



TRIBUNALE ORDINARIO TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

807/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Simona GAMBACORTA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/03/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

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

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 807/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Appartamento e un locale ad uso cantina di pertinenza** posti in TORINO corso Novara 8 della superficie commerciale di circa 47 mq per la quota di:

1/1 intera proprietà ([REDACTED])

Trattasi di enti immobiliari facenti parte di porzione di fabbricato sito in corso Novara 8, facente parte di più ampio condominio di corso Novara 8-10 con univoco cortile interno a quattro piani fuori terra, oltre a piano interrato adibito a cantine, ricadente nella fascia semicentrale OMI della città di Torino Aurora, verso la confinante Barriera di Milano, nei pressi del polo Edith Space, centro di laboratori artistici e birrificio-pub-ristorazione.

E precisamente, con accesso dal portone carraio al n.c. 8 del corso Novara, successivo cortile interno e scala B, i seguenti enti immobiliari:

- alloggio posto al piano Secondo (3°ft) con accesso dal pianerottolo a ballatoio aperto su cortile e successiva porzione di balcone ballatoio, composto da cucina, camera, servizio igienico e ripostiglio esterno, quest'ultimo con unico accesso dal balcone, distinto con i **nn. 39-40** nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra.

- un vano ad uso cantina posto al piano interrato distinto con il **n. 23** nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra.

Completa l'alloggio la porzione antistante di balcone a ballatoio, come stabilito dal Regolamento di Condominio di cui infra.

Il tutto meglio rappresentato nella planimetria indicativa dello stato dei luoghi di cui infra, priva di riferimenti metrici, di cui alla documentazione allegata.

L'identificazione catastale risulta essere la seguente:

- **foglio 1149 particella 748 sub. 72** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 3, superficie catastale totale 52 mq. totale escluse aree scoperte 51 mq, rendita €232,41, corso Novara n. 8, Scala B, piano 2-S1, intestata a [REDACTED] [REDACTED] nella quota 1/1 dell'intera proprietà, derivante da variazione n.135204.1/2013 del 19/06/2013, pratica n.TO233352 per bonifica identificativo catastale

Precedentemente risultava individuato al F.171 part.10 sub.72, corso Novara 8, Scala B, piano 2-S1.

Il tutto posto fra le seguenti coerenze:

- L'alloggio con: cortile comune, altri alloggi del piano a due lati e fabbricato di corso Novara n. 6.
- La cantina con: sottosuolo cortile, altre cantine a due lati, e corridoio comune.

Il tutto viene trasferito unitamente ai diritti di comproprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione delle aree e parti dell'edificio che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate comuni, come stabilito nel Regolamento di Condominio allegato sotto la lettera B all'atto a rogito notaio Giovanni Pasta in data 29/12/1951 rep 7091/2860 reg.to a Torino il 16/01/1952 al n.14153.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	47,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	00,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.950,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 36.600,00
Data della valutazione: 21/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Secondo quanto accertato al momento del sopralluogo, congiuntamente con il custode Giudiziario nominato, l'immobile risultava occupato dalla debitrice [REDACTED].

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione o comodati registrati aventi ad oggetto l'immobile pignorato in capo alla debitrice in qualità di dante causa

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Quanto ai vincoli di carattere storico-artistico e paesaggistico: dalle indagini esperite i medesimi NON sussistono, né sussistono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del fondo trattandosi di alloggio posto in fabbricato di civile abitazione privo di terreno di pertinenza, né dall'atto di provenienza all'esecutata Not. Giovanni Viterale del 22/12/2022 rep.3348/2334 risultano ulteriori vincoli. Quanto alla pericolosità geomorfologica e all'idoneità all'utilizzazione urbanistica, l'immobile in oggetto si trova in classe di pericolosità assente I(P), ovvero aree individuate nella carta di sintesi del PAI "aree non inondabili: nessun condizionamento"

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

Quanto ai procedimenti giudiziari: dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 non risultano ulteriori procedimenti relativamente all'immobile pignorato, oltre al pignoramento promosso dal creditore precedente che meglio si andrà ad indicare in appresso nell'apposito quesito.

