



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 57/2026



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Anna CASTELLINO



CUSTODE:

Avv. Sandra LIMONICI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 25/05/2026



TECNICO INCARICATO:

Giovanni Cinque

CF: CNQGN82P17L219N
con studio in TORINO (TO) VIA TRIPOLI 71/8
telefono: 0115861560
fax: 0115861560
email: archi.gio@hotmail.it
PEC: g.cinque@architettitorinopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 57/2026

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Appartamento con cantina di pertinenza e box autorimessa in fabbricato condominiale a Torino, Corso Ottone Rosai 26/12 – 28/A e Via Costaguta 14/A-B-C.

Trattasi di entità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di Torino, Corso O. Rosai n.ri 26 interno 12 e 28/A e Via Costaguta n. 14 A – B – C e precisamente, con accesso da Corso O. Rosai numero 26/12:

a) al piano nono (decimo fuori terra): alloggio composto di ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e doppi servizi, quale risulta indicato con la sigla “E-9” nella pianta del relativo piano allegata all’atto di deposito di Regolamento di Condominio a rogito Notaio Andrea GANELLI del 26/09/2007 rep. 10798, registrato a Torino il 11/10/2007 al n. 24971, corrispondente a quello individuato nella pianta del relativo piano contenuta nella copia di scheda di denuncia allegata sotto la lettera “A” all’atto rogito Notaio Andrea GANELLI del 15/09/2008 rep. 13305/8682, coerenti: pianerottolo, vano scala, soprassuolo Via Costaguta, soprassuolo cortile a due lati, alloggio D-9 e vano ascensori;

al piano primo interrato: il vano di cantina distinto con la sigla “E-9” nella pianta del relativo piano allegata al sopra citato atto di deposito di Regolamento di Condominio, corrispondente a quello individuato nella pianta del relativo piano contenuta nella medesima copia della scheda di denuncia allegata sotto la lettera “A” all’atto di cui sopra, coerenti: corridoio delle cantine a tre lati e terrapieno;

con accesso da Corso O. Rosai numero 28/A – Via Costaguta n. 14-A:

b) al piano primo interrato: il box autorimessa privata individuato con la sigla “F01” nella pianta del relativo piano allegata al sopra citato atto di deposito di Regolamento di Condominio, corrispondente a quello raffigurato nella copia della scheda di denuncia allegata sotto la lettera “B” all’atto di cui sopra, coerenti: corsia di manovra, locale tecnico, vano condominiale, ascensori, vano scala, corridoio delle cantine e box F02.

Dette unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, come segue:

- a) **Fg. 1152 Part. 72 Sub. 59, CORSO ROSAI OTTONE n. 26/12, Interno E9, Piano 9-S1, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale: 96 m² – Totale escluse aree scoperte: 88 m², Rendita Euro 1.187,85 – l’alloggio con la cantina;**
- b) **Fg. 1152 Part. 72 Sub. 31, VIA COSTAGUTA ANDREA n. 14/A; CORSO ROSAI OTTONE n. 28/A, Piano S1, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 31 m², Superficie Catastale Totale: 34 m², Rendita Euro 283,38 – il box autorimessa;**

entrambi con dati derivanti da:

- o “Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.”;
- o “VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/07/2008 Pratica n. TO0457234 in atti dal 03/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36560.1/2008)”;
- o “COSTITUZIONE del 23/07/2007 Pratica n. TO0562367 in atti dal 23/07/2007 COSTITUZIONE (n. 6334.1/2007)”.

L'intestazione catastale delle suddette unità immobiliari in oggetto risulta la seguente:

- *** DATO OSCURATO *** - *Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni*
- *** DATO OSCURATO *** - *Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.*

Il fabbricato in cui insistono le unità immobiliari in oggetto risulta ricadere sulla particella censita al Catasto Terreni del Comune di Torino al Fg. 1152 Part. 72, quale "ENTE URBANO" della superficie catastale di mq 736.

Sono comprese nel trasferimento le ragioni di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, indivisibili ed inalienabili, quali considerate tali per legge, destinazione e consuetudine e per regolamento di condominio.

Giusta le tabelle millesimali contenute nel citato regolamento di condominio, le unità immobiliari qui compravendute partecipano:

- sulla comproprietà alle parti comuni, concorso spese generali, diritto a voti nelle assemblee condominiali (TABELLA A), con una quota pari a:
 - 46,07/1000 (l'alloggio e la cantina);
 - 5,35/1000 (il box);
- nelle spese relative agli ascensori (TABELLA B), con una quota pari a:
 - 67,71/1000 (l'alloggio e la cantina);
 - 28,14/1000 (il box);
- nelle spese relative ai soli box (TABELLA C), con una quota pari a 34,15/1000.

