



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

670/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA MARTA BARSOTTI

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

GEOM. LUIGI GIACONE

CF:GCNLGU56P28C404Q

con studio in PINEROLO (TO) CORSO TORINO 18

telefono: 012176412

fax: 012176412

email: geom.luigi.giacone@gmail.com

PEC: luigi.giacone@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 670/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO CORSO PALERMO 61, frazione CIRCOSCRIZIONE 7- AURORA, quartiere ZONA BARRIERA DI MILANO, della superficie commerciale di **54,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione è posto in stabile condominiale, di 22 unità immobiliari, a sei piani fuori terra, oltre a piano seminterrato e sottotetto, realizzato negli anni 30 del secolo scorso avente struttura portante mista in muratura e cemento armato, con tamponamenti in muratura. L'accesso ai vari piani avviene tramite scala comune con gradini in marmo e ringhiera in elementi metallici a cui si accede dall'esterno tramite l'androne al piano terreno lato strada. L'immobile non è provvisto di ascensore. La facciata lato strada è finita con mattoni a vista e parte ad intonaco tintecciato. L'altra facciata lato cortile risulta unicamente tintecciata. La scala è oggetto di recenti lavori di manutenzione straordinaria per consolidamento. Le pareti del vano scala necessitano di lavori di tinteggiatura e manutenzione ordinaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5-6 (SESTO E SETTIMO F.T.), ha un'altezza interna di 3,12 MT. Identificazione catastale:

- foglio 1185 particella 63 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: CORSO PALERMO n. 61 , piano: Piano 5-6, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE

Coerenze: Appartamento costituito da monocamera con servizi al piano quinto (sesto f.t.) : corso Palermo, muro perimetrale ed altra proprietà, cortile comune, vano scala comune, pianerottolo e altra proprietà; soffitta al piano sesto-sottotetto (settimo f.t.): corso Palermo, muro perimetrale ed altra proprietà, corridoio comune, pianerottolo ed altra soffitta.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1935.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	54,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.310,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.000,00
Data di conclusione della relazione:	12/05/2026



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

In data 24/02/2026 come concordato con il Custode è avvenuto l'accesso all'immobile pignorato alla presenza dell'esecutato sig. *** DATO OSCURATO *** Come indicat nel verbale del Custode a cui si rinvia l'immobile è occupato dal debitore con il, proprio nucleo familiare composto dalla compagna e due figlie minori, quale abitazione principale *** DATO OSCURATO ***

E' stato quindi possibile prendere visione dell'immobile, procedendo al rilievo di alcune misure ed effettuazione di riprese fotografiche. Sono attive utenze gas ed elettrica.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Visure ipotecarie effettuate presso l' "Agenzia Entrate S.P.I. di "TORINO 1" con aggiornamento al 27/04/2026.

esecutato: *** DATO OSCURATO *** Torino per 1/1

immobili: TORINO-C.so Palermo n° 61

CF F.1185 n° 63 sub.12 P.5°-6° A/3 vani 3

(ex CF F.171 n° 166 sub.12)

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI da cancellare o non opponibili all' acquirente:

1) ipoteca VOLONTARIA iscritta il 14/3/2008 ai n° 11935 / 2285

a favore: BANCA CARIGE s.p.a. - Cassa di Risparmio di Genova e Imperia / Imperia
cf-03285880104

contro: *** DATO OSCURATO *** per 1/1

grava: Torino CF F.171 n° 166 sub.12

2) PIGNORAMENTO immobiliare trascritto il 6/10/2025 ai n° 42781 / 32094

a favore: BPER BANCA s.p.a. / Modena cf-01153230360

contro: *** DATO OSCURATO *** per 1/1

grava: Torino CF F.1185 n° 63 sub.12

3) OSSERVANZA:

REGOLAMENTO di CONDOMINIO rog. Not. Santoro dell' 11/10/54 reg. Torino
2/11/54 n° 7669

ONERI di CANCELLAZIONE PRESUNTI: € 329,00

---€ 35,00 ipoteca volontaria

---€ 294,00 pignoramento

DALLE RICERCHE EFFETTUATE PRESSO UFFICIO USI CIVICI ONLINE DELLA REGIONE
PIEMONTE GLI IMMOBILI NON RISULTANO GRAVATI DA USO CIVICO.