Quanto al Regolamento di Condominio dello stabile di corso Novara 8-10, acquisito dalla scrivente presso l'Amministratore, dall'esame del medesimo, non risultano particolari vincoli o limitazioni all'utilizzo dell'immobile pignorato, se non quanto rientrante nei normali usi e consuetudini condominiali e come sinteticamente si riporta quivi in appresso:

-L'art. 11 riporta che le balconate verso cortile sono di proprietà dei condomini che vi fronteggiano con la loro proprietà e i proprietari dovranno provvedere per la parte che loro compete alla relativa manutenzione. Tali balconate rimarranno quindi in godimento ad ogni condomino frontista, restando però gravato da servitù di passaggio nel caso in cui altri condomini vi debbano transitare per accedere ai propri alloggi. I tratti di balcone su cui non gravano servitù di passaggio a favore di altri potranno essere chiusi da cancelli, però solo per i tratti che fronteggiano i propri alloggi.

-L'art. 25 recita che sono a carico del condominio e in proporzione dei millesimi da ogni condomino posseduto, le spese generali ovvero quelle di illuminazione degli anditi delle scale, della portineria, dell'assicurazione contro i danni da incendio, di responsabilità civile, le spese di amministrazione, riparazione dei muri maestri, dei tetti, cornicioni, facciate interne, marciapiedi, portoni, corridoi comuni, scale, manutenzione generale varia, e ogni altra spesa alla quale per legge devono partecipare tutti i comproprietari

-L'art. 27 recita invece che sono a carico dei singoli condomini le imposte, tasse contributi canonici e qualunque altra imposizione che sia o verrà imposta per qualsiasi causa sui locali posseduti da ciascun proprietario / i canoni delle indennità di occupazione del suolo pubblico le insegne e qualunque altra tassa / le spese inerenti la manutenzione delle parti interne dei locali acquistati: le condutture proprie, le porte di accesso ai singoli appartamenti, i serramenti, i davanzali delle finestre, i balconi, le ringhiere

-L'art. 29 recita che ogni condomino, per quanto riguarda la spesa relativa all'acqua potabile, pagherà il consumo della sua acqua in base al contatore installato nell'alloggio di sua proprietà, oltre al consumo dell'acqua per i servizi generali in proporzione ai suoi millesimi.

-L'art. 46 riguardante l'uso dei locali del condominio, recita che è vietato ai proprietari di destinare i locali a sanatori, gabinetti per la cura di malattie infettive e contagiose, circoli, sale da ballo, scuole di musica, industrie rumorose, magazzino di deposito di materiale infiammabile ed esplosivo o emanante odori sgradevoli e qualunque altro uso sia contro la morale e il buon costume

-L'art. 47, in merito ai divieti, elenca i consueti divieti condominiali dalla lettera a) alla lettera g) (il divieto di battere tappeti prima delle 07:00 dopo le 10:00 / di spaccare legna / di suonare o fare rumore sgradevoli / di collocare vari vasi di fiori e piante sui balconi se non muniti di ripari che ne impediscano lo stillicidio / di occupare in qualsiasi modo i locali di proprietà e di uso comune)

-L'art. 52 recita che i comproprietari che non verseranno i tributi loro addebitati nel termine di 8 giorni saranno considerati morosi e come tali passibili di una penalità pari al 5% per il primo mese dalla scadenza, dopo tale epoca la penalità salirà al 15% ecc...