Il trasferimento avverrà sotto l'osservanza del sopra citato regolamento di condominio e delle clausole indicate nell'atto a rogito Notaio Andrea GANELLI del 15/09/2008 rep. 13305/8682.

Il trasferimento avverrà a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui le unità immobiliari vendute si trovano con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	98,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	33,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 255.100,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 241.750,00
Data della valutazione:	25/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Previ contatti intercorsi con il custode Avv. Sandra LIMONICI, in data 17/04/2026 veniva effettuato il sopralluogo presso le unità immobiliari in oggetto, alla presenza del custode e della Sig.ra *** DATO OSCURATO *** , sotto generalizzata, la quale dichiarava di aver smarrito il documento d'identità e le chiavi della cantina.

Dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate non sono risultati contratti di locazione o comodati in capo ai soggetti eseguiti.

Dalla relazione depositata del custode nominato, nonché dalle informazioni reperite al momento del sopralluogo, emerge che gli immobili risultano occupati dall'esecutata sig.ra *** DATO OSCURATO *** , unitamente a due figlie, *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , mentre il sig. *** DATO OSCURATO *** vive in altra abitazione.

Dai Certificati di Residenza contestuali di stato civile e di stato di famiglia rilasciati dall'anagrafe nazionale della popolazione residente (ANPR), in data 23/03/2026, risulta che nell'immobile abitativo in oggetto risiedono i seguenti soggetti:

Sig.ra *** DATO OSCURATO ***;

Sig.ra *** DATO OSCURATO ***;

Sig.ra *** DATO OSCURATO ***.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, con aggiornamento al 22/04/2026, sulle unità immobiliari oggetto del presente procedimento esecutivo site in Torino, Corso O. Rosai n. 26/12 – 28/A, Via Costaguta 14/A, censite al Catasto Fabbricati al Fg. 1152 Part. 72 Subb. 59-31, risultano sussistere le formalità pregiudizievoli sotto riportate.

Si fa presente che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, i cui oneri sono stimabili in circa € 588,00 (€ 294,00 per ciascun pignoramento), salvo eventuali variazioni che potrà accertare il Servizio di Pubblicità Immobiliare in sede di inserimento degli annotamenti per la restrizione dei beni ai fini della cancellazione delle formalità.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 non sono risultate trascrizioni di costituzioni di diritti reali a favore di terzi, ad eccezione delle formalità pregiudizievoli sotto indicate.

Si fa presente che il trasferimento del bene oggetto del presente procedimento esecutivo, seguirà tutti i patti e le condizioni indicati negli atti di provenienza sotto indicati al relativo paragrafo, nonché in ogni altro atto precedente ivi richiamato, titoli da intendersi come integralmente riportati e trascritti.

In merito ai vincoli e/o oneri di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo sul quale insiste l'immobile in oggetto, si riferisce quanto segue: lo stabile di Corso o. Rosai n. 26/12 – 28/A – Via Costaguta n. 14/A, in cui insistono le unità immobiliari in oggetto, risulta ricadere secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale della Città di Torino, in Ambito 4.13/1 - SPINA 3 - PRIU (Zone Urbane di Trasformazione) (4.13/1). Secondo la "Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", lo stabile risulta ricadere in Parte Piana: Classe di stabilità IIIb2a(P), nonché compreso nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali.

Ai sensi del punto 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., lo scrivente riferisce che nelle trascrizioni del ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e fino all'atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio non sono risultati indicati gravami relativi a censi e livelli per quanto riguarda le unità immobiliari in oggetto od il fondo sul quale sorge il fabbricato ove insistono dette unità.

In merito agli usi civici, dai registri consultati lo scrivente non ha reperito informazioni per accertare quanto previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., in quanto la documentazione consultabile presente negli archivi risulta obsoleta e non aggiornata all'attualità e si presume pertanto, data la mancanza di segnalazione nel merito negli atti notarili consultati, che gli immobili non siano gravati da uso civico.

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva, risulterebbero, pertanto, libere da tali pesi ed in piena proprietà dei sig.ri *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , sopra generalizzati, in forza del titolo di provenienza sotto indicato al relativo paragrafo.

