



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

275/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Sabrina GAMBINO

CUSTODE:

Dott. Paolo CACCIARI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Giovanni Suppo

CF:SPPGNN65M06E430J

con studio in PINEROLO (TO) – VIA MICHELE BUNIVA N. 1

telefono: 0121/329158

email: suppogiovanni@gmail.com

PEC: giovanni.suppo@geopec.it

tecnico incaricato: Giovanni Suppo

Pagina 1 di 17



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 275/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

In **TORINO (TO)**, nello stabile condominiale denominato “*Condominio Corso Palermo 94 Via Monte Rosa 9 Torino*” costituito da due corpi di fabbrica di cui uno in Corso Palermo 94 e l’altro in Via Monte Rosa 9 e precisamente:

- al **Piano Secondo (3° f.t.) dell’edificio prospettante Via Monte Rosa: alloggio** composto di cucina e camera, quale risulta contraddistinto con la sigla “C/2” e tintecciato in verde nella pianta del piano compresa nella planimetria allegata all’atto di deposito del Regolamento di Condominio a rogito Notaio Aldo Billia di Torino in data 6 dicembre 1972 repertorio 45108/22688.

A detto lotto è annesso in proprietà comune con il lotto “D/2” del piano, il gabinetto posizionato sul ballatoio e meglio distinto con la lettera “z” nella pianta del piano secondo sopra citata;

- al **Piano Sotterraneo dell’edificio prospettante Corso Palermo: cantina**, quale risulta contraddistinta con il numero “7” nella pianta del piano compresa nella succitata planimetria allegata all’atto di deposito del Regolamento di Condominio sopra citato.

Coerenze alloggio:

Via Monte Rosa, alloggio “D/2”, ballatoio verso cortile e vano scala.

Coerenze cantina:

Corridoio, cantina “8”, cortile e cantina “6”.

Identificazione catastale fabbricato:

L’edificio condominiale ospitante l’unità abitativa e la cantina pignorate ed oggetto di stima risulta così meglio individuato al Catasto Terreni;

COMUNE DI TORINO [L219]

Unità abitativa : Foglio 1149 p.lla 657 – Ente Urbano – Sup. are 01 centiare 20 (Mq. 120);

Cantina : Foglio 1149 p.lla 656 – Ente Urbano – Sup. are 01 centiare 50 (Mq. 150).

Identificazione catastale unità immobiliare pignorata:

L’unità abitativa risulta attualmente così censita al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI TORINO [L219]

Foglio 1149 particella 657 sub. 4 - Via MONTE ROSA n. 9 – Piano 2 - Cat. A/4 - cl. 1 - Vani 2,5 – R.C. € 148,48.

SI EVIDENZIA CHE LA PLANIMETRIA CATASTALE RIFERITA ALL’UNITA’ IMMOBILIARE FOGLIO 1149 P.LLA 657 SUB. 4, AGLI ATTI DAL 23 DICEMBRE 1939, RIPOSTA UN LOCALE DESTINATO A CANTINA DIFFERENTE DA QUELLO DESCRITTO E RIPOSTATO NELL’ATTO DI ACQUISTO ED IN QUELLI DI PROVENIENZA: LA PLANIMETRIA CATASTALE AGLI ATTI RIPOSTA, QUALE CANTINA ANNESSA ALL’UNITA’ ABITATIVA IN OGGETTO, QUELLA CONTRADDISTINTA CON IL NUMERO “1” NELLA PIANTA DEL PIANO COMPRESA NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, IL TITOLO DI PROVENIENZA E QUELLO PRECEDENTE, DESCRIVONO, QUALE CANTINA PERTINENZIALE, QUELLA CONTRADDISTINTA CON IL NUMERO “7” NELLA PIANTA DEL PIANO COMPRESA NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.

NEL TITOLO DI PROVENIENZA A ROGITO NOTAIO MARIO SARTO, STIPULATO IL 7 APRILE 1987, REPERTORIO N. 101545/2293, NONCHE’ IN QUELLO PRECEDENTE, A ROGITO DEL MEDESIMO NOTAIO, STIPULATO IL 9 GENNAIO 1986, REPERTORIO N. 79144/1637, VIENE PRECISATO QUANTO SEGUE:



“AI FINI DELL’ESATTO ABBINAMENTO DELL’ALLOGGIO E DELLA CANTINA OGGETTO DEL PRESENTE ATTO E’ STATA PRESENTATA SCHEDA PLANIMETRICA MODELLO B UNITA ALLA DOMANDA DI VOLTURA DELL’ATTO A ROGITO NOTAIO BILLIA DI TORINO DEL 6 DICEMBRE 1972, REGISTRATO A TORINO IL 14 DICEMBRE 1972 AL N. 43170.”

SI PRECISA CHE DETTE PLANIMETRIE, ALLEGATE ALLE DOMANDE DI VOLTURA, NON SONO MAI STATE INSERITE AGLI ATTI DAL CATASTO FABBRICATI DI TORINO E PERTANTO OCCORRE PROCEDERE ALLA PRESENTAZIONE DI RELATIVE PRATICHE DI VARIAZIONE.

Nella seguente Fig. I si riporta un estratto della planimetria catastale attualmente agli atti mentre in Fig. II si riporta un estratto della planimetria allegata al Regolamento di Condominio (nel riquadro rosso si evidenzia la cantina attualmente abbinata al Foglio 1149 p.la 657 sub. 4, mentre nel riquadro verde si evidenzia la cantina “7” citata nei titoli di provenienza).

