralità;
- qualsiasi uso dei locali che possa turbare la tranquillità dei condomini o che sia contrario all'igiene, alla moralità o decoro dell'edificio;
- esercitare arti o mestieri che procurino molestia ai vicini e tenere in deposito o vendita merci pericolose o infiammabili o emananti esalazioni sgradevoli o nocive;
- …installare apparecchi, macchine o impianti che producano rumori o vibrazioni;
- Battere tappeti e stendere biancheria od altro alle finestre e balconi verso il corso Taranto e verso il Passaggio Privato. È consentito l'uso dei balconi lato cortile senza arrecare molestia agli altri condomini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ART.11 Ciascun condomino è obbligato a notificare per iscritto all'amministratore il proprio domicilio, intendendosi, in difetto, domiciliato nell'appartamento di sua proprietà.

- Il trasferimento di diritti inerenti ad ogni condominio per la quota di proprietà dovrà essere tempestivamente comunicato all'amministratore del condominio

ART.13 …È fatto obbligo al condominio di ricevere a tali condizioni il servizio (riscaldamento) in forma integrale, senza possibilità alcuna di provvedere con altra forma di impianto e di rinunciare totalmente o parzialmente alla fornitura del servizio predetto

È fatto assoluto divieto ad ogni singolo condomino di apportare qualsiasi variante interna, sia di spostamento che aggiunga elementi radianti.

La rinuncia temporanea all'uso dell'impianto da parte di un condomino può essere fatta valere solo se l'alloggio risulta libero per l'intera stagione nel qual caso il condomino stesso dovrà corrispondere 65% delle spese di esercizio. Detta concessione ha valore esclusivamente se preventivamente autorizzata dall'assemblea del condominio. Tale concessione comporterà la sigillatura con piombi degli elementi riscaldanti o delle saracinesche sulle deviazioni delle colonne montanti.

Le spese di cui al primo capoverso del presente articolo, dovranno essere ripartite in base alle cubature riscaldate

ART.26 Nel caso di alienazione, il nuovo proprietario dell'alloggio subentra nei rapporti condominiali assumendo tutti i diritti, i doveri e gli oneri del proprietario uscente, ed è tenuto in solido a versare le quote e le spese dovute e non versate.

Alloggio distinto con il numero 52 (cinquantadue) nella pianta del piano compresa nella planimetria allegata all'atto di deposito di Regolamento di Condominio.

Millesimi di proprietà: 20,74 - Mc riscaldamento. 164.

Quanto a procedimento giudiziari: Sentito l'Amministratore pro tempore, riferiva che non risultavano 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: l'atto di acquisto in favore del SOGGETTO A Esecutato, rimanda a tutte le indicazioni e condizioni, clausola e servitù, riportate nell'atto di provenienza, rogito …….. del 15/12/1997, rep.64938/4258, registrazione in Torino il 29/12/1997, n.32450

La documentazione ipocatastale allegata alla procedura del 07/03/2025, non riporta ulteriori vincoli o formalità.
L'aggiornamento nominativo sul soggetto esecutato effettuata in Conservatoria RR II di TO 1 del **20/08/2026**, confermava i precedenti vincoli e 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 **14/04/2008**, numeri 16226/3198;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO, trascrizione in Conservatoria RR II di TO 1 il **24/04/2025**, numeri 17733/13407;

4.2.3. Altre trascrizioni:
4.2.4. Altre limitazioni d'uso: si rimanda al Regolamento di Condominio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Sul punto spese, s'evidenziava il riparto fornito dall'Amministratore:

Il Prospetto debitorio ricadente sull'unità veniva così ripartito:

- Ripartizione esercizio 31/10/024 – 31/10/2025: Debito €.2.478,24
- Ripartizione esercizio 01/11/2025- 30/10/2026: Debito €.1.034,68 (è presente un secondo consuntivo debito €.764,46)
- Riscaldamento saldo 023-024, Debito: €.2.939,02
- Consuntivo riscaldamento 2024-2025, Debito: €.1.821,33
- Consuntivo riscaldamento 2025-2026, Debito: €.1.543,64
- Debito complessivo riscaldamento: €.6.303,99
- Nessun'altra segnalazione riconducibile all'unità e/o al Condominio.

Ulteriori avvertenze:

Il riscaldamento è a gas metano condominiale.

Gli impianti elettrico e idrotermico sanitario non risultavano verificabili.

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico dell'aggiudicatario – allo stato possono essere indicativamente quantificabili:

- Per la cancellazione di n.**1 Pignoramento trascritto**, salvo differenti posizioni emergenti dai disposti in aggiornamento, s'evidenziano i seguenti costi.

1 Imposta ipotecaria €.200,00

Imposta di bollo €. 59,00

Tassa ipotecaria €. 35,00

TOTALE cad. €. 294,00

L'importo delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli è puramente indicativo e dovrà essere aggiornato dal delegato nominato al momento della vendita.

