



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 414/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Marta BARSOTTI

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/02/2026

TECNICO INCARICATO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

CF: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
con studio in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
telefono: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
fax: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
email: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
PEC: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 414/2025

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

#### **Appartamento con cantina di pertinenza in fabbricato condominiale con accesso da Corso Palermo 24 a Torino.**

Trattasi di un'unità immobiliare abitativa facente parte dello stabile sito in Comune di Torino, Corso Palermo civico numero 24 (ventiquattro), e precisamente:

- al piano primo (secondo fuori terra), alloggio composto di una camera, cucina, servizi e ripostiglio esterno, distinto con il numero 4 (quattro) e tinteggiato in rosso nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio BILLIA in data 28 febbraio 1966, rep. n. 23130/9938, registrato a Torino il 17 marzo 1966 al numero 6214, nonché meglio individuato nella planimetria allegata sotto la lettera "A" all'atto a rogito Notaio Natale DE LORENZO di Torino in data 6 aprile 1994, rep. 36581/9141, alle coerenze: Corso Palermo, alloggio n. 5 (cinque) e cortile;  
a detto alloggio compete la proprietà esclusiva del tratto di ballatoio verso cortile, prospiciente l'alloggio stesso, posto alle coerenze di restante porzione di ballatoio, cortile e proprietà R [REDACTED] od aventi causa;
- al piano sotterraneo, un locale ad uso cantina, distinto con il numero 15 (quindici) e tinteggiato in rosso nella pianta del relativo piano compresa nella suddetta planimetria ed altresì raffigurato nella planimetria allegata al citato atto a rogito Notaio Natale DE LORENZO del 6 aprile 1994, alle coerenze: sottosuolo di Corso Palermo, cantina n. 14 (quattordici), corridoio e cantina n. 16 (sedici).

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, come segue:

- **Fg. 1213 Part. 52 Sub. 8, CORSO PALERMO n. 24, Piano 1, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale: 44 m<sup>2</sup> – Totale escluse aree scoperte: 44 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 271,14;**

dati derivanti da:

- "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.";
- "Variazione del 01/04/2014 Pratica n. TO0108936 in atti dal 01/04/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 86535.1/2014)", mediante la quale sono variati gli identificativi catastali da Fg. 170 N. 394 Sub. 8 a Fg. 1213 N. 52 Sub. 8.

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto risulta la seguente:

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

Il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto risulta ricadere sulla particella censita al Catasto Terreni del Comune di Torino al Fg. 1213 Part. 52, quale "ENTE URBANO" della superficie catastale di mq 280.

Sono compresi nel trasferimento tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio sopra citato.

Il trasferimento avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con tutti i diritti, accessioni, azioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive, se esistenti e risultanti da giusto titolo.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>46,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 42.180,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 37.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>05/02/2026</b>

## **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Previ contatti intercorsi con il custode Istituto Vendite Giudiziarie, in data 03/12/2025 veniva effettuato il sopralluogo presso l'unità immobiliare in oggetto, alla presenza del custode rappresentato dalla Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e dei Sig.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , sotto generalizzato, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , i quali dichiaravano di occupare l'immobile in forza di contratto di locazione.

A seguito della richiesta trasmessa all'Agenzia delle Entrate, è emerso il contratto di locazione stipulato il 24/07/2019 e registrato il 25/07/2019 con codice identificativo TTK19T012627000ZH tra il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (locatore) ed il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (conduttore), con durata di anni 4, dal 01/08/2019 al 31/07/2023, rinnovabile automaticamente per egual periodo, salvo disdetta, con canone pattuito in € 3.600,00 annui, oltre aggiornamento Istat.

Dalla relazione depositata del custode nominato emerge che l'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione antecedente al pignoramento ed opponibile alla procedura esecutiva.