Si precisa inoltre che dalle ricerche catastali effettuate, la cantina “7” non risulterebbe attualmente censita.

Fig. I – Estratto planimetria catastale agli atti
[Foglio 1149 p.la 657 sub. 4]

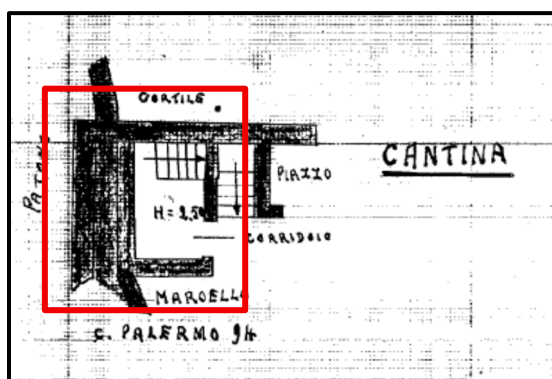
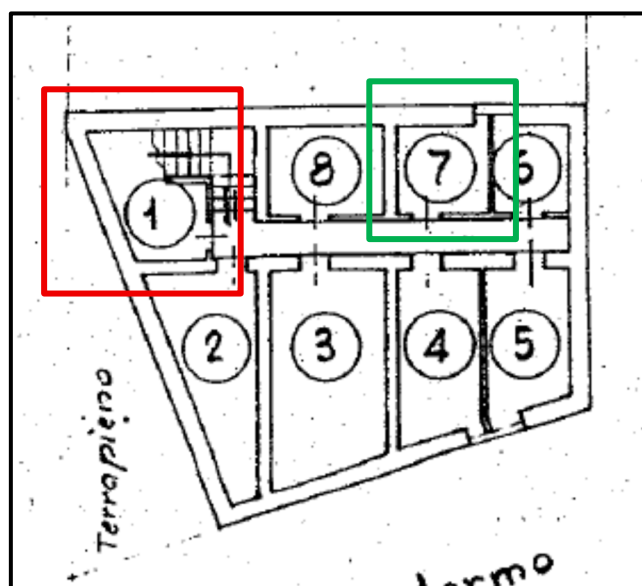


Fig. II – Estratto planimetria allegata a Regolamento di Condominio



Intestazione catastale :

Si precisa che l’attuale intestazione catastale dell’unità immobiliare pignorata riporta erroneamente i precedenti proprietari dell’immobile, a causa della mancata volturazione dell’Atto di compravendita a rogito Notaio Mario SARTO, stipulato il 7 aprile 1987, Repertorio n. 101545/2293, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 in data 13 aprile 1987 – Reg. Gen. n.13686 – Reg. Part. n. 9599.

Ditta catastale errata:

*** DATO OSCURATO ***,

*** DATO OSCURATO *** - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *** DATO OSCURATO ***;

*** DATO OSCURATO ***,

*** DATO OSCURATO *** - Proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni con *** DATO OSCURATO ***

OBBLIGO DI PRESENTAZIONE DI ISTANZA PRESSO CATASTO FABBRICATI PER ALLINEAMENTO DELLA DITTA CATASTALE ALLA ATTUALE PROPRIETA’.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	34,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 18.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 18.000,00
Data della valutazione:	05/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, effettuato il giorno 21 luglio 2025, l'immobile è risultato abitato dal signor *** DATO OSCURATO *** comproprietario dell'immobile e debitore esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:

Vincoli di natura condominiale:

Trattandosi di entità facenti parte di stabile condominiale, l'aggiudicatario dovrà osservare tutte le norme, clausole e statuizioni contenute nel Regolamento di Condominio a rogito Notaio Aldo Billia di Torino in data 6 dicembre 1972 repertorio 45108/22688 (vedasi Allegato 7).

A norma di regolamento all'unità abitativa in oggetto competono:

Millesimi 62 per la partecipazione alle spese generali e millesimi di comproprietà

Vincoli di natura urbanistica:

Dall'esame del vigente P.R.G.C. l'immobile pignorato risulta inserito in Area di Piano "Residenziale R3" in Zona di Piano "ZUSA27 - Zona Urbana Storico Ambientale 27" per cui valgono le prescrizioni riportate agli Art. 8 ed 11, nonché nella Tavola Normativa 2 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione (vedasi Allegato 8).

Usi civici, censo, livello

Dalle indagini svolte presso il Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta non è emersa l'esistenza di vincoli riconducibili ad usi civici, censo e livello sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Verifica sussistenza dei presupposti di applicabilità dell'Art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio)

Nel caso in esame NON SUSSISTONO i presupposti di applicabilità dell'Art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).



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:*

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 in data 2 maggio 2025, Reg. Gen. n. 18678 - Reg. Part. n. 14141, derivante da Atto Giudiziario emesso da Ufficiale Giudiziario di TORINO, Rep. n. 6448/2025 in data 07 aprile 2025;

a favore:

*** **DATO OSCURATO** ***, con sede in Torino (TO) –

*** **DATO OSCURATO** ***, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

contro:

*** **DATO OSCURATO** *** –

*** **DATO OSCURATO** ***, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2;

*** **DATO OSCURATO** *** –

*** **DATO OSCURATO** ***, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2;

sul seguente immobile:

Catasto Fabbricati : Comune di TORINO [L219]

Foglio 1149 p.lla 657 sub. 4

Formalità da cancellare TOTALMENTE a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Spese per la cancellazione del pignoramento:

Imposta ipotecaria = Euro 200,00

Imposta di bollo = Euro 59,00

Tassa ipotecaria = Euro 35,00

TOTALE Euro 294,00 (da verificare e confermare al momento dell'aggiudicazione).