-L'art. 80 recita che la ripartizione delle spese per il riscaldamento si farà in base ai metri cubi dei locali che ciascun condomino avrà da riscaldare

-L'art. 81 recita che è obbligo per tutti i condomini di lasciar passare le tubazioni del termosifone attraverso i propri locali. Nessuna indennità sarà dovuta ai condomini per le servitù di passaggio di dette tubazione e chi cercasse d'impedire le opere di riparazione dei guasti di tale impianto si renderebbe responsabile dei danni e delle spese, comprese quelle di giudizio

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

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

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

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 02/12/2025 al n. 52659 di R.G. e n. 39483 di R.P. nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 01/12/2025 rep. 7275, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ivrea, a favore de [REDACTED] con sede in [REDACTED] CF [REDACTED] e contro [REDACTED] che colpisce il cespite pignorato individuato all'attuale identificativo catastale Foglio 1149 particella 748 sub. 72 **da cancellare totalmente**

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione 2025	€ 539,21
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 00,00
Spese ordinarie di gestione scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.731,94

Spese riscaldamento scadute ed insolute alla data della perizia € 00,00

Ulteriori avvertenze:

Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile sopra indicate sono approssimative e variabili e sono state ricavate dalla documentazione acquisita presso l'amministratore del Condominio.

Quivi di seguito si riportano nel dettaglio i desunti importi delle gestioni degli ultimi due anni:

-saldi esercizio precedenti 2023 e 2024 (569,72+623,03).....€ 1.192,75
-spese esercizio 2025.....€ 539,21

Il tutto come dalla comunicazione delle spese insolute pervenuta via mail dall'amministratore quivi prodotta in allegato e come desunto dai rendiconti delle spese ordinarie, forniti dall'amministratore medesimo.

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

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

-Per la cancellazione del Pignoramento Immobiliare trascritto il 02/12/2025 ai nn. 52659/39483

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

TOTALE €329,00

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento risulta essere l'atto a rogito Notaio Giovanni Gramaglia in data 28/12/1979 rep. n.38760/28378 trascritto il 25/01/1980 ai nn. 3028/2389.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]
per la quota di 1/1 dell'intera proprietà (dal 22/12/2022 ad oggi) in forza di compravendita stipulata con atto a rogito notaio Giovanni Viterale in data 22/12/2022 rep. nn.3348/2334, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 09/01/2023 ai nn. 2357/1818 dal sig. [REDACTED]

Il titolo è riferito all'immobile pignorato così come individuato all'identificativo catastale attuale, come F.1149 part.748 sub.72.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
-per la quota di 1/1 dell'intera proprietà (dal 17/07/2001 al 19/01/2023) per compravendita con atto a rogito notaio Alberto Morano in data 17/07/2001 rep. n.31137 trascritto il 06/08/2001 ai nn. 32234/21152 dai sigg. [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla ricerca telematica presso Edifica-TO città di Torino la scrivente ha rintracciato solamente:

•Art.26 L.47/85 prot. n.2001-9-10557 del 12/07/2001 con provvedimento di verifica positiva emesso il 17/07/2001 riguardante la realizzazione di servizio igienico all'interno di unità immobiliare, di antibagno di collegamento tra cucina e bagno e il rifacimento della pavimentazione esistente.

Data la tipologia edilizia del fabbricato in cui è posto l'immobile pignorato che attesta la sua originaria costruzione nei primi anni del 1900, la scrivente ha provveduto ad esperire laboriose ricerche sui cartellini delle maglie municipali riportanti i provvedimenti edilizi e le relative pratiche presentate fin dai primi anni del 1900, tuttavia senza riuscire a rintracciare il titolo autorizzativo originario, andato verosimilmente smarrito nei periodi intercorsi nelle due guerre.

Le prime autorizzazioni e/o licenze in capo al condominio in oggetto o a suoi condomini risalgono al 1952 e anni immediatamente successivi e riguardano sistemazioni e modifiche interne o di vetrine su via, con foto dell'epoca che confermano quanto sopra ipotizzato in merito alla datazione dell'edificio e al verosimile smarrimento durante il periodo delle due guerre.