## **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 04/11/2025, sull'unità immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo sita in Torino, Corso Palermo n. 24, censita al Catasto Fabbricati al Fg. 1213 Part. 52 Sub. 8, 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 € 329,00, 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 Palermo n. 24, in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto, risulta ricadere secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale della Città di Torino, in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 – Misto M1, nonché ricompreso tra gli edifici caratterizzanti il tessuto storico. Secondo la "Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", lo stabile risulta ricadere in Parte Piana: Classe di stabilità IIIb2b(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 l'unità immobiliare in oggetto od il fondo sul quale sorge il fabbricato ove insiste detta 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 l'immobile non sia gravato da uso civico. L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, risulterebbe, pertanto, libera da tali pesi ed in piena proprietà del sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , sopra generalizzato, 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: Nessuno.*

*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:*

**ipoteca volontaria**, derivante da concessione a garanzia di mutuo, stipulata il 12/12/2007 con atto a rogito Notaio Giuseppe VOLPE, 98810/34099 di repertorio e iscritta il 19/12/2007 a Torino 1 ai nn. 72076/16431, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .  
Importo capitale: € 64.000,00.

Importo totale soggetto a ipoteca: € 128.000,00.

La formalità risulta gravare solamente sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva e pertanto dovrà essere cancellata totalmente.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**verbale di pignoramento immobili**, stipulato il 09/06/2025 con atto giudiziario dall'Uff. Giud. Tribunale di Verona ai nn. 13305/2025 di repertorio e trascritto il 25/06/2025 a Torino 1 ai nn. 27676/20886, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità risulta gravare solamente sull'unità immobiliare 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:	€.	<b>700,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€.	<b>0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€.	<b>3.582,52</b>

Ulteriori avvertenze:

Lo scrivente ha provveduto a richiedere all'Amministratore di Condominio *pro tempore* Dott. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (con studio in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - Tel. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , Cell. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , e-mail: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , pec: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ), copia del regolamento di condominio del fabbricato di Corso Palermo n. 24.

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:

### "ART. 4°) – PARTI COMUNI A GRUPPI DI CONDOMINI BALLATOI VERSO CORTILE

*Sono di proprietà e di uso comune dei lotti dei rispettivi piani, le parti di ballatoio prospicienti i singoli lotti ad eccezione delle parti di ballatoio prospicienti i lotti 4-8-12-16 che sono di proprietà e di uso esclusivo dei lotti stessi, con facoltà per questi di chiudere detta parte di ballatoio con cancelletto. ... omissis ...*

### LATRINE SUL BALLATOIO E SUL CORTILE

*... omissis ... Le latrine dei piani superiori con ingresso dal ballatoio sono di proprietà ed uso comune tra i lotti dei rispettivi piani: 4-5 del 1° piano (2° f.t.) ... omissis ...*

### ART. 5°) – DESTINAZIONE DELLE PROPRIETA' INDIVIDUALI

*I locali dello stabile possono destinarsi: a negozi e abitazioni civili quelli del piano terreno; ad abitazioni civili, uffici e studi professionali, quelli dei piani superiori.*

### ART. 6°) – DIVIETI E PERMESSI

*È vietato: a) – destinare i locali della casa a scuole di ogni genere, sale da ballo, agenzie di pegno e di collocamento, case di cura, sanatori, laboratori, comunque rumorosi, fare depositi, sia pure nei sotterranei, di sostanze esplosive, nocive e sgradevoli, fare dei locali comunque un uso contrario alla tranquillità, alla decenza ed all'igiene. ... omissis ... l) – locare e alienare i soli sotterranei, a persone che non siano già comproprietarie e locatarie di alloggi nello stabile; ... omissis ...".*

Dalle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio, risulta che all'unità in oggetto distinta con il Lotto 4, spettino:

Tabella A: 37/1000

*comproprietà e partecipazione delle spese generali comuni e voti alle assemblee*

Tabella B: 40/1000

*partecipazione alle spese relative alla manutenzione ordinaria, straordinaria, pulizia luce, delle scale, androncino, corridoio cantina, pulizia cortile*

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* Dott. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, il quale trasmetteva copia dei verbali di assemblea ordinaria del 06/03/2023, del 21/05/2024 e del 15/04/2025, dei verbali di assemblea straordinaria del 29/11/2023 e del 07/10/2024, dei rendiconti e riparti di gestione ordinaria consuntivi 2023 e 2024, preventivo 2025 e consuntivo e riparto di gestione straordinaria del frontale citofono.