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: **(importo medio stimato)** € **600,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € **0,00**

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: **(non note)**

Dagli atti esaminati, con particolare riguardo alla documentazione fornita dall'Amministratore, riguardanti la gestione del condominio, nonché dall'analisi del Regolamento di Condominio, si è potuto accertare che l'immobile in oggetto partecipa alle spese relative alla gestione del condominio in base alle seguenti quote millesimali:

SPESE GENERALI = 62,00 millesimi

Si riportano a seguire i dati forniti dall'Amministratore relativi al Consuntivo spese ordinarie "Esercizio 2023", al Consuntivo spese ordinarie "Esercizio 2024" ed al Preventivo spese ordinarie "Esercizio 2025" (vedasi Allegato 6).

CONSUNTIVO SPESE ORDINARIE ESERCIZIO "2023" (Periodo dal 01/01/2023 al 31/12/2023):

Totale : Euro 954,39



Saldo a debito esercizio precedente	:	Euro 991,58
TOTALE A DEBITO	:	Euro 1.945,97

CONSUNTIVO SPESE ORDINARIE ESERCIZIO “2024” (Periodo dal 01/01/2024 al 31/12/2024):

Totale	:	Euro 663,15
Saldo a debito esercizio precedente	:	Euro 1.945,97
TOTALE A DEBITO	:	Euro 2.609,12

PREVENTIVO SPESE ORDINARIE ESERCIZIO “2025” (Periodo dal 01/01/2025 al 31/12/2025):

Totale	:	Euro 522,91
Saldo a debito esercizio precedente	:	Euro 2.609,12
TOTALE A DEBITO	:	Euro 3.132,03

da corrispondersi in n. 4 rate nelle seguenti modalità:

1^ Rata (Scadenza 15/03/2025)	:	Euro 2.742,00
2^ Rata (Scadenza 15/05/2025)	:	Euro 130,00
3^ Rata (Scadenza 15/07/2025)	:	Euro 130,00
4^ Rata (Scadenza 15/10/2025)	:	Euro 130,00

Non è noto allo scrivente se i debitori eseguiti abbiano provveduto a pagare le rate nei termini sopraindicati.

SPESE STRAORDINARIE

Da informazioni assunte dall'amministratore non risultano spese straordinarie deliberate od in fase di studio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. PROPRIETA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO [02/05/2025] :****Proprietà:**

*** DATO OSCURATO *** –

*** DATO OSCURATO *** , proprietario per la quota di ½ in regime di comunione dei beni;

*** DATO OSCURATO *** –

*** DATO OSCURATO *** , proprietaria per la quota di ½ in regime di comunione dei beni.

6.2. PROPRIETA' ATTUALE :**Proprietà dal 07 aprile 1987 ad oggi :**

*** DATO OSCURATO *** –

*** DATO OSCURATO *** , proprietario per la quota di ½ in regime di comunione dei beni;

*** DATO OSCURATO *** –

*** DATO OSCURATO *** , proprietaria per la quota di ½ in regime di comunione dei beni.

Titolo : Atto di compravendita a rogito Notaio Mario SARTO, stipulato il 7 aprile 1987, Repertorio n. 101545/2293, registrato a TORINO il 14 aprile 1987 al n. 23874, trascritto presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 in data



13 aprile 1987, Reg. Gen. n. 13686 - Reg. Part. n. 9599.

6.3. PROPRIETA' PRECEDENTI :

Periodo dal 09 gennaio 1986 al 07 aprile 1987 :

Proprietà:

*** DATO OSCURATO *** –

*** DATO OSCURATO *** , proprietario per la quota di ½ in regime di comunione dei beni

*** DATO OSCURATO *** –

*** DATO OSCURATO *** , proprietaria per la quota di ½ in regime di comunione dei beni.

Titolo : Atto di compravendita a rogito Notaio Mario SARTO, stipulato il 9 gennaio 1986, Repertorio n. 79144/1637, registrato a TORINO il 24 gennaio 1986 al n. 7762, trascritto presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 in data 05 febbraio 1986, Reg. Gen. n. 5882 - Reg. Part. n. 4861.

DETTO ATTO DI COMPRAVENDITA COSTITUISCE IL PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTECEDENTE AL VENTENNIO DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.

DALLE VERIFICHE EFFETTUATE SI CONFERMA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL SUDETTO VENTENNIO.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Per quanto riguarda il corpo di fabbrica prospettante Via Monte Rosa, ospitante l'unità abitativa ubicata al Piano Secondo (3° f.t.), non è stato possibile rintracciare i dati relativi all'edificazione originaria, mentre è stato possibile appurare che originariamente l'edificio era stato edificato a soli due piani fuori terra.

Con **Permesso n. 354 del 10 agosto 1905** è stata autorizzata la sopraelevazione di un piano dell'edificio, portando pertanto l'edificazione del corpo di fabbrica a tre piani fuori terra (vedasi Allegato 9_1).

Per quanto riguarda invece l'edificazione del corpo di fabbrica prospettante Corso Palermo, ospitante la cantina al Piano Interrato, è stato accertato il rilascio del **Permesso n. 16 del 7 gennaio 1911** (vedasi Allegato 9_2).