- Per la cancellazione delle **n.1 Ipoteca iscritta**, salvo differenti posizioni emergenti dai disposti in aggiornamento, s'evidenziano i seguenti costi

2 Imposta ipotecaria €.200,00 – Minimo dovuto 0,5% di €.40.000 (per cancellazione Ipoteca legale)

Imposta di bollo €. 59,00

Tassa ipotecaria €. 35,00

TOTALE cad. €. 294,00

Complessivo €. (294,00 * 1) = €.294,00

Gli importi sono puramente indicativi e dovranno essere aggiornati dal delegato al momento della vendita, specialmente per quanto riguarda l'importo di cancellazione dell'ipoteca legale che andrà calcolata nella misura dello 0,5% sul minor valore tra l'importo totale dell'ipoteca e il prezzo di aggiudicazione, per il quale, non essendo ancora avvenuta la vendita, è stato indicato l'importo minino dovuto di €.200,00 calcolato applicando la percentuale del 0,5% del valore minimo di €.40.000.

TOTALE €. (294 + 294) = €. 588,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'unità immobiliare appartiene a:

(SOGGETTO A Esecutato) che acquistava l'immobile in data **08/04/2008**, da (SOGGETTO B), atto notaio …. repertorio 100123, raccolta 35137, Trascrizione in Conservatoria RR II di Torino 1 del 14/04/2008, Registro generale 16225, Registro particolare 10883. Immobile identificato a Catasto nella modalità precedente fg. 26, part.152, sub.32

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

A (SOGGETTO B), l'unità pervenne in data 15/12/1997, rep.64938/4258, registrazione in Torino del 29/12/1997 n.1039, registrazione U.R di Torino 1 del 29/12/1993 numero 32450.
(**ATTO D'ACQUISTO ULTRAVENTENNALE**)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

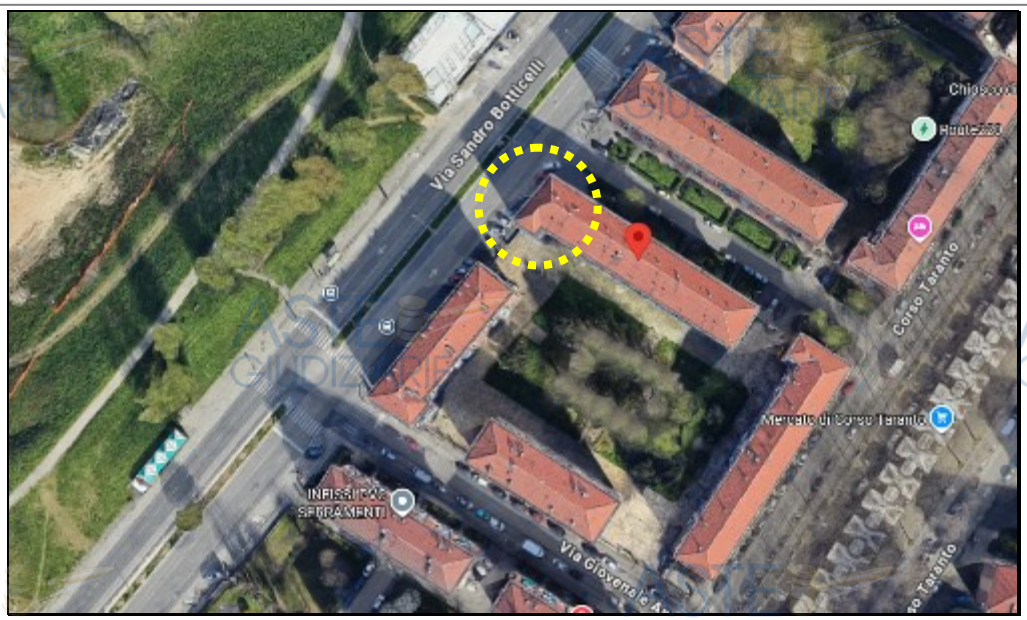
7.1. PRATICHE EDILIZIE:

In relazione all'accesso gli atti all'UTC di Torino, circostanziato al rinvenimento dell'originario titolo edilizio sul fabbricato del civico 159 di corso Taranto**,** emergeva la sola pratica pertinente all'installazione della veranda lato cortile.
La più approfondita indagine condotta sui civici dell'isolato tipologicamente coerente con il fabbricato in questione e più precisamente via Ancina (n. 50 e 52), corso Taranto (n. 153,155,157,159,161,163,165) e via Botticelli (n. 150,152,154,166,168,170), non ha avuto positivo riscontro.