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:

Gestione Ordinaria

**consuntivo anno 2023**

totale gestione: - € 743,49  
saldo gestione precedente: - € 1.220,04  
acconti versati: + € 0,00  
saldo finale: - € 1.963,53

**consuntivo anno 2024**

totale gestione: - € 829,08  
saldo gestione precedente: - € 1.963,53  
acconti versati: + € 0,00  
saldo finale: - € 2.792,61

**preventivo anno 2025**

totale gestione: - € 709,90  
saldo gestione precedente: - € 2.792,61  
acconti versati: + € 0,00 (*in corso*)  
saldo finale: - € 3.502,51

Gestione Straordinaria

**consuntivo sostituzione frontale citofono (delibera 07/10/2024 – consuntivo 2025)**

totale gestione: - € 80,31  
acconti versati: + € 0,00  
saldo finale: - € 80,31

Dai documenti pervenuti è possibile riferire che le spese ordinarie per l'unità immobiliare in oggetto si aggirano intorno a circa 700,00 euro annui, mentre le spese di riscaldamento sono gestite con utenza autonoma.

**RIEPILOGO:**

Totale spese insolute: € 3.582,52  
Spese insolute antecedenti ultimo biennio: € 1.963,53  
Spese insolute ultimo biennio: € 1.619,29

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

Dalla richiesta di ricerca dei procedimenti giudiziari trasmessa allo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino, alla data del 03/11/2025, in capo e a nome dell'esecutato sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, sopra generalizzato, non sono risultate iscritte procedure.

**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 25/06/2025. In detta data l'immobile in oggetto, censito

al Fg. 1213 N. 52 Sub. 8, risultava in piena proprietà per la quota di 1/1 del sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

#### **6.1. ATTUALI PROPRIETARI:**

**(dal 20/02/2004)**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di 1/1 in piena proprietà, in forza di atto di scrittura privata in data anteriore al ventennio con sottoscrizione autenticata dal Notaio Caterina BIMA del 20/02/2004 ai nn. 86829/14794 di repertorio, trascritto il 26/02/2004 a Torino 1 ai nn. 9556/6158, dal sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Il terreno pertinenziale al fabbricato condominiale in cui insiste l'unità in oggetto, risulta di estensione inferiore a mq. 5.000 e data la natura del bene immobile 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 in oggetto non sia dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica, nonostante sussista l'obbligo ai sensi di Legge nel caso in cui l'immobile sia locato, come nel caso in esame.

Dall'accesso agli atti effettuato dallo scrivente presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino, è possibile riferire che l'edificio in cui insiste l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, sito in Torino, Corso Palermo n. 24, sia stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, nonché anteriormente all'entrata in vigore della L. 1150/1942 e più precisamente, in forza dei seguenti titoli abilitativi e dei successivi che sono stati presentati.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

- Permesso di Costruire n. 91 del 26/03/1904, per *“casa a cinque piani”*;
- Permesso di Costruire n. 178 del 28/02/1925, per *“ampliare casa”*;
- Art. 26 L. 47/85 presentato il 17/03/1994 al prot. 1994-9-859 e passato in archivio il 29/03/1994, per *“costruzione di bagno interno, con antistante antibagno, dotato di idoneo sistema di ventilazione forzata che assicura un ricambio orario superiore a cinque volte la cubatura del locale”*.

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale: l'immobile ricade in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 – Misto M1 e ricompreso tra gli edifici caratterizzanti il tessuto storico.

Secondo la "Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", l'immobile ricade in Parte Piana: Classe di stabilità IIIb2b(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 dell'immobile, è possibile riferire che sull'unità immobiliare in oggetto risultano emergere alcune difformità consistenti principalmente nella differente raffigurazione dell'unità rispetto all'elaborato allegato al PdC 91/1904 (edificazione) e quello allegato al PdC 178/1925 (ampliamento) e più precisamente risultano:

- modifiche sulle nicchie nelle murature portanti (nuove e assenti);
- modifiche ai balconi lato Corso Palermo (sagoma) e lato cortile (dimensione);
- modifica della porta-finestra lato cortile (posizionamento);

- modifiche al ripostiglio esterno (originariamente non presente, rappresentato successivamente in differente consistenza/conformazione con destinazione d'uso latrina);
- modifiche interne (non è presente l'antibagno).