Neppure è stata rintracciata la Licenza di Abitabilità, verosimilmente invece perché non esistente, in quanto trattasi di fabbricato risalente, con ogni probabilità, a periodo antecedente l'entrata in vigore dell'Istituto dell'Agibilità del 31/07/1934.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

La zona in cui è posto l'immobile pignorato ricade secondo il PRG vigente in Zona Consolidata Residenziale mista in area normativa M1, (Tavola Normativa 3), isolati misti prevalentemente residenziali ove la destinazione è residenziale, che prevede indici di edificabilità fondiaria di 2 mq/mq-1,35 mq/mq-1 mq/mq-0,6mq/mq-0,4 mq/mq (nello specifico **1,35 mq/mq**) e ove sono consentiti interventi di sostituzione edilizia, completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica (art. 4 NTA tipi di intervento).

Secondo la carta di sintesi del PAI si trova in classe di pericolosità assente I(P), ovvero aree individuate nella carta di sintesi del PAI "*aree non inondabili: nessun condizionamento*"

Il tutto come meglio risulta dall'estratto di PRG e relative Norme Tecniche di Attuazione (art.3-8-12 NTA-Tavola Normativa 3)



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

La planimetria del disegno di progetto allegato alla Relazione ai sensi dell'Art.26 L.47/85 prot. n.2001-9-10557 del 12/07/2001 verificata positiva in data 17/07/2001 rappresenta unicamente l'alloggio e le immediate coerenze verso il vano scala di accesso.

Per quanto attiene all'unità abitativa in oggetto, dal raffronto della rappresentazione di progetto con la situazione in sito risulta esserci corrispondenza per quanto riguarda la perimetrazione e distribuzione

interna tranne che per l'eliminazione del tramezzo che sul disegno di progetto suddivide il servizio igienico in antibagno e bagno.

Per quanto attiene invece le immediate coerenze risulta una pochezza di rappresentazione perimetrale del fabbricato e del vano scala; situazione invece coerentemente rappresentata nelle planimetrie condominiali del 1951.

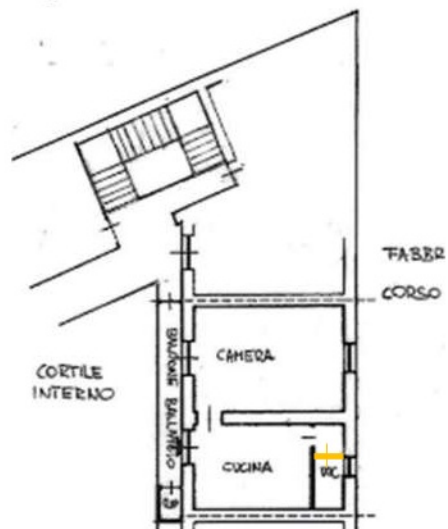
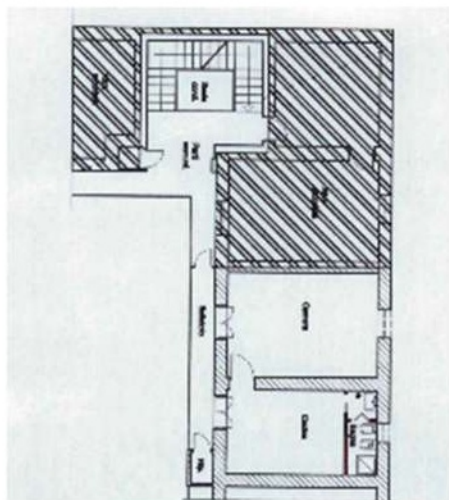
Per quanto riguarda la cantina, la sua distribuzione planimetrica e conformazione in sito risulta corrispondente con la rappresentazione della planimetria allegata al Regolamento di Condominio, e pure risulta correttamente rappresentata nella planimetria catastale, anche se in quest'ultima, con pochezza rappresentativa per quanto riguarda il resto del piano.

Quivi di seguito viene riportato a raffronto.

