



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

282/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Silvia Semini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/10/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

dott. geom. Biagio Bianco

CF:BNCBGI71D21C627B

con studio in ANDEZENO (TO) CORSO VITTORIO EMANUELE 16/A

telefono: 0119434615

fax: 0119434615

email: segreteria.stbianco@gmail.com

PEC: biagio.bianco@pct.pecopen.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 282/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO VIA SOSTEGNO 65 BIS INTERNO 24, quartiere BORGATA PARELLA, della superficie commerciale di **97,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento al piano rialzato (primo fuori terra) in palazzina con cortile interno comune, composto da: ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, due camere, lavanderia, balcone lato interno, e da una cantina al piano interrato. L'immobile facente parte dello stabile elevato a due piani fuori terra è ubicato in Torino in via Sostegno 65 bis interno 24, in zona periferica rispetto alla suddivisione in macro-aree della città (Borgata Parella).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno rialzato, ha un'altezza interna di 300 cm..Identificazione catastale:

- foglio 1166 particella 294 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: via SOSTEGNO 65 BIS INTERNO 24, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Coerenze: Cortile interno, altro stabile, via Sostegno 65 bis, androne carraio, vano scala comune.
Si evidenzia che il presente subalterno 5 deriva dalla soppressione del sub. 1
- foglio 1166 particella 294 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/2, classe 1, consistenza 22 mq, rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: VIA SOSTEGNO n. 65 BIS Interno 24, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Coerenze: Sottosuolo cortile interno, altro stabile, corridoio condominiale, vano scala comune.
Si evidenzia che il presente subalterno 5 deriva dalla soppressione del sub. 1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1954 ristrutturato nel 2024.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **97,80 m²**



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.740,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.800,00
Data di conclusione della relazione:	08/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nota: per l'immobile in oggetto non si rilevano agli atti i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio).

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** attiva, stipulata il 11/09/2002 a firma di NOTAIO ALESSIO PARADISO ai nn. 6489 di repertorio, iscritta il 12/08/2022 a TORINO 1 ai nn. 6867, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 206000.

Importo capitale: 103000.

Durata ipoteca: 20.

TRATTASI DI IPOTECA IN RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE N. 8349 DEL 17/09/2002

Nota: Si precisa che la presente formalità sarà cancellata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/08/2008 a firma di NOTAIO ALESSIO PARADISO ai nn. 16611/7018 di repertorio, iscritta il 06/08/2008 a TORINO 1 ai nn. 34859/7538, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 120000.

Importo capitale: 80000.

Durata ipoteca: 20.

Tale ipoteca è stata oggetto di rinegoziazione nei termini di durata, con annotazione del 11/01/2012 ai



nn. 1232/99 che si allega. Nota: Si precisa che la presente formalità sarà cancellata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 26/06/2014 a firma di U.G. TORINO ai nn. 16054 di repertorio, trascritta il 24/07/2014 a TORINO 1 ai nn. 18080, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Nota: Si precisa che la presente formalità sarà cancellata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

pignoramento, stipulata il 05/04/2023 a firma di UNEP CORTE APPELLO TORINO ai nn. 6377/2023 di repertorio, trascritta il 07/06/2023 a TORINO 1 ai nn. 18794, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Nota: Si precisa che la presente formalità sarà cancellata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

pignoramento, stipulata il 09/04/2025 a firma di UNEP CORTE APPELLO TORINO ai nn. 8373 di repertorio, trascritta il 15/05/2025 a TORINO 1 ai nn. 15920, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Nota: Si precisa che la presente formalità sarà cancellata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

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:	€. 800,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 340,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	340

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: si evidenzia che non esiste il regolamento di condominio.

Ulteriori avvertenze:

Nota: Si precisa che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità di gestione (non solare) in corso e di quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà immobiliare in suo favore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI DONAZIONE E VENDITA (dal 11/09/2002), con atto stipulato il 11/09/2002 a firma di NOTAIO ALESSIO PARADISO ai nn. 6488 di repertorio, trascritto il 17/09/2002 a TORINO 1 ai nn. 29098.



Il presente atto costituisce il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI DONAZIONE E VENDITA (dal 11/09/2002), con atto stipulato il 11/09/2002 a firma di NOTAIO ALESSIO PARADISO ai nn. 6488 di repertorio, trascritto il 17/09/2002 a TORINO 1 ai nn. 29099.