GLI IMMOBILI IN OGGETTO NON RISULTANO ESSERE STATI OGGETTO DI EDILIZIA
CONVENZIONATA O SOVVENZIONATA. PERTANTO NON SUSSISTONO I PRESUPPOSTI
DI APPLICABILITA' ART 1 COMMI 376-377-378 LEGGE 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:

regolamento condominio.

Vedi OSSERVANZA al punto 4_3

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva.

Vedi formalità al punto 4_1

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento.

Vedi formalità punto 4_2

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: €. 3.446,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 6.606,00

Millesimi condominiali: 50,67 generali - mc

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: regolamento 120 riscaldamento condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Visure ipotecarie effettuate presso l' "Agenzia Entrate S.P.I. di "TORINO 1" con aggiornamento al 27/04/2026.

esecutato: *** DATO OSCURATO *** Torino per 1/1

immobili: TORINO-C.so Palermo n° 61

CF F.1185 n° 63 sub.12 P.5°-6° A/3 vani 3

(ex CF F.171 n° 166 sub.12)

Provenienza:

atto Not. Alessia Sibille del 5/3/08 rep. 1821/1573, trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 1 in

data 14/3/2008 ai n° 11934/8032

*** DATO OSCURATO *** legalmente separato, acquisto' in piena proprieta' da *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

TORINO-C.so Palermo n° 61

unita' immobiliare articolata su 2 piani, 5° e 6°-sottotetto tra loro collegati mediante scala

interna, e precisamente:

-5°P. (6°p.f.t.) monocamera con servizi e ripostiglio

-6°P.sottotetto (7°p.f.t.) un locale ad uso soffitta



CF F.171 n° 166 sub.12 5°-6°P. A/3 vani 3

Ai venditori:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

pervennero con:

atto Not. Marco Valente del 7/11/03 rep.30893/6389 reg. Torino 1/12/03 n° 6914, trascritto

Ag. Entrate SPI di Torino 1 in data 2/12/2003 ai n° 59435/39008

*** DATO OSCURATO *** per diritti pari a 30/100 di usufrutto e per 1/1 nuda proprietà, e Del Giudice

Angelo Luciano per i restanti diritti di 70/1000 di usufrutto, acquistarono insieme la piena proprietà da *** DATO OSCURATO *** su:

TORINO-C.so Palermo n° 61

CF F.171 n° 166 sub.12 5°-6°P. A/3 vani 3

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In merito alla regolarità edilizia si è proceduto ad effettuare ricerche presso archivio edilizio telematico – EdificaTo – del comune di Torino.

Dalle ricerche emerge che il fabbricato è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- costruzione edificio condominiale ante 01/09/1967 - pratica edilizia riscontrata 1935-1-00012

- opere interne ai sensi art. 26 legge 47/1985 del 15/07/ 2002 prot. 10357 - pratica 2002-9-10357

Si rileva inoltre che il condominio è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria vano scale con pratica CILA-S ART. 119 DL 34/2020 n. 2023-20-21882.

Non è stato reperito certificato abitabilità.

Attestato di Prestazione Energetica : non risulta attestato in corso di validità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista - residenza R2. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art 12 - Art 8 - Art. 4

.