Piano secondo (3°ft)

Art 26 prot. n.2001-9-10557

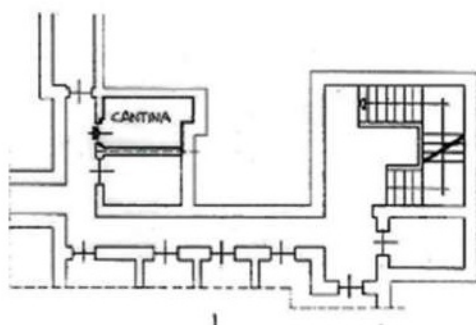
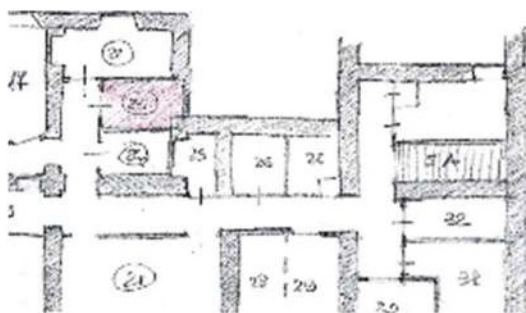
disegno indicativo della situazione in sito



Piano cantine

Estratto planimetria condominiale

disegno stato in sito ripreso dalla plan catastale



L'eliminazione della zona filtro chiusa di 1mx1m fungente da antibagno riscontrata nell'alloggio non è conservabile in quanto in contrasto con le prescrizioni dal Regolamento Igienico Edilizio

Trattasi quindi di situazione NON conforme, la cui soluzione più economica di regolarizzazione potrebbe essere il ripristino della situazione autorizzata, il cui costo comprensivo della realizzazione del tramezzo e della fornitura e posa di porta potrebbe ammontare ad approssimativi **€1.000,00**

La scrivente fa presente che le formulazioni di cui sopra, sono state indicate in via di verosimiglianza e con riserva poiché solo in sede di richiesta di sanatoria in Comune si potrà avere specifica contezza e

ammissibilità del costo delle procedure e del relativo esito.

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

8.2. CONFORMITA' CATASTALE:

Normativa di riferimento: DL 50/2017

-per quanto riguarda l'alloggio, la planimetria catastale presentata corrisponde a quella progettuale dell'Art. 26 sopra citata con l'antibagno e quindi egualmente non corrisponde con la situazione riscontrata in sito ove il tramezzo che nel servizio igienico suddiviseva il bagno dall'antibagno è stato eliminato.

-per quanto riguarda la cantina la situazione è corrispondente.

Trattandosi di situazione NON conservabile sotto il profilo edilizio per le motivazioni sopra esposte, NON risulta necessaria la presentazione di variazione catastale con conseguenti ulteriori esborsi, in quanto l'attuale planimetria in atti andrà a corrispondere con la situazione di regolarizzazione edilizia sopra prospettata.

Data presentazione: 13/07/2001 - Data: 26/01/2026 - n. T74104 - Richiedente: BEG10265457L219R

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIAI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
PI. DECRETI LEGGE 13 APRILE 1998 - 104

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **TORINO** nel C.so Novara 8
Allegato alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Urbanistico di **TORINO** Scheda N. _____

PIANO SECONDO (3° f.t.)
h=3.00 m

prop. terminato a C.so Novara 8

altri s.a. progettati
altri s.a.

CANTINA
CUCINA
WC

CORTILE COMUNE

PIANO CANTINE
h=3.00 m

orientamento

Arch. **Giuseppe PIZZAGGIONE**
SCALA DI 1:200

DATI DEL CATASTO URBANO DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE	
Numero della particella	219423
Numero di foglio	10030180
Numero di mappa	4036097
Subalterno	12

Spazio riservato per le annotazioni d'Ufficio

Ufficio Urbanistico in atti
DATA
Data presentazione: 13/07/2001 - Data: 26/01/2026 - n. T74104
Tavola: 10030180 - Foglio di acquisizione: A4(10030180)

Completato nel: _____ ARCHITETTO
Firma del richiedente: _____ ARCHITETTO
Firma del Professionista: _____ ARCHITETTO
Data: LUGLIO 2001