Per quanto concerne la cantina, non è possibile il confronto in quanto il piano sotterraneo non risulta rappresentato in pianta negli elaborati progettuali, seppur esistente sin dal 1904 (anno di edificazione) per rappresentazione in sezione.

La situazione attuale non potrà essere sanata e pertanto, ai fini della regolarizzazione, occorrerà realizzare preliminarmente l'antibagno nel rispetto delle normative igienico-sanitarie e, presentare istanza in sanatoria, con successiva variazione catastale. Ai fini peritali, si ritiene considerare una decurtazione prudenziale di € 7.500,00, costituenti i costi correlati alle opere edilizie da eseguire, gli oneri professionali, eventuali sanzioni, diritti, bolli e tributi.

Tale decurtazione deve ritenersi non vincolante per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, in quanto indicata 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 indicato può essere soggetto a possibili variazioni e che è stato esposto 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' MEDIA

Gli immobili risultano **non conformi, ma regolarizzabili**.

Costi di regolarizzazione: € 7.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

##### CRITICITA' BASSA

Gli immobili risultano **non conformi, ma regolarizzabili**

Costi di regolarizzazione: già ricompresi nella regolarizzazione edilizia

Tempi necessari per la regolarizzazione: già ricompresi nella regolarizzazione edilizia

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

##### CRITICITA' BASSA

Non si sono ravvisate particolari difformità sotto il profilo urbanistico.

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

BENE IN TORINO, CORSO PALERMO 24

## APPARTAMENTO CON CANTINA DI PERTINENZA

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento con cantina di pertinenza in fabbricato condominiale con accesso da Corso Palermo 24 a Torino.**

Trattasi di un'unità immobiliare abitativa facente parte dello stabile sito in Comune di Torino, Corso Palermo civico numero 24 (ventiquattro), e precisamente:

- al piano primo (secondo fuori terra), alloggio composto di una camera, cucina, servizi e ripostiglio esterno, distinto con il numero 4 (quattro) e tinteggiato in rosso nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio BILLIA in data 28 febbraio 1966, rep. n. 23130/9938, registrato a Torino il 17 marzo 1966 al numero 6214, nonché meglio individuato nella planimetria allegata sotto la lettera "A" all'atto a rogito Notaio Natale DE LORENZO di Torino in data 6 aprile 1994, rep. 36581/9141, alle coerenze: Corso Palermo, alloggio n. 5 (cinque) e cortile;  
a detto alloggio compete la proprietà esclusiva del tratto di ballatoio verso cortile, prospiciente l'alloggio stesso, posto alle coerenze di restante porzione di ballatoio, cortile e proprietà ██████████ od aventi causa;
- al piano sotterraneo, un locale ad uso cantina, distinto con il numero 15 (quindici) e tinteggiato in rosso nella pianta del relativo piano compresa nella suddetta planimetria ed altresì raffigurato nella planimetria allegata al citato atto a rogito Notaio Natale DE LORENZO del 6 aprile 1994, alle coerenze: sottosuolo di Corso Palermo, cantina n. 14 (quattordici), corridoio e cantina n. 16 (sedici).

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, come segue:

- **Fig. 1213 Part. 52 Sub. 8, CORSO PALERMO n. 24, Piano 1, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale: 44 m<sup>2</sup> – Totale escluse aree scoperte: 44 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 271,14;**

dati derivanti da:

- "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.";
- "Variazione del 01/04/2014 Pratica n. TO0108936 in atti dal 01/04/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 86535.1/2014)", mediante la quale sono variati gli identificativi catastali da Fg. 170 N. 394 Sub. 8 a Fg. 1213 N. 52 Sub. 8.