Da quanto potuto esaminare dallo scrivente, sulla base dei documenti allegati agli atti e/o reperiti in corso di indagini peritali, per gli immobili in oggetto si ritiene non vi siano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge n. 178/2020.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

convenzione edilizia, stipulata con atto a rogito Notaio Paolo REVIGLIONE del 14/07/1999 rep. 4257 e trascritta il 30/07/1999 a Torino 1 ai nn. 29441/17541, a favore del *** DATO OSCURATO *** e contro la società *** DATO OSCURATO *** , avente ad oggetto l'attuazione del Programma di Riquilificazione Urbana, denominato "Spina 3".

integrazione e modifica di convenzione edilizia, stipulata con atto a rogito Notaio Paolo REVIGLIONE del 22/01/2002 rep. 8226 e trascritta il 29/09/2004 a Torino 1 ai nn. 44125/27588, a favore della *** DATO OSCURATO *** e contro le società *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** .

integrazione e modifica di convenzione edilizia, stipulata con atto a rogito Notaio Paolo REVIGLIONE del 03/02/2004 rep. 11564 e trascritta il 29/09/2004 a Torino 1 ai nn. 44126/27589, a favore della *** DATO OSCURATO *** e contro le società *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** .

costituzione di diritti reali a titolo oneroso, stipulata con atto a rogito Notaio Paolo REVIGLIONE del 21/11/2006 rep. 16354/12476 e trascritto il 04/12/2006 a Torino 1 ai nn. 62121/37026, a favore della *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO *** .

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

verbale di pignoramento immobili, stipulato il 28/01/2020 con atto giudiziario dall'Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 29308 di repertorio e trascritto il 29/01/2020 a Torino 1 ai nn. 3338/2476, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** .

La formalità risulta gravare solamente sulle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva e pertanto dovrà essere cancellata totalmente.

verbale di pignoramento immobili, stipulato il 24/01/2026 con atto giudiziario dagli Ufficiali Giudiziari di Torino ai nn. 481/2026 di repertorio e trascritto il 03/02/2026 a Torino 1 ai nn. 4131/3133, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** .

La formalità risulta gravare solamente sulle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva e pertanto dovrà essere cancellata totalmente.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€.	2.050,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€.	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€.	7.476,18

Ulteriori avvertenze:

Lo scrivente ha provveduto a richiedere all'Amministratore di Condominio *pro tempore* *** DATO OSCURATO *** (c/o *** DATO OSCURATO ***), copia del regolamento di condominio del fabbricato "Lotto F" di Corso Ottone Rosai n. 26 – 28/A – Via Costaguta n. 14 A/B/C.

Relativamente agli eventuali vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo dell'immobile pignorato, senza nulla togliere all'interezza del medesimo, in quanto allegato alla presente, si riporta quanto segue:

"ARTICOLO 1 – Oggetto del Regolamento

... omissis ...

I vari piani sono destinati ad alloggi, sottotetti, autorimesse, cantine e locali comuni.

... omissis ...

Il fabbricato nei piani fuori terra comprende n. 25 alloggi che hanno l'accesso da Corso Rosai n. 26.

Il secondo piano interrato comprende n. 17 autorimesse, corsie di manovra, locali comuni e locali pertinenziali degli alloggi che hanno l'accesso da via Costaguta n. 14/B-C.

Il piano primo interrato comprende n. 17 autorimesse, corsie di manovra, locali comuni e locali pertinenziale degli alloggi, che hanno l'accesso da Corso Rosai 28/A e da Via Costaguta n. 14/A.

... omissis ...

ARTICOLO 9 – Esecuzione di opere

... omissis ...

Sono comunque previsti dal presente regolamento, e pertanto si intende per gli stessi già concessa per quanto di competenza del condominio l'autorizzazione, i seguenti interventi:

... omissis ...

- *cambiare la destinazione d'uso delle U.I. In particolare la trasformazione da uso residenziale in ufficio, previa regolare autorizzazione delle competenti autorità. È comunque ovviamente vietato l'insediamento di attività rumorose o nocive;*

... omissis ...

ARTICOLO 10 – Obblighi e diritti dei Condomini.

... omissis ...

Negli elaborati grafici è riportata l'attuale destinazione di tutti i locali dell'edificio, sono consentiti i cambi di destinazione d'uso, nel rispetto delle vigenti norme o successive nel caso di nuove leggi o più favorevoli interpretazioni di quelle attuali.

... omissis ...

È fatto divieto di cedere o affittare le cantine, separatamente dall'U.I. principale di cui costituiscono pertinenza.

... omissis...".

Ai sensi del punto 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. che indica "l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche

se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”, lo scrivente riferisce che ha proceduto a contattare l'Amministratore di Condominio *pro tempore* *** DATO OSCURATO ***, il quale trasmetteva copia dei verbali di assemblea ordinaria del 16/05/2024 e del 20/05/2025, dei rendiconti e riparti di gestione ordinaria consuntivi 2023 e 2024, nonché preventivo 2025.