Ufficio Urbanistico in atti
DATA
Data presentazione: 13/07/2001 - Data: 26/01/2026 - n. T74104
Tavola: 10030180 - Foglio di acquisizione: A4(10030180)

Completato nel: _____ ARCHITETTO
Firma del richiedente: _____ ARCHITETTO
Firma del Professionista: _____ ARCHITETTO
Data: LUGLIO 2001

Ufficio Urbanistico in atti
DATA
Data presentazione: 13/07/2001 - Data: 26/01/2026 - n. T74104
Tavola: 10030180 - Foglio di acquisizione: A4(10030180)

Completato nel: _____ ARCHITETTO
Firma del richiedente: _____ ARCHITETTO
Firma del Professionista: _____ ARCHITETTO
Data: LUGLIO 2001

8.3. CONFORMITA' URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

La debitrice risulta essere l'intestataria catastale del cespite pignorato per voltura eseguita a seguito di atto di compravendita a rogito notaio Giovanni Viterale in data 22/12/2022 rep. n.3348/2334.

L'individuazione catastale indicata nell'atto medesimo risulta essere quella dell'attuale identificativo catastale.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ: Conformità tecnica impiantistica:

L'alloggio è dotato di impianto elettrico sottotraccia con corpi illuminanti, di impianto idrico e ACS alimentato da boiler elettrico situato nel ripostiglio con accesso dal ballatoio e di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori privo di caldaia di alimentazione.

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

BENI IN TORINO CORSO NOVARA 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 1A

Appartamento e un locale ad uso cantina di pertinenza posti in TORINO corso Novara 8 della superficie commerciale di circa 47 mq per la quota di:

1/1 intera proprietà [REDACTED]

Trattasi di enti immobiliari facenti parte di porzione di fabbricato sito in corso Novara 8, facente parte di più ampio condominio di corso Novara 8-10 con univoco cortile interno a quattro piani fuori terra, oltre a piano interrato adibito a cantine, ricadente nella fascia semicentrale OMI della città di Torino Aurora, verso la confinante Barriera di Milano, nei pressi del polo Edith Space, centro di laboratori artistici e birrificio-pub-ristorazione.

E precisamente, con accesso dal portone carraio al n.c. 8 del corso Novara, successivo cortile interno e scala B, i seguenti enti immobiliari:

● alloggio posto al piano Secondo (3°ft) con accesso dal pianerottolo a ballatoio aperto su cortile e successiva porzione di balcone ballatoio, composto da cucina, camera, servizio igienico e ripostiglio esterno, quest'ultimo con unico accesso dal balcone, distinto con i **nn. 39-40** nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra.

● un vano ad uso cantina posto al piano interrato distinto con il **n. 23** nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra.

Completa l'alloggio la porzione antistante di balcone a ballatoio, come stabilito dal Regolamento di Condominio di cui infra.

Il tutto meglio rappresentato nella planimetria indicativa dello stato dei luoghi di cui infra, priva di riferimenti metrici, di cui alla documentazione allegata.

L'identificazione catastale risulta essere la seguente:

• **foglio 1149 particella 748 sub. 72** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 3, superficie catastale totale 52 mq. totale escluse aree scoperte 51 mq, rendita €232,41, corso Novara n. 8, Scala B, piano 2-S1, intestata a [REDACTED] nella quota 1/1 dell'intera proprietà, derivante da variazione n.135204.1/2013 del 19/06/2013, pratica n.TO233352 per bonifica identificativo catastale

Precedentemente risultava individuato al F.171 part.10 sub.72, corso Novara 8, Scala B, piano 2-S1.

Il tutto posto fra le seguenti coerenze:

• L'alloggio con: cortile comune, altri alloggi del piano a due lati e fabbricato di corso Novara n. 6.

- La cantina con: sottosuolo cortile, altre cantine a due lati, e corridoio comune.