Gli edifici sono pertanto stati autorizzati ed edificati anteriormente il 01 settembre 1967 e da quanto è stato possibile appurare in occasione del sopralluogo non sono stati eseguiti interventi edilizi nell'unità immobiliare in oggetto in epoca successiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'esame del vigente P.R.G.C. l'immobile pignorato risulta inserito in Area di Piano "Residenziale R3" in Zona di Piano "ZUSA27 - Zona Urbana Storico Ambientale 27" per cui valgono le prescrizioni riportate agli Art. 8 ed 11, nonché nella Tavola Normativa 2 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **CRITICITÀ: BASSA**

Dalle verifiche eseguite presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino è stato possibile accertare il rilascio dei due provvedimenti edilizi indicati al Capitolo 7.1 risalenti ai primi anni del secolo scorso e riguardanti la sopraelevazione di un piano del corpo di fabbrica ospitante l'unità abitativa e l'edificazione del corpo di fabbrica ospitante la cantina.

Per quanto riguarda il Permesso n. 354 del 10 agosto 1905, relativo alla sopraelevazione di un piano dell'edificio prospettante Via Monte Rosa n. 9, l'elaborato grafico progettuale non evidenzia la



planimetria del piano sopraelevato, ove ubicata l'unità abitativa, limitandosi a rappresentare solamente il piano terreno.

Dall'esame del prospetto ivi disegnato, si riscontra una differente disposizione delle porte, delle finestre e dei balconi nella facciata prospettante Via Monte Rosa, rispetto a quanto riscontrabile in loco (vedasi Figg. III e IV); appare probabile però che in fase di realizzazione dell'edificio il posizionamento delle aperture e dei balconi abbia già assunto l'attuale disposizione ed a comprova di ciò vi sono le planimetrie catastali di primo impianto delle unità abitative risalenti al 1939, le planimetrie allegate al Regolamento di Condominio, risalente al 1972 e l'Autorizzazione Edilizia N° 404/98 del 14 maggio 1998, avente per oggetto la esecuzione di opere di manutenzione straordinaria con ripristino e tinteggiatura totale della facciata prospettante Via Monte Rosa (vedasi Allegato 9_3), da cui è stato estrapolato il particolare in Fig. V, che di fatto legittimano lo stato attuale riscontrabile in loco.

Fig. III – Prospetto estratto da progetto allegato a Permesso n. 354 del 10 agosto 1905.

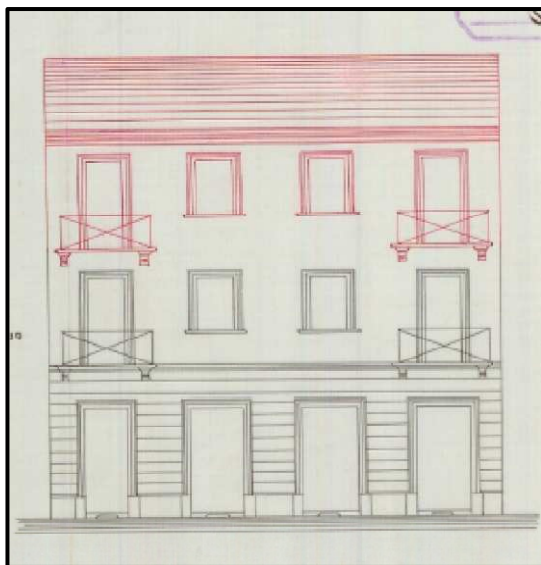


Fig. IV – Stato dei luoghi attuale



Fig. V – Prospetto estratto da Autorizzazione Edilizia N° 404/98 del 14 maggio 1998



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: CRITICITÀ: ALTA

Come già anticipato al Capitolo 1, attualmente NON SUSSISTE conformità catastale per l'unità immobiliare pignorata, per le seguenti motivazioni:

- 1) **ERRATO ABBINAMENTO DELLA CANTINA AL PIANO INTERRATO** - la planimetria catastale, agli atti dal 23 dicembre 1939, riporta una diversa cantina pertinenziale rispetto a quella effettivamente in proprietà, come già evidenziato nelle Figg. I e II a pagine 3 della presente relazione, e come peraltro chiaramente denunciato negli atti di provenienza ove si riporta che “AI FINI DELL'ESATTO ABBINAMENTO DELL'ALLOGGIO E DELLA CANTINA OGGETTO DEL PRESENTE ATTO E' STATA PRESENTATA SCHEDA PLANIMETRICA MODELLO B UNITA ALLA DOMANDA DI VOLTURA DELL'ATTO A ROGITO NOTAIO BILLIA DI TORINO DEL 6 DICEMBRE 1972, REGISTRATO A TORINO IL 14 DICEMBRE 1972 AL N. 43170.”

Tale variazione planimetrica non è però mai stata trattata dal Catasto Fabbricati di Torino e pertanto ad oggi la situazione agli atti è rimasta invariata ed errata.

- 2) **MANCATA INDICAZIONE DI FINESTRA ESISTENTE NELLA CAMERA DA LETTO** – Si segnala la mancata indicazione nella rappresentazione grafica planimetrica dell'unità abitativa agli atti di una finestra esistente nella camera da letto (vedasi riquadro azzurro in Figg. VI e VII riportanti rispettivamente un estratto della planimetria catastale agli atti dal 23/12/1939 e lo stato dei luoghi), prospettante Via Monte Rosa.