Lo scrivente riporta qui di seguito il quadro generale di quanto desumibile dai riparti delle spese condominiali insolute relative all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, come segue:

UNITÀ A) SUB. 59 – ALLOGGIO

Gestione Ordinaria

consuntivo anno 2023

totale gestione: - € 1.653,54

saldo gestione precedente: - € 9.889,82

acconti versati: + € 1.280,00

saldo finale: - € 10.263,36

consuntivo anno 2024

totale gestione: - € 2.826,25 (di cui spese individuali € 1.143,21)

saldo gestione precedente: - € 10.263,36

acconti versati: + € 8.220,00

saldo finale: - € 4.869,61

preventivo anno 2025 (consuntivo in corso di redazione)

totale gestione: - € 1.615,36

saldo gestione precedente: - € 4.869,61

acconti versati: + € 0,00

saldo finale: - € 6.484,97

UNITÀ B) SUB. 31 – BOX AUTO

Gestione Ordinaria

consuntivo anno 2023

totale gestione: - € 345,57

saldo gestione precedente: - € 1.366,35

acconti versati: + € 1.600,00

saldo finale: - € 111,92

consuntivo anno 2024

totale gestione: - € 480,07 (di cui spese individuali € 65,15)

saldo gestione precedente: - € 111,92

acconti versati: + € 0,00

saldo finale: - € 591,99

preventivo anno 2025 (consuntivo in corso di redazione)

totale gestione: - € 399,22

saldo gestione precedente: - € 591,99

acconti versati: + € 0,00

saldo finale: - € 991,21

Dai documenti pervenuti è possibile riferire che le spese ordinarie per gli immobili in oggetto si aggirino intorno a circa 1.650,00 euro annui per l'alloggio e circa 400,00 euro annui per il box, per un totale di circa 2.050,00 euro annui, mentre le spese di riscaldamento sono gestite con utenza autonoma.

Si fa presente che nel verbale di assemblea del 16/05/2024, risulta essere stata deliberata, al punto 4, la spesa straordinaria di € 6.100,00 + IVA relativa all'esecuzione della tinteggiatura dell'androne,

del piano pilotis e del vano scala fino al piano primo, per i quali l'Amministratore di Condominio ha comunicato allo scrivente che i lavori sono stati eseguiti e sarebbero stati conteggiati nel consuntivo 2025.

RIEPILOGO:

Totale spese insolute: € 7.476,18 (di cui € 6.484,97 alloggio ed € 991,21 box)

Spese insolute antecedenti ultimo biennio: € 2.155,28 (di cui € 3.034,57 alloggio ed € 111,92 box)

Spese insolute ultimo biennio: € 5.320,90 (di cui € 4.441,61 alloggio ed € 879,29 box)

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR. II. di Torino 1 non sono risultate trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili in oggetto.

Dalla richiesta di ricerca dei procedimenti giudiziari trasmessa allo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino, alla data del 31/03/2026, in capo e a nome degli esecutati sig.ri *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , sopra generalizzati, sono risultate iscritte le seguenti procedure:

- R.G. 18694/2018 – Procedimento di ingiunzione ante causam;
- R.G. 21102/2021 – Procedimento di ingiunzione ante causam;

per i quali non sono state fornite ulteriori informazioni circa se gli stessi gravino o meno sugli immobili in oggetto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'atto di pignoramento relativo alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 24/01/2026. In detta data gli immobili in oggetto, censiti al Fg. 1152 N. 72 Subb. 59-31, risultavano in piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei sig.ri *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***.

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

(dal 15/09/2008)

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** ,

per la quota di 1/2 ciascuno in piena proprietà, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Andrea GANELLI del 15/09/2008 ai nn. 13305/8682 di repertorio, trascritto il 23/09/2008 a Torino 1 ai nn. 39471/26332.

(dal 24/04/2001 al 15/09/2008)

*** DATO OSCURATO *** ,

per la quota di 1/1 in piena proprietà, in forza di atto di compravendita anteriore al ventennio a rogito Notaio Agostino REVIGLIONE del 24/04/2001 ai nn. 80755 di repertorio, trascritto il 08/05/2001 a Torino 1 ai nn. 16937/10686.

(anteriamente al ventennio)

*** DATO OSCURATO *** ,

per la quota di 1/1 in piena proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il terreno pertinenziale al fabbricato condominiale in cui insistono le unità in oggetto, risulta di estensione inferiore a mq. 5.000 e data la natura dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, non si è proceduto ad acquisire il C.D.U.