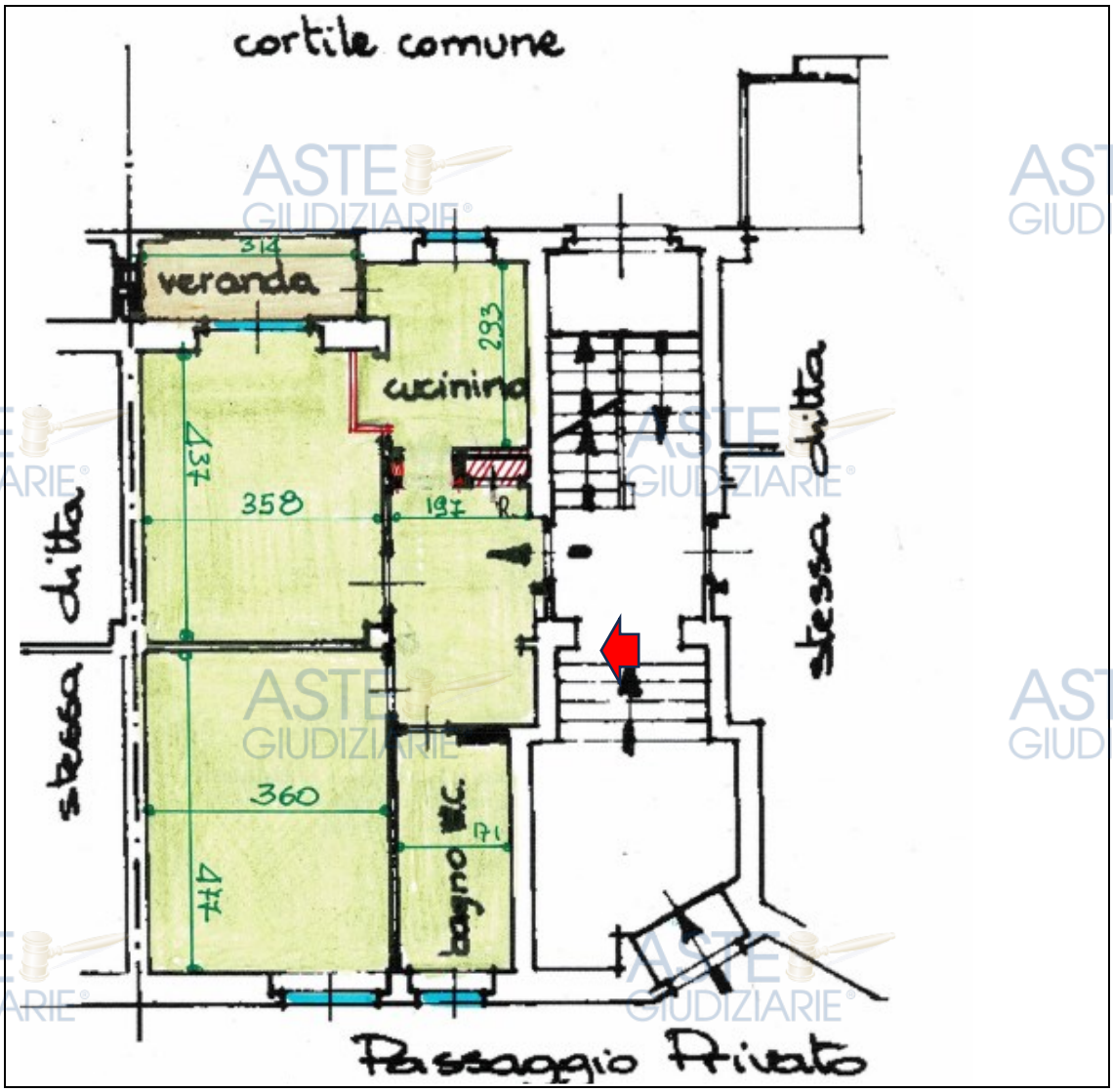
1) È ipotizzabile anche se non v'è certezza, che l'impianto urbano possa essere datato antecedente al 01/09/1967;
2) Il complesso ha provenienza riconducibile all'Edilizia Residenziale Pubblica e Popolare promossa a più step dalla Città di Torino tra il corso Taranto e la via Botticelli tra gli anni 60 e 70;
3) Circa la costruzione della veranda (non abitativa) lato cortile, la procedura amministrativa presentata il 28 marzo 1986 prot. n. 86/11/12297, quale domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 31 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 (I Legge di Condono Edilizio), evidenziava l'oblazione pagata con bollettino 26 marzo 1986 n. 919 (opera realizzata tra il 01/09/1967 e il 19/01/1977) – La pratica veniva archiviata dall'UTC e giudicata "incompleta". Non veniva rilasciato il titolo abilitativo di Condono;
4) Non è presente un Piano tipologico per le verande, richiamato dal Regolamento di Condominio, registrato successivamente alla data di protocollo dell'istanza di condono.
5) Le recenti norme di semplificazione sulle provenienze amministrative edilizie, potranno far riferimento alla distribuzione interna dell'appartamento con riferimento alla planimetria catastale dell'anno 1993, previa istruttoria e accettazione dall'UTC.
6) **Abitabilità**: non rinvenuta;