Fig. VI – Estratto planimetria catastale agli atti
[Foglio 1149 p.la 657 sub. 4

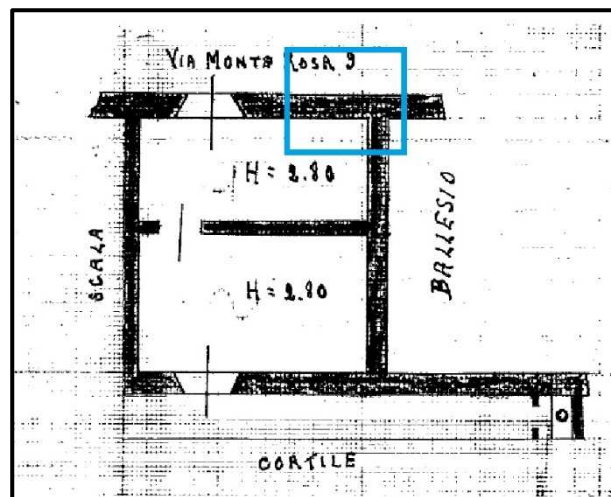
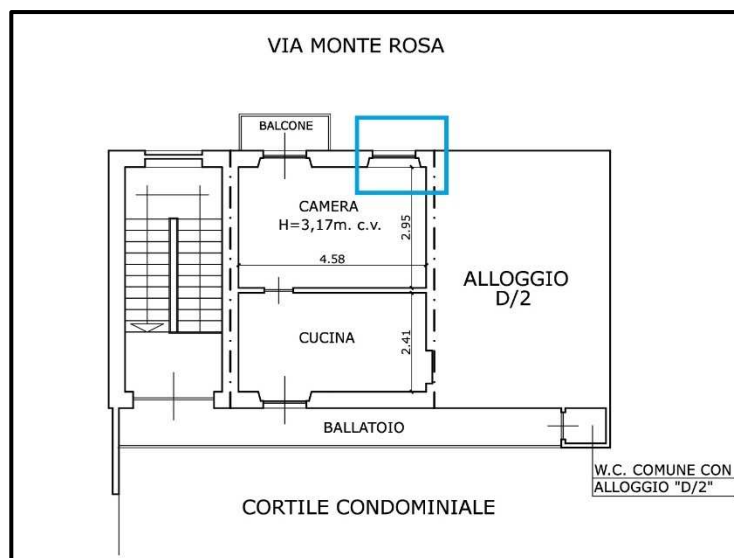


Fig. VII – Stato dei luoghi



- 3) **ERRATA INTESTAZIONE CATASTALE** – Come segnalato al Capitolo 1 l'attuale intestazione catastale riporta i precedenti proprietari e non l'attuale proprietà, a causa della mancata volturazione dell'atto di provenienza a rogito Notaio SARTO stipulato in data 7 aprile 1987, Repertorio n. 101545/2293, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 in data 13 aprile 1987 – Reg. Gen. n.13686 – Reg. Part. n. 9599.

Per la regolarizzazione delle difformità indicate ai punti 1) e 2) occorrerà procedere alla redazione di una Variazione catastale mediante utilizzo di Programma Ministeriale DOCFA, a firma di un tecnico abilitato (Geometra e/o Architetto e/o Ingegnere).

Con la nota prot. n. 223119 del 4 Giugno 2020, l'Agenzia delle Entrate ha reso obbligatorio il censimento delle cantine separatamente dalle unità abitative, con attribuzione della categoria "C/2 - locali ad uso deposito" e con autonomi identificativi catastali, per cui, nel caso in esame, occorrerà procedere alla soppressione per "DIVISIONE" dell'attuale identificativo catastale (Foglio 1149 p.la 657 sub. 4) ed alla costituzione di due nuove distinte unità immobiliari, una individuante l'unità abitativa ubicata al Piano Secondo ed una la cantina ubicata al Piano Interrato effettivamente acquistata (cantina contraddistinta con il numero "7" nella pianta del piano compresa nella planimetria allegata all'atto di deposito del Regolamento di Condominio).

Per la regolarizzazione dell'intestazione catastale, di cui al Punto 3), occorrerà procedere alla presentazione di una istanza affinché l'Agenzia Entrate – Territorio – Servizi Catastali provveda ad allineare la ditta catastale inserendo agli atti la voltura dell'atto di provenienza ed intestando all'attuale proprietà l'immobile pignorato; detta correzione sarà da effettuare prima di procedere con la variazione catastale per regolarizzare le difformità elencate ai punti 1) e 2).

L'esecuzione delle pratiche catastali necessarie per regolarizzare l'intestazione delle unità immobiliari in oggetto ed aggiornare la rappresentazione grafica delle medesime garantendo la piena conformità catastale con lo stato dei luoghi, comporterà una spesa valutabile in Euro 1.500,00 oltre oneri di fattura.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN TORINO CORSO PALERMO N. 94, VIA MONTE ROSA N. 9,
QUARTIERE BARRIERA DI MILANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

In **TORINO (TO)**, nello stabile condominiale denominato “*Condominio Corso Palermo 94 Via Monte Rosa 9 Torino*” costituito da due corpi di fabbrica di cui uno in Corso Palermo 94 e l'altro in Via Monte Rosa 9 e precisamente:

- al **Piano Secondo (3° f.t.) dell'edificio prospettante Via Monte Rosa: alloggio** composto di cucina e camera, quale risulta contraddistinto con la sigla “C/2” e tinteggiato in verde nella pianta del piano compresa nella planimetria allegata all'atto di deposito del Regolamento di Condominio Regolamento di Condominio a rogito Notaio Aldo Billia di Torino in data 6 dicembre 1972 repertorio 45108/22688. A detto lotto è annesso in proprietà comune con il lotto “D/2” del piano, il gabinetto posizionato sul ballatoio e meglio distinto con la lettera “z” nella pianta del piano secondo sopra citata;
- al **Piano Sottterraneo dell'edificio prospettante Corso Palermo: cantina**, quale risulta contraddistinta con il numero “7” nella pianta del piano compresa nella succitata planimetria allegata all'atto di deposito del Regolamento di Condominio sopraindicato.