Il tutto viene trasferito unitamente ai diritti di comproprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione delle aree e parti dell'edificio che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate comuni, come stabilito nel Regolamento di Condominio allegato sotto la lettera B all'atto a rogito notaio Giovanni Pasta in data 29/12/1951 rep 7091/2860 reg.to a Torino il 16/01/1952 al n.14153.



Vedute esterne facciate su via e su cortile comune



Vedute vano scala e accesso da ballatoio



Vedute interne

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il cespite pignorato è ubicato in fascia semicentrale OMI della città di Torino nella microzona catastale Aurora, verso la confinante Barriera di Milano, nei pressi del polo Edith Space, centro di laboratori artistici e birrificio-pub-ristorazione



Inquadramento satellitare della zona

SERVIZI

farmacie



verde attrezzato



supermercato



COLLEGAMENTI

tram



autobus



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di alloggio posto al piano secondo (3°f.t.) del fabbricato a quattro piani fuori terra oltre a piano cantinato con accesso dal n.c.8 del corso Novara, da portone carraio, successivo cortile interno e scala B fondo cortile, pianerottolo aperto sul cortile medesimo e cancello di accesso all'antistante ballatoio che l'art.11 del Regolamento di Condominio considera di proprietà "le balconate verso cortile sono di proprietà dei condomini che vi fronteggiano con la loro proprietà (...). Tali balconate rimarranno quindi in godimento ad ogni condomino frontista (...) I tratti di balcone su cui non gravano servitù di passaggio a favore di altri potranno essere chiusi da cancelli, però solo per i tratti che fronteggiano i propri alloggi"

Completa l'alloggio una cantina di pertinenza posta al piano cantinato.

Quanto alla distribuzione interna, dal balcone a ballatoio antistante, tramite porta finestra si accede nella cucina da cui si praticano il servizio igienico e la camera da letto

Dalle verifiche effettuate **risulta l'esistenza dell'Attestato di Certificazione Energetica**, ridenominato Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi dell'art.6 D.L. n.63 del 4/06/2013, inviato in data 18/06/2017 cod. id. 2017 204232 0009 valido fino al 18/06/2027, da cui risulta la classificazione in classe energetica A/1

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

Quanto alle strutture:

strutture verticali: muratura di mattoni pieni e tamponamenti in laterizi

solai: misti in volte di mattoni pieni e piani

Quanto alle Componenti Edilizie:

infissi esterni: serramenti in legno con vetro camera sostituiti in periodo più o meno recente.

protezioni infissi esterni: non sono presenti protezioni esterne

pavimentazione interna: piastrelle di graniglia in tutti i locali.

rivestimento interno: le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, quelle del servizio igienico sono in parte rivestite in piastrelle, il soffitto è a volta in cucina e nel servizio igienico, piano nella camera, il tutto intonacato al civile e tinteggiato.

Quanto agli Impianti:

idrico: di adduzione sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale e dell'acqua calda sanitaria alimentata da boiler elettrico, con servizio igienico dotato di tutti gli apparecchi idraulico-sanitari con box doccia.

elettrico: sottotraccia con corpi illuminanti in parte mancanti

termico: riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa senza caldaia, con predisposizione tubazioni e collocazione, nel ripostiglio esterno del balcone a ballatoio, ove attualmente al suo posto è collocato il boiler elettrico che alimenta solamente l'acqua calda sanitaria

antenna collettiva: verosimilmente presente data la sua collocazione in condominio

CONSISTENZA:

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

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio Piano Secondo-	44,31	x	100 %	=	44,31
Balcone ballatoio antistante	5,12	x	30 %	=	1,54
Cantina Piano interrato	6,21	x	20 %	=	1,24
Totale in arr:	56,00				47,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/07/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: bilocale posto al piano 2° di edificio a 2 piani costruito nel 1945, senza ascensore, composto da una camera, cucina, servizio e balcone, con riscaldamento autonomo, abitabile e accesso da balcone a ballatoio

Indirizzo: corso Vigevano 4

Superfici principali e secondarie: 45 mq

Prezzo richiesto: 34.000,00 pari a circa €/mq.756,00

Sconto trattativa 7%

Prezzo 31.620,00 pari a circa €/mq.703,00

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: appartamento bilocale, posto al piano 1° di edificio a 3 piani rinnovato nelle parti comuni e dotato di ascensore, dei primi del Novecento, composto da cucina, servizio igienico e camera con balconcino sul corso Novara, cantina di pertinenza, accesso da ballatoio con infissi taglio termico a doppio vetro e riscaldamento autonomo.