Il presente atto costituisce il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

ABITABILITA' N. 1954-2-150001, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 14/05/1954 con il n. 1 di protocollo

Permesso di Costruire N. 1953-1-10340, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione casa a 2 P.F.T., rilasciata il 05/05/1953 con il n. 359 di protocollo

CILA IN SANATORIA N. 2025-20-1948, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE, presentata il 25/02/2025 con il n. 1948 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona M1 Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Vedasi schede allegate ed in ogni caso le Nta allegate al piano regolatore.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si relaziona che dal sopralluogo è emersa la presenza di un w.c. nel locale lavanderia posto a stretto contatto con la cucina. la destinazione a lavanderia non contempla la presenza di un vaso igienico, il quale dovrà essere rimosso.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione del w.c.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- rimozione del w.c. nel locale lavanderia: €.500,00

BENI IN TORINO VIA SOSTEGNO 65 BIS INTERNO 24, QUARTIERE BORGATA
PARELLA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO VIA SOSTEGNO 65 BIS INTERNO 24, quartiere BORGATA PARELLA, della superficie commerciale di **97,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento al piano rialzato (primo fuori terra) in palazzina con cortile interno comune, composto da: ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, due camere, lavanderia, balcone lato interno, e da una cantina al piano interrato. L'immobile facente parte dello stabile elevato a due piani fuori terra è ubicato in Torino in via Sostegno 65 bis interno 24, in zona periferica rispetto alla suddivisione in macro-aree della città (Borgata Parella).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno rialzato, ha un'altezza interna di 300 cm..Identificazione catastale:

- foglio 1166 particella 294 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: via SOSTEGNO 65 BIS INTERNO 24, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Coerenze: Cortile interno, altro stabile, via Sostegno 65 bis, androne carraio, vano scala comune.
Si evidenzia che il presente subalterno 5 deriva dalla soppressione del sub. 1
- foglio 1166 particella 294 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/2, classe 1, consistenza 22 mq, rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: VIA SOSTEGNO n. 65 BIS Interno 24, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Coerenze: Sottosuolo cortile interno, altro stabile, corridoio condominiale, vano scala comune.
Si evidenzia che il presente subalterno 5 deriva dalla soppressione del sub. 1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1954 ristrutturato nel 2024.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento al piano rialzato (primo fuori terra) in palazzina con cortile interno comune, composto da: ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, due camere, lavanderia, balcone lato interno, e da una cantina al piano interrato. L'immobile facente parte dello stabile elevato a due piani fuori terra è ubicato in Torino in via Sostegno 65 bis interno 24, in zona periferica rispetto alla suddivisione in macro-aree della città (Borgata Parella).

Le murature interne risultano con finiture superficiali in intonaco tinteggiato ad eccezione delle superfici del bagno, della lavanderia e dell'angolo cottura, le quali risultano costituite da elementi in monocottura.

I pavimenti dell'unità immobiliare pignorata sono costituiti da piastrelle in gres porcellanato per tutti i locali ad eccezione delle camere da letto ove è presente un palchetto ligneo.

Le porte interne sono in legno tamburato ed inserti in vetro. I serramenti esterni sono costituiti da finestre e portefinestra in legno con vetro doppio. Gli elementi oscuranti sono costituiti da tapparelle in pvc.

Il servizio igienico è dotato di vaso, bidet, lavello, doccia e attacco lavatrice.

La porta d'ingresso risulta del tipo blindato con finitura simil legno in pvc, e l'ingresso all'abitazione avviene tramite scala comune attraverso l'androne carraio.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta in condizioni generali buone, vista la recente ristrutturazione ancora da completare.

Il riscaldamento risulta autonomo con caldaia a gas, la quale provvede anche alla produzione di acqua calda sanitaria.



Risulta presente la predisposizione per il condizionamento dei locali.

CLASSE ENERGETICA:



[151.57 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2025 210112 0008 registrata in data 14/03/2025

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	96,00	x	100 %	=	96,00
Balcone interno	6,00	x	30 %	=	1,80
Totale:	102,00				97,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore attuale dell'immobile pignorato viene espletata secondo il metodo della stima sintetica in quanto maggiormente rappresentativa della reale situazione e valorizzazione dei beni, tenuto conto della posizione intrinseca del bene, della viabilità e della condizione manutentiva generale dell'immobile in oggetto, nonché sulla scorta di quanto evidenziato nella presente relazione ed in particolare in riferimento a quanto indicato nel capitolo dedicato alle eventuali irregolarità edilizie ed ai vincoli esistenti, vista anche la condizione peculiare del mercato immobiliare della zona e del momento di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 97,80 x 800,00 = **78.240,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 78.240,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 78.240,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore attuale dell'immobile pignorato viene espletata secondo il metodo della stima sintetica in quanto maggiormente rappresentativa della reale situazione e valorizzazione dei beni, tenuto conto della posizione intrinseca del bene, della viabilità e della condizione manutentiva generale dell'immobile in oggetto, nonché sulla scorta di quanto evidenziato nella presente relazione ed in particolare in riferimento a quanto indicato nel capitolo dedicato alle eventuali irregolarità edilizie ed ai vincoli esistenti, vista anche la condizione peculiare del mercato immobiliare della zona e del momento di stima.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (quotazioni Omi), ed inoltre: Mercato immobiliare della zona.

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	97,80	0,00	78.240,00	78.240,00
				78.240,00 €	78.240,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 77.740,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 917,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 23,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 76.800,00**

data 08/10/2025

il tecnico incaricato
dott. geom. Biagio Bianco