Si avverte che il Comune di Torino ha adottato in data 16/03/2026 il progetto preliminare del nuovo Piano Regolatore a cui si rinvia in quanto tutt'ora oggetto di osservazioni da parte dei cittadini.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: REGOLARIZZABILI MEDIANTE REALIZZAZIONE ANTIBAGNO AL PIANO QUINTO - ABITAZIONE - E COMPARTIMENTAZIONE VANO SCALA AL PIANO SOFFITTA' COME PREVISTO IN PROGETTO

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

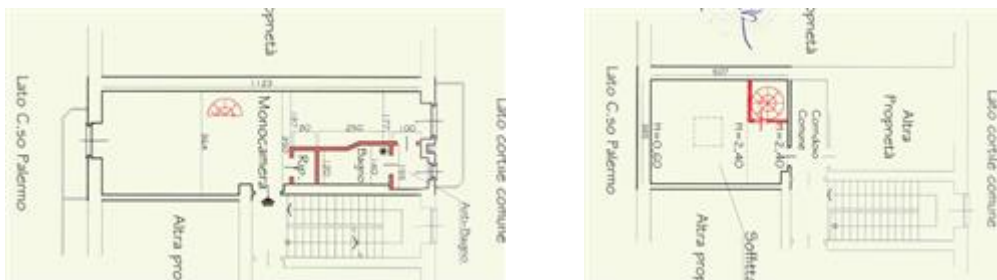
Costi di regolarizzazione:



- PRATICA EDILIZIA PER LAVORI , REALIZZAZIONE ANTIBAGNO E COMPARTIMENTO SCALA , COMPRESE PRESTAZIONI PROFESSIONALI: €8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi .

Il progetto allegato alla comunicazione ai sensi art. 26 legge 47/85 prevedeva la realizzazione di servizio igienico dotato di ventilazione forzata con antibagno che non risulta realizzato. Il vano scala a chiocciola al piano soffitta doveva essere compartimentato con parete a chiusura, attualmente non realizzata. Si dovrà quindi provvedere all'adeguamento di quanto esistente al progetto depositato. Si segnala inoltre che al momento del sopralluogo nel locale soffitta risultano presenti alcuni arredi. Si precisa che alla data odierna risulta unicamente autorizzata la destinazione e l'uso quale soffitta.



PIANO QUINTO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale , non rappresenta la compartimentazione vano scala prevista in progetto. E' però indicato l'antibagno che di fatto non è attualmente presente. A seguito dell'adeguamento edilizio andrà aggiornata.