Indirizzo: corso Novara 21

Superfici principali e secondarie: 45 mq

Prezzo richiesto: 56.000,00 pari a circa €/mq.1.244,00

Sconto trattativa 7%

Prezzo 52.080,00 pari a circa €/mq.1.157,00

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/03/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento bilocale, posto al piano terzo di edificio a 5 piani, costruito nel 1900, senza ascensore, composto da soggiorno-cucina, camera e bagno, cantina, riscaldamento autonomo e accesso da ballatoio privato.

Indirizzo: corso Novara 12

Superfici principali e secondarie: 54 mq

Prezzo richiesto: 55.900,00 pari a circa €/mq.1.035,00

Sconto trattativa 7%

Prezzo 51.987,00 pari a circa €/mq.962,50

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI-1 semestre 2025 semicentrale-aurora, (30/06/2025)

Abitazioni civili stato conservativo normale

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.900,00

Abitazioni di tipo economico stato conservativo normale

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.200,00

Borsinoimmobiliare.it zona semicentro- Palermo (marzo 2026)

Tempo di rivendita o di assorbimento: tre mesi

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 1.208,00

Valore massimo: 1.946,00

Abitazioni in stabili di seconda fascia inferiori alla media

Valore minimo: 736,00

Valore massimo: 1.052,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La scrivente, a seguito delle indagini effettuate per immobili comparabili posti nella medesima zona sia presso mediatori professionali che in rete consultando il canale immobiliare più noto (Immobiliare.it), a seguito delle recenti transazioni avvenute sempre per immobili comparabili posti nella medesima zona, verificate con i valori delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare), ritiene di poter considerare un valore unitario medio di € 1.000,00 a cui applicare i seguenti coefficienti di correzione in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile pignorato

Coefficienti di correzione della stima

- in base allo stato di conservazione dell'edificio.....coeff. 1,00
- in base allo stato dell'immobile (ristrutturato ma economicamente e in mediocre stato di conservazione).....coeff.0,98
- in base alla posizione, centrale ma verso la confinante Barriera di Milano, nei pressi del polo Edith Space,.....coeff.1,03
- in base al piano (secondo senza ascensore).....coeff.0,90

Propone quindi il seguente:

VALORE UNITARIO DI MERCATO

€1.000,00 x (0,95x1,02x 0,90) = in arr. € 850,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 47,00 x 850,00 = 39.950,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 39.950,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) **€ 39.950,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima

Si è adottato il criterio di stima sintetico-comparativo in base alla superficie commerciale, stabilendo un prezzo medio ricavato dalla comparazione di beni di tipologia simile per posizione, consistenza, vetustà, ubicazione, stato manutentivo etc. in base alle recenti transazioni e/o alle richieste di mercato con indagini svolte presso mediatori professionali e consultando in rete il canale immobiliare più noto (Immobiliare.it), il tutto verificato con le quotazioni delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare, quivi allegati).

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

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

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

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

Riserve e precisazioni

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

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

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

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenz	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	Appartamento	47,00	0,00	39.950,00	39.950,00
				39.950,00€	39.950,00

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

(considerate le formulazioni espresse in via di verosimiglianza e con riserva si applica prudenzialmente una riduzione del 2,6%) in arr

€ 1.038,00

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

€ 38.912,00

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:

€ 1.945,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

€ 329,00

Riduzione per arrotondamento:

€ 38,00

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

€ 36.600,00

data 21/03/2026

il tecnico incaricato