Da una ricerca effettuata presso il SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici), è risultato che l'unità immobiliare abitativa in oggetto non sia dotata dell'Attestato di Prestazione

Energetica. Per quanto riguarda il box autorimessa in oggetto non sussiste l'obbligo di dotazione dell'A.P.E., in quanto escluso dal campo di applicazione.

Dall'accesso agli atti effettuato dallo scrivente presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino, è possibile riferire che l'edificio in cui insistono le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva, sito in Torino, Corso Ottone Rosai n. 26/12 – 28/A – Via Costaguta n. 14/A, sia stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi e dei successivi che sono stati presentati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Permesso di Costruire n. 62 del 01/08/2003, per *“costruzione di edificio a destinazione residenziale a 10 piani fuori terra + pilotis con un piano interrato a uso parcheggio e cantine in Torino, Strada del Fortino – PRIU Spina 3 – Comprensorio Valdocco Sub-Comprensorio Valdocco Sud – UMI VIII – Lotto F”*;
- D.I.A. prot. n. 2004-9-15939 del 11/11/2004, per opere in variante, relative all'ampliamento dell'autorimessa interrata già autorizzata, con la realizzazione di un secondo livello;
- Permesso di Costruire n. 20 del 06/03/2007, per *“VARIANTE FINALE A PERMESSO DI COSTRUIRE n. 62/c/2003 E D.I.A. PROT. ED. n. 2004/9/15939 consistenti in MODIFICHE DISTRIBUTIVE INTERNE A TUTTI I PIANI CON RIDEFINIZIONE DEL PIANO PILOTIS E LA MODIFICA DEL NUMERO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI (DA 19 A 25), DECREMENTO DELLA S.L.P. DI MQ. 14,40 (DA MQ. 1734,33 A MQ. 1719,93) DETERMINATO DALL'AUMENTO DELLA SUPERFICIE SCALE DETRAIBILE E CONSEGUENTI MODIFICHE ESTERNE – Z.U.T. AMBITO 4.13/1 – P.R.I.U. SPINA 3 – COMPENSORIO “D” VALDOCCO – SUBCOMPENSORIO D3 VALDOCCO SUD – U.M.C.P. 3 – U.M.I. VIII – LOTTO F”*;
- D.I.A. prot. n. 2007-9-9573 del 29/06/2007, per opere in variante, relative a lievi modifiche interne consistenti nello spostamento di tramezza e nella rotazione di alcune porte interne;
- Certificato di Agibilità n. 220/2009 del 19/06/2009, per *“EDIFICIO RESIDENZIALE A DIECI PIANI FUORI TERRA PIÙ PILOTIS (UNDICI PIANI FUORI TERRA) CON DUE PIANI INTERRATI AD USO BOX E CANTINE – in Torino – Corso Rosai Ottone 26 int. 12 – Via Costaguta 14/A-B-C- e Corso Rosai 28/A (passi carrai)”*.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale: Ambito 4.13/1 - SPINA 3 - PRIU (Zone Urbane di Trasformazione) (4.13/1).

Secondo la "Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", l'immobile ricade in Parte Piana: Classe di stabilità IIIb2a(P), nonché compreso nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e lo stato legittimo degli immobili, è possibile riferire che sulle unità immobiliari in oggetto risultano sussistere alcune differenze riconducibili alle cosiddette tolleranze costruttive, tali da non essere suscettibili di presentazione di pratiche per la loro regolarizzazione. Pertanto, dette differenze potranno essere trattate ai sensi dell'art. 34bis c.3 T.U.E. Per quanto concerne la cantina, allo stato non risulta possibile esprimere un giudizio di conformità da parte dello scrivente, in quanto il locale non è stato visionato poiché in sede di sopralluogo il debitore ha dichiarato di non essere in possesso delle chiavi.

Allo stesso modo, tenuto conto che lo stato legittimo corrisponde alle rappresentazioni degli immobili nelle relative planimetrie catastali, vista la Circolare n. 2/2010 emanata dall'Agenzia del Territorio, non si ritiene sia necessario procedere alla presentazione delle dichiarazioni di

aggiornamento planimetrico al Catasto Fabbricati (sempre fatta salva la conformità del locale cantina).

Le informazioni sopra esposte devono ritenersi non vincolanti per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, in quanto indicate in via prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto esposto potrà essere soggetto a possibili variazioni e/o interpretazioni e che è stato indicato in ragione delle normative vigenti attualmente.