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto risulta la seguente:

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

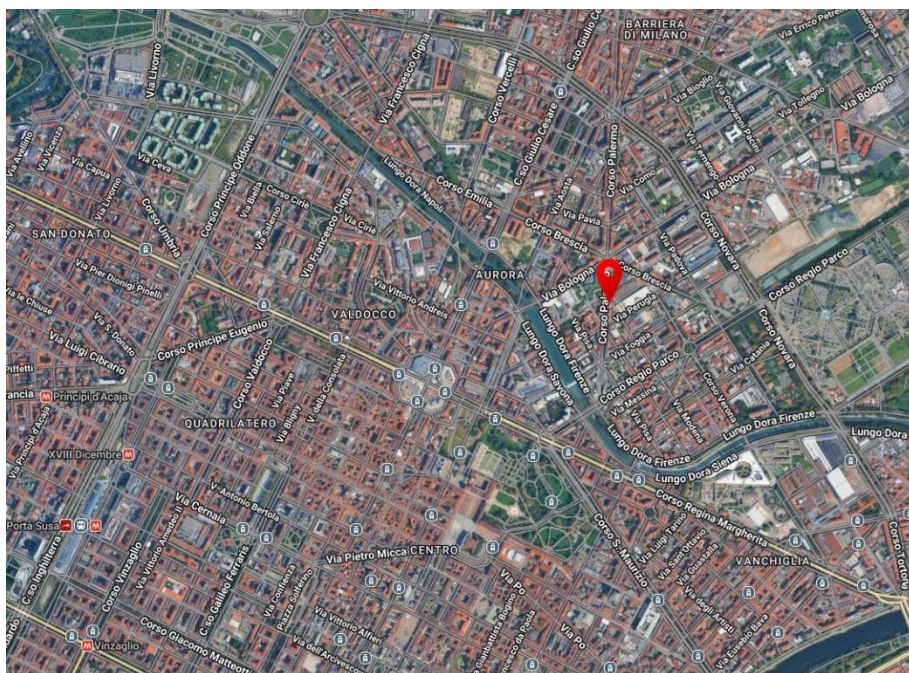
Il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto risulta ricadere sulla particella censita al Catasto Terreni del Comune di Torino al Fg. 1213 Part. 52, quale "ENTE URBANO" della superficie catastale di mq 280.

Sono compresi nel trasferimento tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio sopra citato.

Il trasferimento avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con tutti i diritti, accessioni, azioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive, se esistenti e risultanti da giusto titolo.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'unità immobiliare di cui trattasi è ubicata nel territorio del Comune di Torino e più precisamente in zona semicentrale, nel rione di Aurora / Regio Parco. L'area risulta ben dotata di servizi urbani di comunicazione e di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità in esame insiste in un fabbricato di civile abitazione elevato a cinque piani fuori terra, oltre interrato, la cui edificazione è avvenuta in parte nel primo decennio del Novecento ed in parte negli anni Venti.

Detto edificio presenta struttura portante in muratura, esternamente intonacata e tinteggiata.

L'accesso allo stabile condominiale avviene dal civico numero 24 del Corso Palermo mediante un portoncino pedonale a due ante in metallo e verniciato e vetri.

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

Il vano scala, privo di impianto ascensore, presenta pavimentazione nei pianerottoli in grès, rivestimento dei gradini in lastre di pietra naturale e pareti intonacate e tinteggiate.

Mediante portoncini in metallo verniciato e vetri retinati è possibile accedere dai pianerottoli dei vani scala ai ballatoi interno cortile.

Il ballatoio del piano primo (2° f.t.), ove è situata l'unità immobiliare in oggetto, presenta pavimentazione in pietra naturale e parapetto in ringhiera metallica verniciata.

Percorrendo il ballatoio sulla destra del vano scala, sino al fondo verso Sud, si raggiunge l'accesso dell'unità in esame, che avviene mediante un cancelletto in metallo verniciato.