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

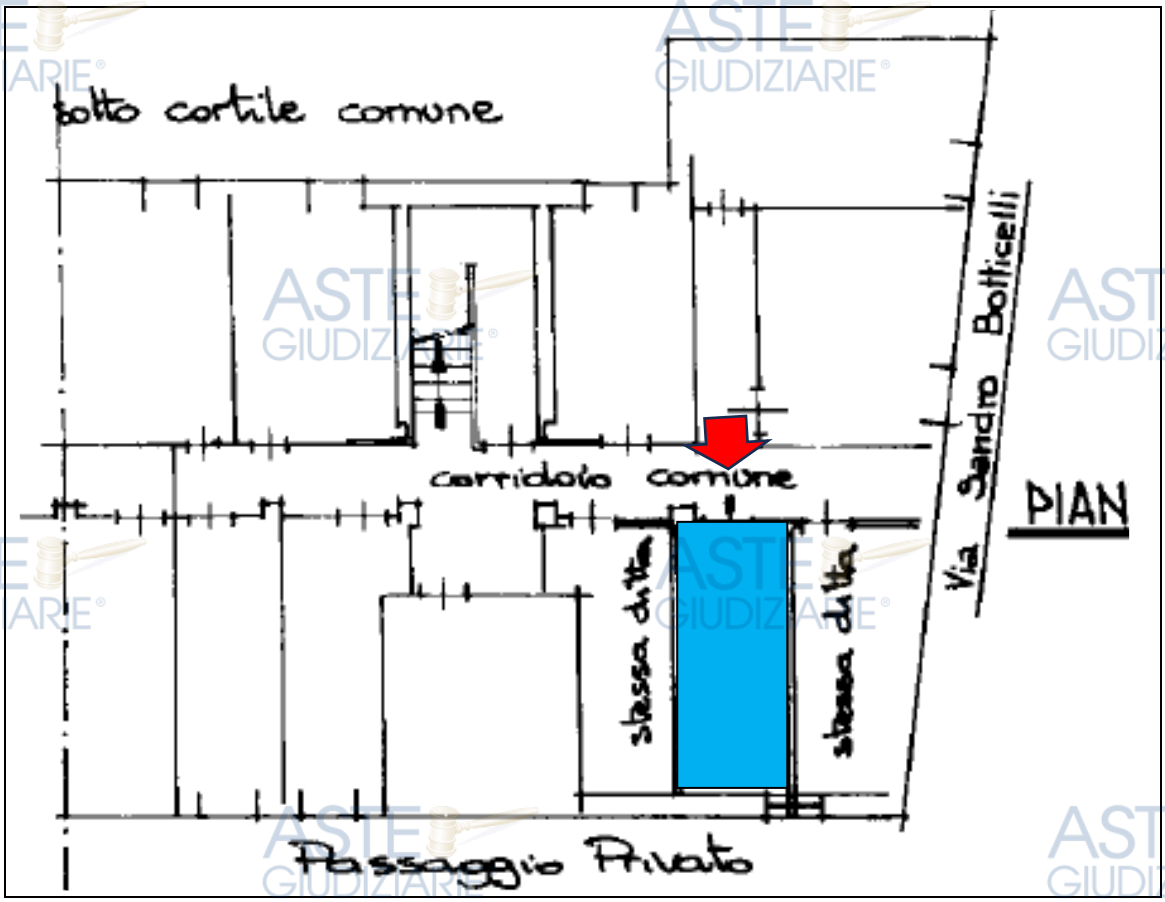


Inquadramento d'ambito urbano ove s'attesta l'unità immobiliare



Planimetria appartamento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Planimetria locale cantina identificata agli atti con il "52" cfr. Regolamento Condominiale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001

La planimetria originaria di raffronto urbanistico del caseggiato non risulta reperibile presso l'Archivio Edilizio Città di Torino.

Gli unici riferimenti riconducibili alla distribuzione interna degli spazi sono la planimetria catastale e la pratica di condono prot. 1986/11/12297, giudicata dalla Città di Torino "da completare"

Fronte prospettico interno cortile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si segnalava che le tolleranze edilizie di cui al TESTO Unico, originariamente indicate al 2%, dall'art.34 D.P.R 380/2001, potranno essere aggiornate, applicando la corretta interpretazione dei settori edilizi territoriali derivanti dalle nuove norme attuative a modalità "semplificata" con possibili indici migliorativi d'incremento, atti a raggiungere la regolarità edilizia anche sulle parti comuni - Decreto Salva Casa - Decreto Legge 69/2024 convertito nella Legge 105/2024.

Venivano richiamate le norme igienico sanitarie vigenti con l'obbligo di compartimentazione del locale bagno dai locali abitati e collocazione della porta tra il cucinino e il disimpegno ingresso.