Coerenze alloggio:

Via Monte Rosa, alloggio “D/2”, ballatoio verso cortile e vano scala.

Coerenze cantina:

Corridoio, cantina “8”, cortile e cantina “6”.

Identificazione catastale fabbricato:

L'edificio condominiale ospitante l'unità abitativa e la cantina pignorate ed oggetto di stima risulta così meglio individuato al Catasto Terreni;

COMUNE DI TORINO [L219]

Unità abitativa : Foglio 1149 p.lla 657 – Ente Urbano – Sup. are 01 centiare 20 (Mq. 120);

Cantina : Foglio 1149 p.lla 656 – Ente Urbano – Sup. are 01 centiare 50 (Mq. 150).

Identificazione catastale unità immobiliare pignorata:

L'unità abitativa risulta attualmente così censita al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI TORINO [L219]

Foglio 1149 particella 657 sub. 4 - Via MONTE ROSA n. 9 – Piano 2 - Cat. A/4 - cl. 1 - Vani 2,5 – R.C. € 148,48.

IN MERITO ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA SI RICHAMA QUANTO GIA' DENUNCIATO AL PUNTO 1) DELLA PRESENTE RELAZIONE PERITALE RELATIVAMENTE ALL'ERRATA INDICAZIONE GRAFICA DELLA CANTINA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE AGLI ATTI DAL 23/12/1939.

Intestazione catastale :

Si precisa che l'attuale intestazione catastale dell'unità immobiliare pignorata riporta erroneamente i precedenti proprietari dell'immobile, a causa della mancata volturazione dell'atto di compravendita a rogito Notaio Mario SARTO, stipulato il 7 aprile 1987, Repertorio n. 101545/2293, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 in data 13 aprile 1987 – Reg. Gen. n.13686 – Reg. Part. n. 9599.

Ditta catastale errata:

*** DATO OSCURATO ***,

*** DATO OSCURATO *** - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *** DATO OSCURATO ***;

*** DATO OSCURATO ***,

*** DATO OSCURATO *** - Proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni con *** DATO



OSCURATO ***.

OBBLIGO DI PRESENTAZIONE DI ISTANZA PRESSO CATASTO FABBRICATI PER ALLINEAMENTO DELLA DITTA CATASTALE ALLA ATTUALE PROPRIETA'.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Forma oggetto della presente procedura esecutiva un alloggio facente parte di complesso condominiale ubicato in TORINO (TO), costituito da due distinti corpi di fabbrica, separati fra di loro da area cortilizia, di cui uno ospitante l'unità abitativa, prospetta su Via Monte Rosa al civico numero 9 e l'altro, ospitante al Piano Interrato la cantina, prospetta su Corso Palermo civico numero 94.

Si precisa che l'ingresso all'unità abitativa in oggetto avviene in ogni caso dall'accesso pedonale/carraio situato su Corso Palermo civico numero 94 (vedasi Allegato 5 - fotografie nn. 1 e 3). La localizzazione degli edifici in oggetto nell'ambito del tessuto urbano di Torino risulta meglio evidenziata nei riquadri rossi nelle seguenti Figg. VIII-IX e X.

Gli edifici ospitanti l'unità abitativa e la relativa cantina oggetto di stima risultano ubicati nel quartiere "BARRIERA DI MILANO", nella zona nord della Città di Torino, a circa 1,5 km. dal centro storico cittadino e ricadente nell'ambito della "Circoscrizione 6".

Trattasi di una zona della città un tempo caratterizzata da numerosi insediamenti industriali ed artigianali che hanno favorito un notevole sviluppo urbano; anche quest'area, come molti altri quartieri di Torino ha subito gli effetti negativi dovuti alla crisi industriale ed economica che ha interessato la città negli ultimi anni, ed attualmente è penalizzata dall'aumento della microcriminalità.

Recentemente è stato approntato un piano di recupero dell'arteria viaria di Corso Palermo da parte del Comune di Torino, con l'intento di trasformarla in una via pedonale sul modello della "Rambla" di Barcellona, per migliorare la vivibilità del quartiere, favorendo lo sviluppo degli esercizi commerciali e l'afflusso di visitatori e turisti.



Fig. VIII – VEDUTA AEREA GENERALE



Fig. IX – VEDUTA AEREA DELL'EDIFICIO

Fig. X – ESTRATTO MAPPA
CATASTO TERRENI – Comune di TORINO
FOGLIO 1149 P.LLE 657-656



DESCRIZIONE GENERALE DELL' EDIFICIO

Il corpo di fabbrica ospitante l'unità abitativa oggetto di stima è stato edificato fra la fine dell'800 ed i primi anni del '900, originariamente a due piani fuori terra oltre all'interrato ed in seguito sopraelevato di un piano nel 1905; attualmente esso si eleva pertanto a tre piani fuori terra oltre a piano interrato, ospitante le cantine.

Pur essendo presente un accesso pedonale posto su Via Monte Rosa civico numero 9, l'ingresso alle unità abitative ubicate nel predetto immobile avviene attraverso l'accesso pedonale/carraio ubicato in Corso Palermo civico numero 94, ove collocata anche la pulsantiera dei campanelli.