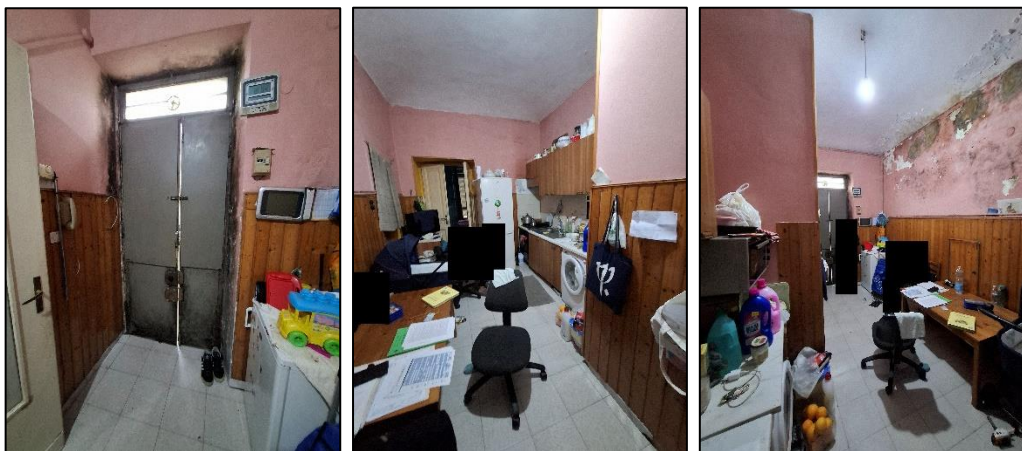
L'unità immobiliare abitativa in oggetto risulta dotata di doppia esposizione con affaccio sia verso il Corso Palermo, sia verso il cortile interno e si compone di ingresso living su cucina, servizio igienico e camera, oltre vano ripostiglio tecnico con accesso dal ballatoio.

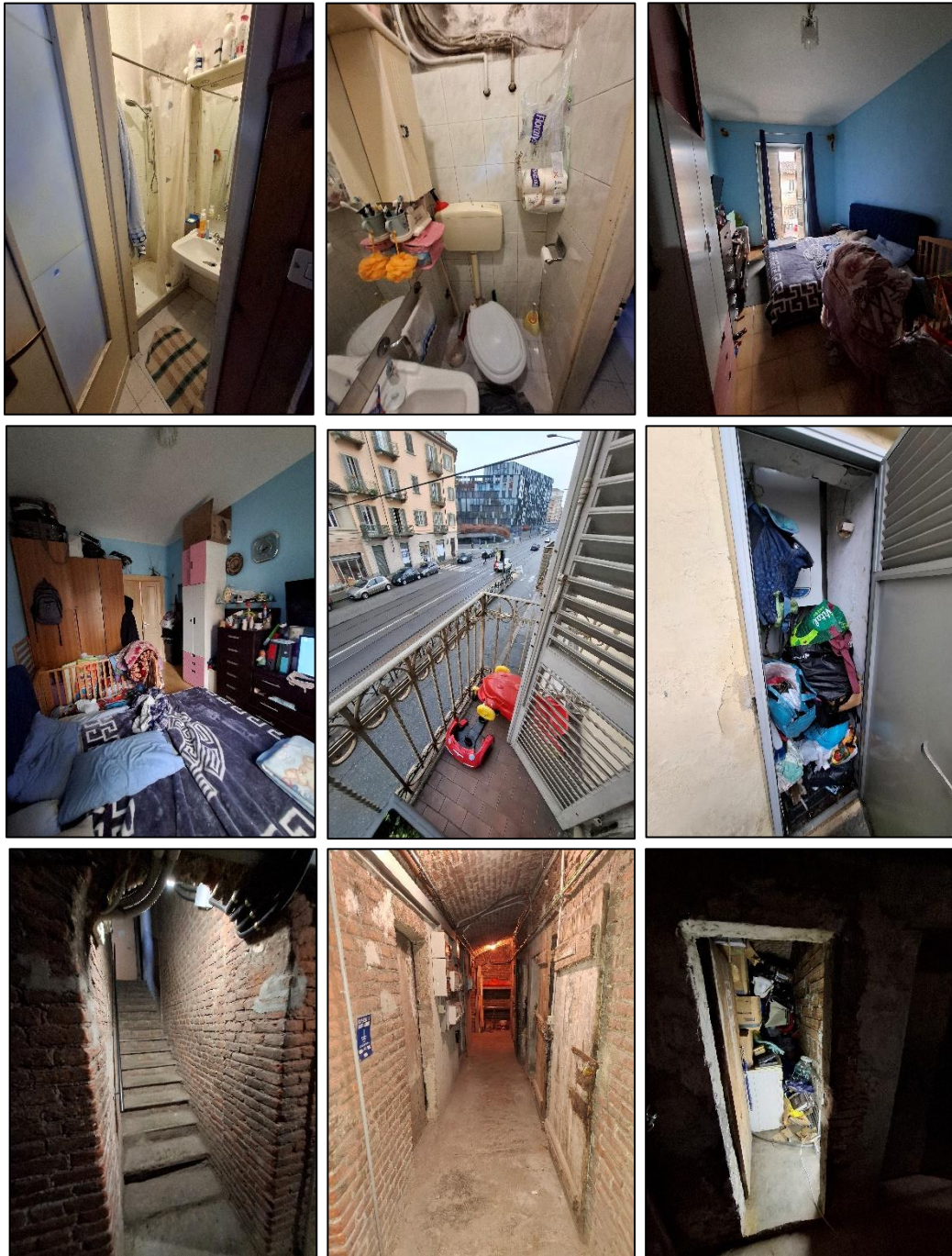
L'accesso all'appartamento avviene mediante un portoncino a due ante in metallo verniciato e vetri dotato di serratura rinforzata.