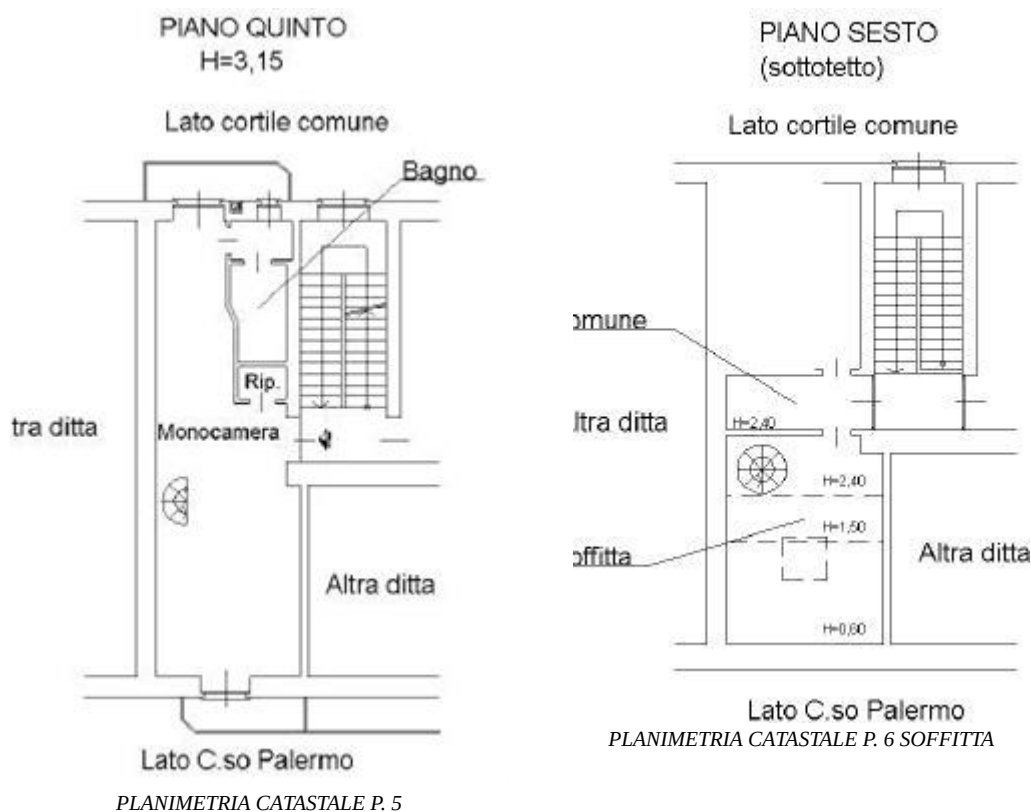
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- nuova planimetria catastale : €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO CORSO PALERMO 61, FRAZIONE CIRCOSCRIZIONE 7- AURORA,
QUARTIERE ZONA BARRIERA DI MILANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO CORSO PALERMO 61, frazione CIRCOSCRIZIONE 7- AURORA, quartiere ZONA BARRIERA DI MILANO, della superficie commerciale di **54,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione è posto in stabile condominiale, di 22 unità immobiliari, a sei piani fuori terra, oltre a piano seminterrato e sottotetto, realizzato negli anni 30 del secolo scorso avente struttura portante mista in muratura e cemento armato, con tamponamenti in muratura. L'accesso ai vari piani avviene tramite scala comune con gradini in marmo e ringhiera in elementi metallici a cui si accede dall'esterno tramite l'androne al piano terreno lato strada. L'immobile non è provvisto di ascensore. La facciata lato strada è finita con mattoni a vista e parte ad intonaco tintecciato. L'altra facciata lato cortile risulta unicamente tintecciata. La scala è oggetto di recenti lavori di manutenzione straordinaria per consolidamento. Le pareti del vano scala necessitano di lavori di tinteggiatura e manutenzione ordinaria.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5-6 (SESTO E SETTIMO F.T.), ha un'altezza interna di 3,12 MT. Identificazione catastale:

- foglio 1185 particella 63 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: CORSO PALERMO n. 61 , piano: Piano 5-6, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE

Coerenze: Appartamento costituito da monocamera con servizi al piano quinto (sesto f.t.) : corso Palermo, muro perimetrale ed altra proprietà, cortile comune, vano scala comune, pianerottolo e altra proprietà; soffitta al piano sesto-sottotetto (settimo f.t.): corso Palermo, muro perimetrale ed altra proprietà, corridoio comune, pianerottolo ed altra soffitta.

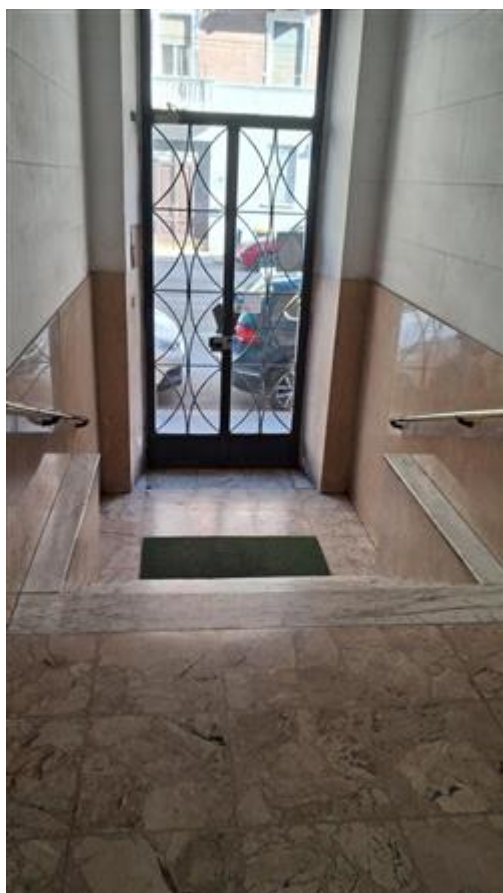
L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1935.