Si nota altresì la modifica avvenuta del perimetro murario del cucinino.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

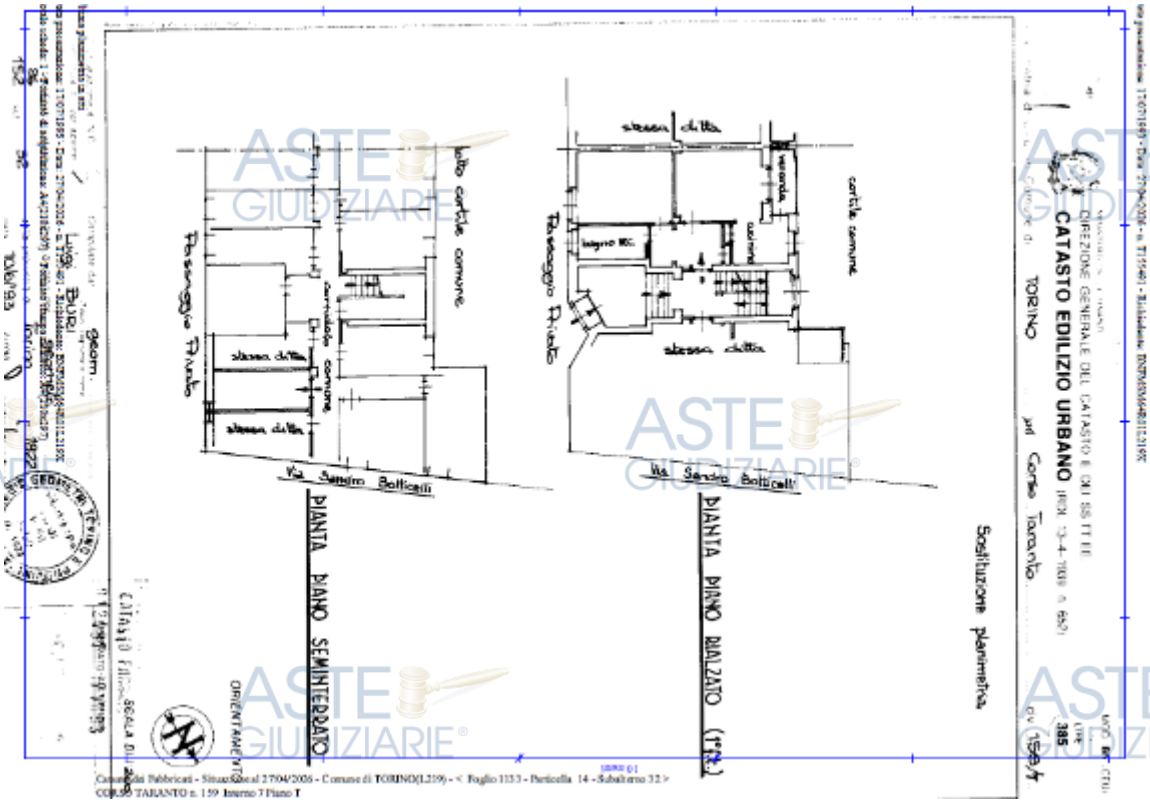
Normativa di riferimento: D.L. 50/2017

Dal raffronto della planimetria catastale depositata il **17/07/1993** con lo stato di fatto, emergevano modeste modifiche interne.

Circa il locale cantina, la rappresentazione risulta coerente con lo stato di fatto.

Per l'appartamento, accorrerà procedere ad un adeguamento rappresentativo circostanziato allo stato di fatto rinvenuto. Problematica a BASSA CRITICITA'.

Il presumibile importo della prestazione, veniva quantificato in €.900 oltre oneri di legge e diritti di segreteria (€.70 cad.). L'aggiornamento prevederà lo scorporo tra alloggio e locale cantina, configurando due distinte unità immobiliari.



Planimetria catastale vigente presso Agenzia delle Entrate – Catasto anno 1993

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

La pratica di raffronto urbanistico, pertinente al titolo edilizio originario sul fabbricato non veniva rinvenuta.

Sarà possibile completare la sola pratica di Condono Edilizio, allegando la planimetria catastale di esatta rappresentazione dello stato di fatto, legittimando la sola veranda.

La richiesta di "definizione pratica condono" prevederà – salvo aggiornamenti - il pagamento di 204,36 euro per diritti di segreteria e bollati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La planimetria catastale del **1993** (successiva al protocollo 1986 del Condono), potrà essere utilizzata come elemento probatorio sussidiario dello stato legittimo dell'alloggio ai sensi dell'art. 9-bis TUE, previa istruttoria con i tecnici dell'UTC di Torino.

Non risulta un titolo edilizio, ma potrà far fede come rappresentazione storica dell'immobile

Per le regolarizzazioni interne riconducibili alle modifiche distributive apportate in questa ipotesi dopo il 1993, veniva suggerita e quantificata la prestazione professionale per la predisposizione d'una CILA in sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i. con ammenda quantificata in €.1.000, salvo differenti disposizioni che l'UTC vorrà assumere. Valutazione della prestazione professionale €.2.000 oltre oneri e diritti.