L'edificio ospitante l'unità abitativa, a pianta rettangolare, possiede struttura portante verticale in muratura portante, solai interpiano a volta e tetto a falde inclinate "a capanna", caratterizzata da orditura portante in legno e manto di copertura in coppi.

L'accesso ai vari piani avviene esclusivamente attraverso vano scala condominiale, privo di ascensore.

L'edificio in oggetto possiede al piano terreno locali ad uso commerciale, al piano primo una unica abitazione mentre al piano secondo due piccole unità abitative, di cui una è quella oggetto di stima.

L'accesso all'abitazione avviene dal vano scala condominiale, attraverso ballatoio condominiale utilizzato anche per l'accesso all'altra unità abitativa collocata al medesimo piano.

In fondo al ballatoio risulta inoltre ubicata la latrina esterna, comune alle due unità ubicate al Piano Secondo.

La cantina oggetto di stima si trova invece ubicata al Piano Interrato del corpo di fabbrica prospettante Corso Palermo al civico numero 94; anche questo corpo di fabbrica, risalente al 1911, si eleva a tre piani fuori terra oltre al già richiamato piano interrato, ove sono situate le cantine.

Questo edificio si sviluppa a pianta trapezoidale e, come il precedente, possiede struttura portante verticale in muratura e copertura a falde inclinate "a capanna" caratterizzata da orditura portante in legno e manto di copertura in coppi.

Entrambi gli edifici possiedono facciate esterne intonacate e tinteggiate, serramenti in legno dotati di persiane, balconi aventi parapetti in ferro battuto (vedasi Allegato X – fotografie nn. 1-2).

Le facciate di detti edifici prospettanti il cortile interno, necessitano sicuramente di interventi di manutenzione (vedasi Allegato 5 – fotografie nn. 5-6).

I due edifici sono separati fra di loro da un cortile interno che richiede interventi di miglioria alla pavimentazione, attualmente parzialmente a fondo sterrato ed in precarie condizioni di manutenzione (vedasi Allegato 5 – fotografia n. 5).

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile pignorato oggetto di stima è costituito da una unità abitativa ubicata al Piano Secondo (3° f.t.) e da cantina ubicata al Piano Interrato.

Dal sopralluogo effettuato in data 21 luglio 2025 è stato possibile accertare che l'unità abitativa pignorata risulta così composta:

PIANO SECONDO (3° f.t.)

- Cucina [Vedasi Allegato 5 - Fotografie nn. 12-13];
- Camera da letto [Vedasi Allegato 5 - Fotografie nn. 14-15];
- Balcone [Vedasi Allegato 5 - Fotografie nn. 16-17];



- Ballatoio e w.c. comune [Vedasi Allegato 5 - Fotografia n. 10].

PIANO INTERRATO

- Cantina.

L'unità abitativa in oggetto possiede una Superficie Commerciale pari a Mq. 34,00 ed ha accesso attraverso la scala condominiale dal ballatoio comune.

Essa possiede due affacci, uno sul lato sud-est, prospettante Via Monte Rosa, ove risulta posizionato il balcone ed uno sul lato nord-ovest prospettante il cortile condominiale, ove risulta posizionato il ballatoio comune.

L'unità abitativa, costituita di fatto da un bilocale, possiede attualmente pessime condizioni di manutenzione e salubrità; l'accesso avviene attraverso il ballatoio comune con l'adiacente unità abitativa, con la quale condivide anche il w.c. esterno ubicato sul medesimo ballatoio.

Da informazioni assunte pare che attualmente detto w.c. sia ormai solamente utilizzato dall'unità abitativa oggetto di stima, avendo la proprietà confinante realizzato un servizio igienico interno all'abitazione, ma di fatto è comunque in comune con essa non risultando alcun titolo trascritto di assegnazione in proprietà esclusiva all'unità pignorata.

Le principali caratteristiche relative alle finiture architettoniche sono le seguenti:

- cucina e camera da letto possiedono unica pavimentazione in piastrelle rettangolari;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- serramenti esterni in legno, dotati di persiane ad ante, il tutto in pessime condizioni di manutenzione;
- balcone dotato di pavimentazione in piastrelle di klinker e parapetto in ferro.

Dal sopralluogo è emerso che l'unità abitativa risulta priva di riscaldamento, mentre è dotata di impianto elettrico ed approvvigionamento idrico; in ogni caso il tutto si presenta in pessime condizioni di manutenzione.

Come già descritto in precedenza, la cantina risulta ubicata al Piano Interrato del corpo di fabbrica prospettante Corso Palermo; occorre premettere che l'accesso alle cantine è stato reso possibile grazie all'intervento dell'amministratore condominiale che ha proceduto all'apertura della porta di accesso collocata al Piano Terreno (vedasi Allegato 5 – fotografia n. 19), in quanto il proprietario ne è risultato sprovvisto.

La cantina in oggetto è risultata inaccessibile stante la enorme quantità di materiale vario stipato disordinatamente al suo interno.

CLASSE ENERGETICA:

Con riferimento alla Legge Regionale n. 13 del 28 maggio 2007 “disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia” ed alla successiva Delibera della G.R. n. 43-11965 del 04 agosto 2009 “Disposizioni attuative in materia di certificazione energetica degli edifici” ai sensi dell'art. 21, comma 1, lett. "d" - "e" ed "f" e s.m.i., dalle indagini svolte NON è emersa l'esistenza dell'Attestato di Prestazione energetica relativa all'unità abitativa in oggetto.