Resta perciò inteso, che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITA' BASSA

Non si sono ravvisate particolari difformità sotto il profilo edilizio, tali da essere suscettibili di regolarizzazione, fatta salva la conformità della cantina che non è stata visionata in sede di sopralluogo.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITA' BASSA

Non si sono ravvisate particolari difformità sotto il profilo catastale, tali da essere suscettibili di regolarizzazione, fatta salva la conformità della cantina che non è stata visionata in sede di sopralluogo.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITA' BASSA

Non si sono ravvisate particolari difformità sotto il profilo urbanistico.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO, CORSO OTTONE ROSAI 26/12 – 28/A – VIA COSTAGUTA 14/A

APPARTAMENTO CON CANTINA DI PERTINENZA E BOX AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento con cantina di pertinenza e box autorimessa in fabbricato condominiale a Torino, Corso Ottone Rosai 26/12 – 28/A e Via Costaguta 14/A-B-C.

Trattasi di entità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di Torino, Corso O. Rosai n.ri 26 interno 12 e 28/A e Via Costaguta n. 14 A – B – C e precisamente, con accesso da Corso O. Rosai numero 26/12:

- a) al piano nono (decimo fuori terra): alloggio composto di ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e doppi servizi, quale risulta indicato con la sigla "E-9" nella pianta del relativo piano allegata all'atto di deposito di Regolamento di Condominio a rogito Notaio Andrea GANELLI del 26/09/2007 rep. 10798, registrato a Torino il 11/10/2007 al n. 24971, corrispondente a quello individuato nella pianta del relativo piano contenuta nella copia di scheda di denuncia allegata sotto la lettera "A" all'atto rogito Notaio Andrea GANELLI del 15/09/2008

rep. 13305/8682, coerenti: pianerottolo, vano scala, soprassuolo Via Costaguta, soprassuolo cortile a due lati, alloggio D-9 e vano ascensori;

al piano primo interrato: il vano di cantina distinto con la sigla "E-9" nella pianta del relativo piano allegata al sopra citato atto di deposito di Regolamento di Condominio, corrispondente a quello individuato nella pianta del relativo piano contenuta nella medesima copia della scheda di denuncia allegata sotto la lettera "A" all'atto di cui sopra, coerenti: corridoio delle cantine a tre lati e terrapieno;

con accesso da Corso O. Rosai numero 28/A – Via Costaguta n. 14-A:

b) al piano primo interrato: il box autorimessa privata individuato con la sigla "F01" nella pianta del relativo piano allegata al sopra citato atto di deposito di Regolamento di Condominio, corrispondente a quello raffigurato nella copia della scheda di denuncia allegata sotto la lettera "B" all'atto di cui sopra, coerenti: corsia di manovra, locale tecnico, vano condominiale, ascensori, vano scala, corridoio delle cantine e box F02.

Dette unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, come segue:

a) **Fg. 1152 Part. 72 Sub. 59, CORSO ROSAI OTTONE n. 26/12, Interno E9, Piano 9-S1, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale: 96 m² – Totale escluse aree scoperte: 88 m², Rendita Euro 1.187,85** – l'alloggio con la cantina;

b) **Fg. 1152 Part. 72 Sub. 31, VIA COSTAGUTA ANDREA n. 14/A; CORSO ROSAI OTTONE n. 28/A, Piano S1, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 31 m², Superficie Catastale Totale: 34 m², Rendita Euro 283,38** – il box autorimessa;

entrambi con dati derivanti da:

- o "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.";
- o "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/07/2008 Pratica n. TO0457234 in atti dal 03/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36560.1/2008)";
- o "COSTITUZIONE del 23/07/2007 Pratica n. TO0562367 in atti dal 23/07/2007 COSTITUZIONE (n. 6334.1/2007)".

L'intestazione catastale delle suddette unità immobiliari in oggetto risulta la seguente:

- *** DATO OSCURATO *** - *Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni*
- *** DATO OSCURATO *** - *Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.*

Il fabbricato in cui insistono le unità immobiliari in oggetto risulta ricadere sulla particella censita al Catasto Terreni del Comune di Torino al Fg. 1152 Part. 72, quale "ENTE URBANO" della superficie catastale di mq 736.

Sono comprese nel trasferimento le ragioni di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, indivisibili ed inalienabili, quali considerate tali per legge, destinazione e consuetudine e per regolamento di condominio.

Giusta le tabelle millesimali contenute nel citato regolamento di condominio, le unità immobiliari qui compravendute partecipano:

- sulla comproprietà alle parti comuni, concorso spese generali, diritto a voti nelle assemblee condominiali (TABELLA A), con una quota pari a:
 - 46,07/1000 (l'alloggio e la cantina);
 - 5,35/1000 (il box);
- nelle spese relative agli ascensori (TABELLA B), con una quota pari a:
 - 67,71/1000 (l'alloggio e la cantina);
 - 28,14/1000 (il box);
- nelle spese relative ai soli box (TABELLA C), con una quota pari a 34,15/1000.