L'abitabilità sull'intero fabbricato non risulta anch'essa rinvenuta.

Si rimandava alle indicazioni e prescrizioni che potranno emergere da confronti con l'amministratore pro tempore e il direttivo del condominio per la gestione della problematica da estendere sull'intero fabbricato.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'intestazione catastale risulta riconducibile al proprietario esecutato.

Come già evidenziato emerge la mancanza d'una corretta rappresentazione dello stato di fatto.

I dati catastali dell'atto coincidono con quanto riportato nel pignoramento ancorché nello stesso si evidenziano dati identificativi aggiornati per allineamento mappe.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'unità è dotata d'impianto elettrico sottotraccia, d'impianto idrico d'adduzione dall'acquedotto e d'impianto acqua sanitaria. Il riscaldamento è centralizzato con termoregolazione e ACS gestita da boiler gas in cucina.

Secondo quanto rinvenuto al sopralluogo, non è stato possibile verificare la funzionalità completa degli impianti seppur in stato di utilizzo dagli attuali occupanti; in sintesi veniva manifestata una pronuncia con riserva, non essendo stato possibile reperire le certificazioni di conformità. (idrico, termico, elettrico e di adduzione acqua).

Da indagini assunte, non veniva rinvenuto l'Attestato di Certificazione Energetica (ACE ora APE) di cui al d.lgs.192/2005 - direttiva 2002/91CE – obbligatorio in allegato alle compravendite ed alle locazioni immobiliari dal 01/10/2009.

Accessi al fabbricato, vano scale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Unità Immobiliare Abitativa
APPARTAMENTO

AL PUNTO A

APPARTAMENTO in TORINO, corso **Taranto 159 interno 7** dalla superficie commerciale di **54,00 mq.,** appartenete per l'intera quota a:

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

Trattasi d'unità residenziale collocata al piano rialzato, I FT d'un impianto urbano a struttura residenziale con interrato uso cantine e cortile.

L'unità risulta connotata da:
- 1) Immobile abitativo con accesso dal pianerottolo scale, composto da: ingresso, bagno, due camere cucinino, balcone verandato lato cortile – Contraddistinto in ambito condominiale al numero n.1 e agli atti con il n. 52;

- 1.1) Al piano interrato (S1), locale cantina – Contraddistinto agli atti con il numero "52" Sulla porta cantina compare il numero 54.

Ambienti interni dell'unità abitativa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Ambito urbano dal carattere periferico e tessuto edilizio eterogeneo, caratterizzato da concentrazioni residenziali a carattere economico popolare nelle porzioni di via S. Botticelli, corso Taranto, via G.B. Pergolesi.

Si segnalava l'ex comprensorio industriale denominato «Manifattura Tabacchi», composto in parte da edifici storici tutelati dalla Soprintendenza – che diventerà un polo universitario con spazi didattici e residenza per studenti, nonché sede di archivi e di servizi pubblici.

L'area sarà interessata da un tratto della Linea 2 della metropolitana, per la quale è prevista una stazione a circa 500 metri dall'attuale Manifattura.

SERVIZI

farmacie	nella media
verde attrezzato	nella media
supermercato	nella media

COLLEGAMENTI

tangenziale	nella media
autobus	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	nella media
impianti tecnici:	**da aggiornare**
stato di manutenzione generale:	app. **sufficiente**
servizi:	nella media

Prospetto plano volumetrico del fabbricato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile al piano rialzato è raggiungibile dalla scala condominiale.

L'unità presenta finiture in parte obsolete. Lo stato conservativo risulta da rivedere negli impianti e nei serramenti interni. Manca la compartimentazione (porta) tra il disimpegno e il bagno.

Il portoncino d'ingresso non è blindato ma dispone di serratura di sicurezza.

Il complessivo stato conservativo è risultato "**appena sufficiente**".

Il locale cantina veniva identificato dagli atti documentali in coerenza alla planimetria catastale.

Delle Strutture:

copertura: a falde — nella media

strutture verticali: miste in c.a. e muratura — nella media

solai: misti in laterocemento — nella media

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: — **sostituiti**

protezioni infissi esterni: — nella media

pavimentazione interna: in ceramica originale — da ripulire

rivestimento interno: le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate; — **da ripulire**

Locale cantina

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rivestimento esterno: la facciata principale — nella media

Degli Impianti:

idrico: di adduzione sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale — nella media

antenna collettiva: essendo un condominio è dotato di antenna collettiva — nella media

ascensore: **non presente**

elettrico: sottotraccia con apparecchi illuminanti — **da verificare**

termico: centralizzato con elementi diffusori nei locali. — **condominiale**

gas: con tubazioni sottotraccia e alimentazione a metano (al momento funzionante, da verificare boiler). — **da verificare**