FACCIATA LATO STRADA



FACCIATA LATO CORTILE

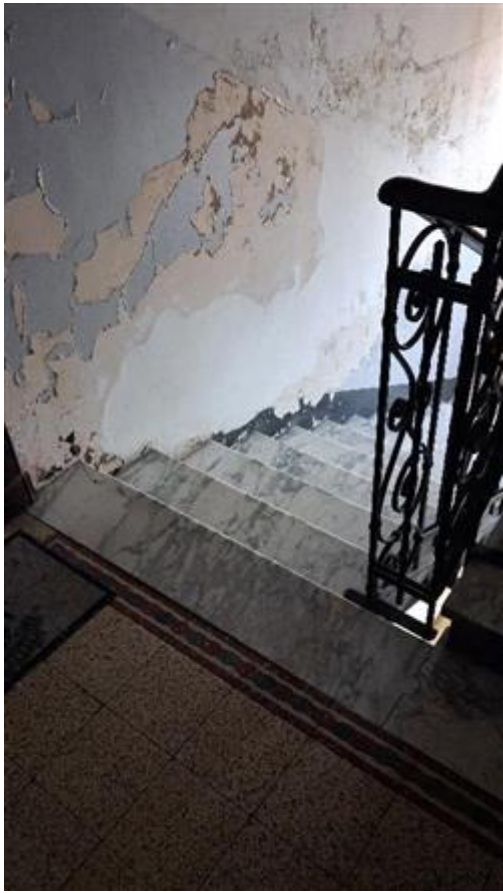


ANDRONE INGRESSO SCALA



VANO SCALA





VANO SCALA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



INQUADRAMENTO

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:



qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' appartamento è composto da una ampia monocamera con servizio igienico, ripostiglio, due balconi uno lato strada e l'altro lato corte, e, collegata tramite scala interna a chiocciola, una soffitta non abitabile al piano sottotetto.

Il tutto posto al piano quinto (6 f.t.) la monocamera con accesso dal pianerottolo scale comuni, e al piano sesto (7 f.t.) la soffitta avente accesso anche tramite corridoio comune con altra unità, pianerottolo e vano scala comune. L'appartamento presenta le seguenti finiture e dotazioni:

- pareti intonacate e tinteggiate
- pavimento in piastrelle per monocamera e bagno.
- zona cottura con parete attrezzata con gas metano . Acqua calda con caldaia a metano sul balcone lato corte
- balconi piastrellati in piastrelle
- pareti bagno rivestimento ad altezza cm 240 circa
- porte interne in legno (con specchio ripostiglio)
- porta ingresso in legno
- serramenti esterni in legno con vetro camera
- bagno con vasca in vetroresina, bidet, wc e lavabo
- la soffitta presenta altezza utile interna molto ridotta; esiste una finestra a raso tipo "velux" che presenta segni di degrado
- tutti gli impianti risultano sottotraccia
- il riscaldamento degli ambienti è centralizzato condominiale; radiatori sono dotati di ripartitore per contabilizzazione.

Non è stato possibile verificare la conformità degli impianti presenti alle norme specifiche, anche per l'assenza delle utenze gas ed elettrica.

Il bagno si presenta con presenza di muffa in alcune zone.

Complessivamente l'appartamento necessita di lavori di manutenzione ordinaria oltre i lavori di adeguamento di cui si tratta nel paragrafo inerente la regolarità edilizia.