Il trasferimento avverrà sotto l'osservanza del sopra citato regolamento di condominio e delle clausole indicate nell'atto a rogito Notaio Andrea GANELLI del 15/09/2008 rep. 13305/8682.

Il trasferimento avverrà a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui le unità immobiliari vendute si trovano con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il compendio immobiliare di cui trattasi è ubicato nel territorio del Comune di Torino e più precisamente in zona semicentrale, nel rione di Spina 3 – Parco Dora. L'area risulta ben dotata di servizi urbani di comunicazione e di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il compendio in esame insiste in un fabbricato di civile abitazione elevato a undici piani fuori terra, oltre sottotetto e doppio interrato, la cui edificazione è avvenuta negli anni Duemila.

Detto edificio presenta struttura portante in muratura, esternamente rifinita prevalentemente in paramano e parzialmente intonacata e tinteggiata.

L'accesso pedonale allo stabile condominiale avviene dal civico numero 26/12 del Corso Ottone Rosai mediante doppio portoncino pedonale, quali un primo cancelletto in metallo verniciato e un secondo serramento in metallo e vetri.

L'androne di ingresso presenta pavimentazione in grès e pareti intonacate e tinteggiate.

Il vano scala, dotato doppio impianto ascensore, presenta pavimentazione nei pianerottoli e rivestimento dei gradini in lastre di granito con pareti intonacate e tinteggiate.

L'unità abitativa in oggetto è situata al nono piano (10° f.t.), il cui accesso avviene direttamente dal pianerottolo mediante un portoncino blindato.



Detta unità risulta dotata di tripla esposizione con affacci verso Nord-Est, Nord-Ovest e Sud-Ovest e si compone di ingresso living su soggiorno, cucina, due camere, due bagni e disimpegno, oltre a due balconi e terrazzino dotato di locale tecnico.

La pavimentazione interna è in piastrelle ceramiche, mentre le pareti risultano intonacate e tinteggiate, ad eccezione delle pareti dei bagni e del retro dell'angolo cottura che risultano parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche.

I balconi e il terrazzino presentano pavimentazione in grès e parapetti in ringhiera metallica e vetri satinati.

Le porte interne sono in legno a pannello cieco o in legno e vetri, mentre i serramenti esterni sono in legni e doppi vetri, dotati di avvolgibili in pvc.

Il bagno cieco risulta dotato di lavabo, box doccia, vaso wc ed attacchi per la lavatrice, mentre il bagno finestrato risulta dotato di lavabo, vasca, bidet e vaso wc.





L'impianto di riscaldamento è autonomo, così come la produzione dell'acqua calda sanitaria, ed avviene mediante una caldaia a gas metano installata nel vano tecnico sito nel terrazzino e collegata a radiatori in ghisa. L'impianto elettrico è sottotraccia.

Gli impianti dell'unità immobiliare pignorata verranno trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della procedura esecutiva.

Completa l'unità un locale cantina di pertinenza posto al primo piano interrato, per il quale si fa presente che non è stato possibile visionarlo in sede di sopralluogo, in quanto il debitore non era in possesso delle chiavi.

Al medesimo piano si accede sia dal vano scala condominiale, raggiungibile anche mediante l'impianto ascensore, sia da passaggio carraio dalla Via A. Costaguta, mediante cancello metallico ad apertura automatizzata.

Percorrendo la rampa carraia, si raggiunge l'area di manovra del piano ove è ubicato, altresì, il box autorimessa in oggetto, il cui accesso avviene mediante un portone basculante in lamiera.

Detto locale si sviluppa in lunghezza per il posteggio di due veicoli e si presenta al rustico con pavimentazione in battuto e pareti in blocchi di cls prefabbricato a vista, oltre ad essere dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

Lo stato manutentivo dello stabile condominiale in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto è buono, così come le condizioni manutentive delle unità in oggetto.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento con cantina di pertinenza	98,00	x	100%	=	98,00
Box autorimessa	33,00	x	100%	=	33,00
Totale:	131,00				131,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base dei rilievi effettuati in loco e della documentazione catastale e progettuale acquisita (tenuto conto della cantina non visionata e calcolata graficamente), lo scrivente ha calcolato la superficie convenzionale dei beni oggetto di esecuzione tenendo in considerazione quelle che di regola sono le modalità di valutazione applicate nel settore immobiliare, qui di seguito descritte: Superficie commerciale = Superficie coperta interna calpestabile + murature interne + murature perimetrali (cm 50 max. di spessore) + 50% delle pareti in comune + 33% della superficie dei balconi/terrazzi + 25% dei locali accessori.