CONSISTENZA IMMOBILIARE:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 (finalizzata all'elaborazione del calcolo parametrico)*

descrizione	**consistenza**		**indice**		**commerciale**
Appartamento piano Primo	51,28	x	100 %	=	51,28
Balcone (verandato)	3,67	x	30 %	=	1,10
Locale cantina interrata	8,27	x	15 %	=	1,24
Totale:	**63,22**				**53,62**
La superficie commerciale dell'unità da poter assumere nel calcolo parametrico sarà pari a mq.53,62, (ovvero mq.**54,00**) con arrotondamenti					

VALUTAZIONE - DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *Comparativo - Mono parametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

1. Le pubblicazioni OMI (OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE) zonali, riferibili alla **ZONA Periferica D21**" REBAUDENGO REGIO PARCO" circostanziate a "**unità abitative di tipo civile - economico**", evidenziavano valori da €.**690/mq.** fino a €.**1.250/mq. (Valore Medio €.970/mq.)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: TORINO
Comune: TORINO (L219)
Fascia: Periferica
Zona: REBAUDENGO - REGIO PARCO
Codice zona: D21
Destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1950	L	7,2	10,8	L
Abitazioni civili	NORMALE	840	1250	L	5	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	970	1450	L	6,6	9,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	690	1000	L	4,6	6,8	L
Box	NORMALE	650	980	L	3,9	5,8	L

Stampa — Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI

Mappa zona OMI

Riferimento Pubblicazioni OMI Agenzia delle Entrate

Riferimento Borsino Immobiliare

2. Pubblicazioni "BORSINO IMMOBILIARE" riporta valori pertinenti alla tipologia "Abitazioni in stabili in seconda fascia" quantificati da €.**666/mq.** fino a €.**1.580/mq.** **(Valore Medio €.1.123/mq.)**

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.004	Euro 1.292	Euro 1.580	Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 666	Euro 809	Euro 953	Valuta subito questo immobile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ANALISI IMMOBILIARE SUI COMPARABILI (completa proprietà)

3. La ricerca sui dati "**comparativi**" rinvenuti dalle pubblicazioni presentate dagli operatori del settore immobiliare, ha evidenziato indicazioni circostanziate alla tipologia "**appartamenti**" rientranti nella zona, in grado di esprimere valori da €.**1.150/mq**. a €.**1.409/mq**. **(Valore Medio complessivo dei comparabili €.1.266/mq.)**

Venivano riportati alcuni comparabili:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: Annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: Giugno 2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it – …….

Descrizione: Appartamento, n.3 locali, **piano 2**, ascensore, ristrutturato

Indirizzo: corso Taranto- via Ancina 57, Zona REGIO PARCO

Superfici principali: mq. 70

Superfici accessorie: n.1 bagni

Prezzo richiesto: €. 89.000,00 – ovvero **€.1.271/mq**.

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: Annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: Giugno 2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it – ……..

Descrizione: Appartamento, n.4 locali, **piano rialzato**, cantina, pavimenti originali, porte interne vecchie

Indirizzo: corso Taranto Torino n. civico non indicato, Zona REGIO PARCO

Superfici principali: mq. 80

Superfici accessorie: n.1 bagni

Prezzo richiesto: €. 103.000,00 – ovvero **€.1.287/mq**.

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: Annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: Giugno 2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it – …….

Descrizione: Appartamento, n.2 locali, **piano 2**, ascensore, ristrutturato

Indirizzo: via Botticelli Torino n. 180, Zona REGIO PARCO

Superfici principali: mq. 61

Superfici accessorie: n.1 bagni

Prezzo richiesto: €. 86.000,00 – ovvero **€.1.409/mq**.

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: Annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: Giugno 2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it – ……..

Descrizione: Appartamento, n.3 locali, **piano rialzato**, ristrutturato

Indirizzo: corso Taranto Torino n. civico non indicato, Zona REGIO PARCO

Superfici principali: mq. 60

Superfici accessorie: n.1 bagni

Prezzo richiesto: €. 69.000,00 – ovvero **€.1.150/mq**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: Annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: Giugno 2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it – …….