La pavimentazione interna è in piastrelle ceramiche, mentre le pareti risultano intonacate e tinteggiate, ad eccezione delle pareti del bagno e dell'angolo cottura che risultano parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche e di una porzione della cucina che risulta parzialmente rivestita in pannelli di legno.

La porta interna del bagno è in legno e vetri e quella della camera è in legno, mentre la porta-finestra della camera lato strada è in alluminio e doppi vetri, dotata di gelosie esterne in legno.

Il servizio ha accesso diretto dalla cucina (privo di antibagno) e risulta dotato di lavabo, piatto doccia e vaso wc, mentre nella cucina sono presenti gli attacchi per la lavatrice.





L'impianto di riscaldamento è autonomo, così come la produzione dell'acqua calda sanitaria, ed avviene mediante una caldaia a gas metano installata nel ripostiglio vano tecnico esterno avente accesso dal ballatoio. L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte con tubazioni esterne, così come parte dell'impianto idrico.

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 piano interrato, che si presenta al rustico, con accesso mediante una porta in assi di legno.

Lo stato manutentivo dello stabile condominiale in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto è discreto, mentre le condizioni manutentive dell'unità in oggetto sono scarse.

## 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	46,00	x	100%	= 46,00
<b>Totale:</b>	<b>46,00</b>			<b>46,00</b>

## 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 del bene 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 + 25% dei locali accessori.

Pertanto, la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, data dalla somma delle superfici, come sopra indicate, opportunamente ragguagliate, risulta di circa 46,00 mq.

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 similari a quelli in oggetto, si riporta quanto desunto:

INDAGINE

OMI (Agenzia delle Entrate) da 1.300,00 €/mq a 1.950,00 €/mq (per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale)

Borsino Immobiliare da 1.208,00 €/mq a 1.946,00 €/mq (per abitazioni in stabili di fascia media)

MERCATO da 900,00 €/mq a 2.400,00 €/mq (salvo diminuzioni in fase di trattativa)

In considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative all'immobile in oggetto, tra cui: superficie, destinazione, ubicazione, piano, vetustà, esposizione, prospicienza, 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 del bene oggetto della presente procedura esecutiva, quale unità immobiliare abitativa con cantina di pertinenza sita in Comune di Torino, Corso Palermo n. 24, come segue:

mq 46 X €/mq 1.200,00 = **€ 55.200,00**

(Euro Cinquantacinquemila duecento/00)

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **55.200,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

<b>descrizione</b>	<b>importo</b>
Stato di manutenzione e d'uso: l'immobile in oggetto si presenta in scarse 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: l'unità immobiliare in oggetto risulta occupata da terzi in forza di contratto di locazione registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento e pertanto, si ritiene applicare una correzione di stima specifiche con una decurtazione del 10% al valore sopra stimato.	- € 5.520,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 49.680,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 49.680,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

<b>ID</b>	<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>	<b>cons. accessori</b>	<b>valore intero</b>	<b>valore diritto</b>
A	Appartamento con cantina di pertinenza	46,00	0,00	49.680,00	49.680,00
				<b>49.680,00</b>	<b>49.680,00</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 7.500,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 42.180,00</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>10%</b> 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:	<b>€. 4.218,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 329,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 33,00</b>

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **37.600,00**

data 05/02/2026

il tecnico incaricato  
Arch. Giovanni Cinque  
(firmato digitalmente)