Pertanto, la superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva, data dalla somma delle superfici, come sopra indicate, opportunamente ragguagliate, risulta di circa 98,00 mq l'alloggio con la cantina di pertinenza e di circa 33 mq il box autorimessa. Il sottoscritto, al fine di determinare il più probabile valore di mercato per l'immobile in oggetto, utilizzerà il metodo della stima comparativa per confronto di mercato. A seguito delle indagini effettuate per verificare le quotazioni dei vari borsini immobiliari del territorio quali: OMI-Agenzia delle Entrate, etc., nonché dalle ricerche di mercato effettuate nella zona su immobili simili a quelli in oggetto, oltre alle verifiche sui prezzi di compravendita rilevabili dal portale di consultazione valori immobili dichiarati dell'Agenzia delle Entrate, si riporta quanto desunto:

INDAGINE

OMI (Agenzia delle Entrate) da 1.650,00 €/mq a 2.400,00 €/mq (per abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale) e da 680,00 €/mq a 1.000,00 €/mq (per box auto)

Borsino Immobiliare da 1.412,00 €/mq a 2.207,00 €/mq (per abitazioni in stabili di 1° fascia) e da 657,00 €/mq a 877,00 €/mq (per box auto)
 MERCATO da 2.333,00 €/mq a 3.125,00 €/mq per gli alloggi e da 866,00 €/mq a 1.117,00 €/mq per i box auto (salvo diminuzioni in fase di trattativa)
 PORTALE C.V.I.D. da 2.205,00 €/mq a 2.593,00 €/mq per gli alloggi e da 476,00 €/mq a 1.533,00 €/mq per i box auto

In considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative agli immobile in oggetto, tra cui: superficie, destinazione, ubicazione, piano, vetustà, esposizione, prospicenza, accessibilità, stato delle parti comuni, dotazioni d'impianti (per quanto è stato possibile prenderne visione), nonché considerato quanto sopra detto e quanto in accessorio possa esistere, lo scrivente stima il valore dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, quali unità immobiliare abitativa con cantina di pertinenza e box autorimessa siti in Comune di Torino, Corso Ottone Rosai n. 26/12 e Corso Ottone Rosai n. 28/A – Via Costaguta n. 14-A, come segue:

Alloggio con cantina (Sub. 59):	mq 98 X €/mq 2.300,00 = € 225.400,00
Box autorimessa (Sub. 31):	mq 33 X €/mq 900,00 = € 29.700,00
TOTALE COMPLESSIVO:	€ 255.100,00

(Euro Duecentocinquantaquattrocento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **255.100,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Stato di manutenzione e d'uso: l'immobile in oggetto si presenta in buone condizioni manutentive di cui si è già tenuto conto nell'attribuzione del valore unitario, pertanto, si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche.	0,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: l'immobile non risulta gravato da vincoli e/o oneri giuridici, pertanto, si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche.	0,00
Stato di possesso: sull'unità immobiliare in oggetto non risultano registrati contratti di locazione / comodati e pertanto, si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche.	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 255.100,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 255.100,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento con cantina di pertinenza e box autorimessa	131,00	0,00	255.100,00	255.100,00
				255.100,00	255.100,00

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

€. **0,00**

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

€ **255.100,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€. **12.755,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. **588,00**

Riduzione per arrotondamento:

€. **7,00**

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

€. **241.750,00**

data 25/05/2026

il tecnico incaricato
Arch. Giovanni Cinque
(firmato digitalmente)



Espropriazione immobiliare R.G.E. n. 57/2026

ELENCO ALLEGATI



- ALLEGATO 1. planimetrie stato attuale;
- ALLEGATO 2. documentazione fotografica PDF e JPEG;
- ALLEGATO 3. visure storiche e planimetrie catastali;
- ALLEGATO 4. visura storica ed estratto di mappa al C.T;
- ALLEGATO 5. titolo di provenienza;
- ALLEGATO 6. ispezioni ipotecarie;
- ALLEGATO 7. pratiche edilizie;
- ALLEGATO 8. comunicazione A.D.E.;
- ALLEGATO 9. regolamento di condominio;
- ALLEGATO 10. documentazione spese condominiali;
- ALLEGATO 11. procedimenti giudiziari;
- ALLEGATO - relazione senza nomi.

Tanto si è allegato in ordine al gradito incarico ricevuto.
Torino, li 25/05/2026



Il C.T.U.

Arch. Giovanni CINQUE



tecnico incaricato: Giovanni Cinque

ELENCO ALLEGATI