Descrizione: Appartamento, n.3 locali, **piano1**, ascensore, ristrutturato

Indirizzo: corso Taranto- via Ancina 57, Zona REGIO PARCO

Superfici principali: mq. 65

Superfici accessorie: n.1 bagni

Prezzo richiesto: €. 79.000,00 – ovvero **€.1.215/mq**.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di indagini effettuate per immobili potenzialmente comparabili, sia presso i mediatori professionali operanti nella rete che in riferimento alle pubblicazioni dei valori delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare), risulta applicabile un valore di riferimento nel conclusivo passaggio analitico derivante da: €. (970 + 1.123 + 1.266) = **MEDIA €.1.120/ mq.** con arrotondamenti.
Al valore di riferimento rinvenuto verranno applicati i più appropriati coefficienti di correzione in base alle caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento:

Coefficienti di correzione della stima

1. in base all'ubicazione: zona a buona penetrazione commerciale e di servizi .....coeff. 1,00
2. in base allo stato di conservazione dell'alloggio: **appena sufficiente** coeff.0,90
3. in base alle caratteristiche costruttive e generali – distribuzione con due arie coeff.0,95
4. in base alla vetustà immobiliare – anni 60- 70 del '900 …….....coeff.0,90
5. in base al piano: piano rialzato .....coeff. 1,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO (intera proprietà)

Al conteggio parametrico veniva prudenzialmente applicato un abbattimento del presunto valore di mercato rinvenuto del **2%,** in relazione alla mancanza di garanzia d'assenza di vizi ed in relazione al passaggio di proprietà in assenza d'atto notarile.

Appartamento + cantina in Torino, corso Taranto 159 int.7						
Parametri di confronto		1.Zona d'inserimento	2 Obsolescenza funzionale	3 Caratteristiche costruttive e qualitative	4. Vetustà immobile	5.Livello di piano
Coefficienti desunti dall'analisi		1	0,9	0,95	0,9	1
Valore di riferimento	**€ 1.120,00**					
Superficie unità immobiliare mq.	**54**					**valori**
Valore preliminare €/mq di riferimento	€ 861,84					€ 46.539,36
Valore con arrotondamenti	€					**46.500,00**

1, Abbattimenti del valore di mercato 2%						
Valore di mercato in assenza di garanzia dei vizi	0,02					€ 930,79
Valore						€ 45.608,57
Valore definitivo €/mq di riferimento	€ 844,60					
Valore con arrotondamento	€					**45.600,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La valutazione s'intende a corpo e non a misura – anche se numericamente espressa – con tutte le accessioni, dipendenze, diritti, ragioni, azioni attive e passive nello stato di fatto e di diritto anche urbanistico nel quale l'immobile veniva rinvenuto e descritto.

Le indicazioni di regolarizzazione urbanistica e catastale venivano intese comprese nel predetto conteggio

RIEPILOGO VALORI ACORPO (PIENA PROPRIETA'):

Valore di mercato (1000/1000 PIENA PROPRIETA'): €. 46.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 46.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima adottato

Le valutazioni espresse, tengono conto del fatto che l'immobile è "**nella disponibilità di soggetto privo di titolo di occupazione**". Il soggetto esecutato risulta non reperibile.

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene sottolineando che attualmente l'offerta sul mercato zonale, rispetto alla domanda d'immobili simili, risulta in progressiva crescita in conseguenza al perdurare della crisi del comparto ed alle difficoltà d'accesso al credito.

Veniva ritenuto opportuno ricavare tale valore nel seguente modo:

- PER VIA SINTETICA, seguendo la stima per coefficienti di merito, sulla base dei prezzi correnti nella zona, applicando correttivi pertinenti alla diversa ubicazione e panoramicità, differente tipo di costruzione, grado di vetustà e d'obsolescenza tecnologica e funzionale.

Veniva applicato un criterio di stima sintetico - comparativo, assumendo un prezzo unitario desunto da richieste di mercato, indagini svolte presso mediatori e consultazione in rete dei canali immobiliari a maggior penetrazione, il tutto commisurato con le quotazioni delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare) delle quali si offrono indicazioni specifiche.

I valori finali faranno riferimento alle indicazioni del mercato immobiliare zonale.

Riserve e precisazioni

Le spese condominiali indicate sono riferite alla data della perizia e andranno verificate ed aggiornare dall'Amministratore al momento della vendita; si precisa che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative alle due annualità precedenti il trasferimento.

Altresì l'importo totale indicato per le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, è puramente indicativo e dovrà essere aggiornato dal delegato al momento della vendita.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO (DERIVANTE DA ANALISI ECONOMICA):

ID	descrizione	consistenza mq.	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Immobile abitativo	**54**	0,00	46.500,00	**46.500,00**

Giudizio di comoda divisibilità della quota

Circa l'ipotetica fattibilità divisionale del cespite, s'evidenzia una non divisibilità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quadro economico definitivo

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **1.000/1.000** intera proprietà (da conteggio analitico)	**€.**	**46.539,36**
Riduzione del valore del **2 %** per assenza di garanzia per vizi:	**- €.**	**930,79**
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **(da aggiornare a cura del delegato)**	- **€.**	**588,00**
Rimborsi derivanti da spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita giudiziaria (vedi paragrafo):	(**da conteggiare l'effettivo valore**)	
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	**€.**	**0,00**
Arrotondamenti e imprevisti	+ **€.**	**579,43**
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):		
Valore di messa in vendita del diritto di proprietà:	**€.**	**45.600,00**

Torino li, 20/08/2026

il tecnico incaricato
CTU

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009