PORTA INGRESSO



ZONA COTTURA E INGRESSO BAGNO

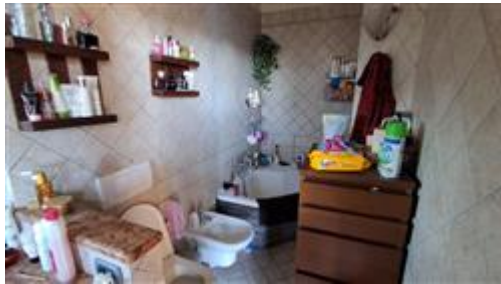




MONOCAMERA



MONOCAMERA



BAGNO



BAGNO - MANCANZA DI ANTIBAGNO

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	44,00	x	100 %	=	44,00
BALCONE	5,00	x	30 %	=	1,50
soffitta	23,00	x	40 %	=	9,20
Totale:	72,00				54,70



SCALA ACCESSO SOFFITTA

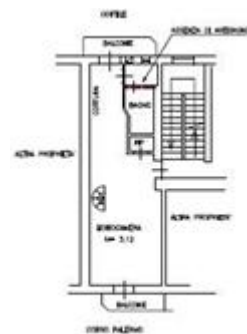


SOFFITTA

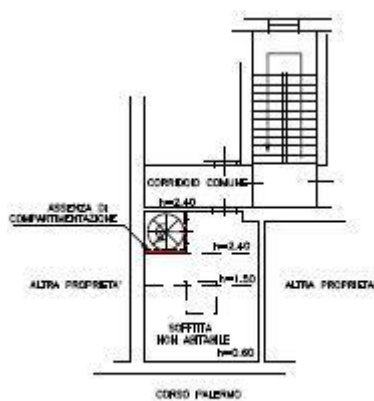




SOFFITTA - FINESTRA A RASO TETTO



PIANO QUINTO (5 f.s.)
PLANIMETRIA INDICATIVA
MONOCAMERA NON IN SCALA



PIANO SESTO (SOTTOTETTO)
PLANIMETRIA INDICATIVA SOFFITTA NON IN SCALA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 54,70 x 1.300,00 = **71.110,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 71.110,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 71.110,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è basata sulla superficie commerciale lorda (muri compresi) calcolata mediante la somma della superficie esterna lorda (SEL), dei balconi e dei locali accessori, misurata secondo le indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, tenuto conto dei seguenti coefficienti di



ponderazione superficiali: 1,00 per superficie principale appartamento, 0,30 per balconi, 0,40 per soffitta.

Considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima, la zona di Piano Regolatore, tenuto presente quanto relazionato in ordine allo stato di occupazione, viste le vere condizioni di mercato attuale per immobili come quelli in esame e le effettive possibilità di realizzo, avendo assunto tutte le informazioni utili e necessarie, si procede alla determinazione del probabile valore di mercato adottando la stima monoparametrica per comparazione con altri beni simili compravenduti recentemente, in particolare atto in data 23-03-2026 rogito notaio Minasi rep. 5243 ed atto in data 15-1-2026 rogito notaio Bigiordi rep 794, od offerti in zona.

Il valore finale è inteso a corpo, comprensivo di tutte le servitù attive e passive così come l'immobile è pervenuto in capo agli esecutari.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati, ufficio Agenzia Entrate, conservatoria dei registri immobiliari, ufficiotecnico di Torino - Archivio Edilizio, agenzie: Tecnocasa, Tecnorete, Immobiliare.it in Torino, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare -

OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino - Sistema EDIFICATO, agenzie: Immobiliare.It - tecnocasa - tecnorete, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA ENTRATE

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	54,70	0,00	71.110,00	71.110,00
				71.110,00 €	71.110,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 62.310,00**

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 **€. 3.115,50**



l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. **329,00**

Arrotondamento del valore finale: €. **-1.134,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **60.000,00**

data 12/05/2026

il tecnico incaricato
GEOM. LUIGI GIACONE