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*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
LOCALI PRINCIPALI	31,25	x	100 %	=	31,25
BALCONE	1,98	x	30 %	=	0,59
W.C. COMUNE (considerata 50% sup.)	0,55	x	100 %	=	0,55
CANTINA (rilevazione da grafico)	6,20	x	25 %	=	1,55
Totale:	44,76				33,94

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

Per la determinazione del Valore di Mercato dell'immobile in oggetto, l'Esperto ha ritenuto opportuno applicare un metodo di stima sintetico comparativo in quanto maggiormente rappresentativo della reale situazione locale.

Si è pertanto proceduto ad effettuare indagini di mercato nell'area ove ubicato l'immobile pignorato, facendo riferimento al reale stato manutentivo, all'ubicazione, alla vetustà, alle condizioni attuali del mercato immobiliare ed al momento di stima, sulla scorta di quanto evidenziato nella presente relazione peritale; per l'individuazione del prezzo medio da applicarsi sono state analizzate le quotazioni immobiliari risultanti dalle banche dati degli operatori del settore immobiliare quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate, il Borsino Immobiliare ed il Borsino Immobiliare edito dalla Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari (F.I.M.A.A.) nonché si è proceduto a ricercare immobili rientranti nel medesimo segmento di mercato di quello oggetto di stima che siano stati oggetto di compravendite nel libero mercato.

Dalle indagini svolte presso le banche dati dei borsini immobiliari sono stati individuati i seguenti valori minimi e massimi:

Rif. 1 – AGENZIA ENTRATE – Banca dati delle quotazioni immobiliari 2° semestre 2024 –

Fascia/zona : Periferica / BARRIERA DI MILANO

Codice Zona: D20

Destinazione: Residenziale.

Abitazione di Tipo Economico

Stato di manutenzione NORMALE

Valore max : €/mq. 870,00 – Valore min. : €/mq. 580,00;

Rif. 2 – BORSINOIMMOBILIARE.IT – Banca dati delle quotazioni immobiliari 2025 –

Zona : PALERMO

Destinazione: Residenziale.

Abitazione in stabili di 2^ fascia

Valore max : €/mq. 1.038,00 – Valore medio : €/mq. 882,00 – Valore min. : €/mq. 726,00;

Rif. 3 – BORSINO F.I.M.A.A. – Banca dati delle quotazioni immobiliari 2025 –

Zona : PERIFERIA NORD – BARRIERA DI MILANO

Codice Zona: D20

Destinazione: Residenziale.



Appartamenti modesti – Economici popolari

Valore max : €/mq. 1.000,00 – Valore min. : €/mq. 550,00;

CALCOLO PREZZO UNITARIO MEDIO

Stante le modestissime caratteristiche tipologiche dell'unità abitativa in oggetto, caratterizzate dalla sola presenza di una latrina esterna, collocata sul ballatoio condominiale ed in comune con la proprietà confinante, dalla mancanza pertanto di un bagno dotato di lavabo, doccia/vasca, w.c. e bidet, dall'assenza di impianto di riscaldamento, dalle precarie condizioni di manutenzione dei serramenti esterni e dall'attuale stato conservativo dei locali, si ritiene di procedere al calcolo del prezzo unitario medio facendo riferimento ai valori minimi riportati dai sopraindicati borsini immobiliari adottati e pertanto:

Euro/mq. (580,00 + 726,00 + 550,00) / 3	=	Euro/mq.	618,67
Arrotondabile ad		Euro/mq.	620,00
		(diconsi Euro/mq. seicentoventi/00)	

L'attendibilità del suddetto prezzo unitario medio trova conferma dall'esame del prezzo di vendita desunto dall'esame del seguente Atto di Compravendita avente per oggetto l'unità immobiliare abitativa confinante con quella oggetto di stima:

<i>Tipo fonte:</i>	Atto di compravendita Repertorio n. 6872/5582
<i>Data contratto/rilevazione:</i>	23 GIUGNO 2022
<i>Fonte di informazione:</i>	AGENZIA ENTRATE P.I. TORINO 1
	Trascr. del 28/06/2022 – R.G. n. 28450 – R.P. n. 21110
<i>Superfici principali e secondarie:</i>	Mq. 37
<i>Categoria e classe:</i>	A/4 – cl. 1 ^a
<i>Prezzo:</i>	Euro 22.000,00 pari a 594,59 Euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore Superficie Commerciale :	Mq. 34,00 x Euro/mq. 620,00	=	Euro	21.080,00
---------------------------------	-----------------------------	---	-------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 21.080,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 21.080,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	35,00	0,00	21.080,00	21.080,00
				21.080,00 €	21.080,00 €

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 difetti occulti: € **1.054,00**

Spese per regolarizzazione catastale dell'immobile: €. **2.000,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. **294,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **17.732,00**

Arrotondabile ad € **18.000,00**
(diconsi Euro diciottomila/00)

ALLEGATI :

- Allegato 1 - Visure catastali;
- Allegato 2 - Planimetria catastale;
- Allegato 3 - Titolo di provenienza;
- Allegato 4 - Planimetria stato di fatto;
- Allegato 5 - Documentazione fotografica;
- Allegato 6 - Rendiconti spese condominiali;;
- Allegato 7 - Regolamento di Condominio;
- Allegato 8 - Estratto Norme Tecniche PRGC;
- Allegato 9 - Permessi edilizi rilasciati;
- Allegato 10 - Notifica data di sopralluogo;
- Allegato 11 - Verbale di sopralluogo.

data 05/09/2025

il tecnico incaricato
Giovanni Suppo

