



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 250/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Simona GAMBACORTA

CUSTODE:

Dott. Piergiorgio MAZZA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA del 31/07/2026

TECNICO INCARICATO:

Francesco Lovecchio

CF: LVCFNC91H09L219Z

con studio in MONCALIERI (TO) VIA MONTE BIANCO 8

telefono: 3450580184

e-mail: francescolovecchio.geometra@outlook.it

PEC: francesco.lovecchio1@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 250/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Oggetto della presente relazione è un'unità abitativa facente parte del basso fabbricato elevato ad un piano fuori terra posto alle coerenze di: cortile, proprietà *** DATO OSCURATO *** od aventi causa e condomino di Corso Palermo n. 120/122, angolo Via Sesia, comprendente anche un fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra, oltre ad un piano cantinato, il tutto posto alle generali coerenze di: proprietà *** DATO OSCURATO *** od aventi causa, proprietà cinema Palermo, Corso Palermo e la Via Sesia, salvo veriori od aventi causa.

E più precisamente forma oggetto della presente relazione, nel basso fabbricato sopra descritto, con accesso dal civico numero 122/A di Corso Palermo:

- al piano terreno (primo fuori terra), un alloggio composto di soggiorno/cucina, una camera, disimpegno e bagno, alle coerenze: altra proprietà, altra entità immobiliare, cortile ed altro alloggio del piano (Fg. 1149 N. 274 Sub. 1).

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

- **Foglio 1149, Particella 274, Sub 2** – CORSO PALERMO n. 122, Interno A, Piano T, Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale: 49 m² – Totale escluse aree scoperte: 49 m², Rendita Euro 402,84,

dati derivanti da:

- o "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie";
- o "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/01/2010 Pratica n. TO0034811 in atti dal 20/01/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3748.1/2010)";
- o "VARIAZIONE del 20/01/2009 Pratica n. TO0032069 in atti dal 20/01/2009 DIVISIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 2597.1/2009)", mediante la quale è stata soppressa l'originaria unità Fg. 1149 N. 274 – Categoria C/3, che ha generato, tra le altre, l'unità Sub. 2 in oggetto;
- o "VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 28/03/2006 Pratica n. TO0135017 in atti dal 28/03/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 69491.1/2006)", mediante la quale sono variati gli identificativi catastali da Fg. 49 N. 623 a Fg. 1149 N. 274;

ed intestata come segue:

- o *** DATO OSCURATO *** - Proprietà 1/1;

a seguito di introduzione di voltura per "Atto del 07/02/2011 Pubblico ufficiale MAMBRETTI ENRICO Sede TORINO (TO) Repertorio n. 189055 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4463.1/2011 Reparto PI di TORINO 1 in atti dal 23/02/2011".

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del fabbricato insistente sulla particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Torino, al Foglio 1149 Particella n. 274, quale Ente Urbano della superficie di 120 mq.

Il trasferimento avverrà a corpo e sarà comprensivo di tutti i diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, pertinenze, accessioni e dipendenze inerenti all'entità in oggetto, che verrà trasferita nello stato di fatto in cui si trova.

Il trasferimento, trattandosi di entità facente parte di complesso condominiale, sarà altresì comprensivo di tutti i diritti inerenti all'intero complesso, nonché della comunione di tutto ciò che per legge, patti o consuetudini è considerato comune fra diversi condomini, ed avverrà sotto l'impegno e l'osservanza di tutte le norme, clausole e statuizioni contenute nel Regolamento di Condominio depositato con atto ricevuto dal Notaio Alberto Zamparelli in data 07/03/1977, rep. 71476/5932, registrato a Torino il 14/03/1977 al n. 10313 e trascritto a Torino 1 il 11/03/1977 ai nn. 5211/4313, con correlativo concorso alle spese generali condominiali.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	47,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.790,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.300,00
Data della valutazione:	31/07/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Previ contatti intercorsi con il custode nominato, veniva fissata la data per effettuare il sopralluogo presso l'immobile in oggetto per il giorno giovedì 11 giugno 2026 alle ore 9,30.

Lo scrivente provvedeva, pertanto, a trasmettere comunicazione al debitore mediante lettera raccomandata ed ordinaria, informandolo del sopralluogo fissato.

In tale occasione, alla presenza dell'Avv. Daniele CIRIO, per delega del custode nominato Dott. Piergiorgio MAZZA, si procedeva ad accedere al cortile interno dal quale ha accesso l'immobile in oggetto. Il portoncino d'ingresso risultava accostato e privo di serratura, al cui interno erano presenti due soggetti che dichiaravano di essere conoscenti della conduttrice, pertanto, il custode riteneva di sospendere le operazioni, avvertendo gli occupanti di rilasciare l'immobile e lasciando l'avviso sul portoncino d'ingresso.

Successivamente, il custode riusciva a prendere contatto con l'occupante dell'immobile, concordando un secondo accesso per martedì 7 luglio 2026 alle ore 10,30.

In data 07/07/2026, lo scrivente effettuava il sopralluogo presso l'immobile in oggetto alla presenza dell'Avv. Daniele CIRIO, per delega del custode nominato Dott. Piergiorgio MAZZA e della sig.ra *** DATO OSCURATO *** (unitamente all'asserito fratello non residente), che consentiva l'accesso all'unità e dichiarava di occuparlo in qualità di conduttrice, in forza di contratto di locazione di cui forniva copia.

Dalla richiesta trasmessa all'Agenzia delle Entrate, è pervenuto riscontro dal quale è emerso che per l'immobile in oggetto di cui al Fg. 1149 N. 274 Sub. 2, risulti il suddetto contratto stipulato in data 10/11/2022 tra il debitore e l'occupante dell'immobile sopra indicato, registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 in data 15/11/2022 al n. 23115, serie 3T e codice identificativo TTK22T023115000BB, per una durata di anni 4+4 a decorrere dal 10/11/2022 al 09/11/2026, salvo disdetta ed al canone annuo di € 4.800,00.

Dalla relazione del custode depositata al PCT risulta che in merito allo stato di possesso dell'immobile in oggetto, questo risulti occupato da terzi in forza di contratto di locazione registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento e più precisamente dalla sig.ra *** DATO OSCURATO *** e dalla figlia di anni ventotto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione ipocatastale depositata agli atti ed a seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, con aggiornamento alla data del 25/06/2026, sull'entità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva sita in Torino, Corso Palermo n.

122/A, quale unità immobiliare abitativa censita al Fg. 1149 N. 274 Sub. 2, non risulterebbero sussistere diritti reali a favore di terzi, ad eccezione delle formalità pregiudizievoli sotto riportate.

Si fa presente che la cancellazione delle citate formalità sarà effettuata a cura della procedura, ma con oneri di cancellazione a carico dell'aggiudicatario che vengono quantificati in via prudenziale in circa € 623,00 (€ 294,00 per il pignoramento e l'ipoteca giudiziale ed € 35,00 per l'ipoteca volontaria), 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.

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, né è risultato vi sia stata affrancazione da tali pesi.

In merito alle ricerche espletate presso il portale telematico Sistema Piemonte, non sono risultati asservimenti ad uso pubblico sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva. Si fa presente che l'elenco delle particelle di terreni soggette ad uso civico non è aggiornato e che potrebbero esservi dei terreni non evidenziati, per cui sarà cura dell'aggiudicatario verificare meglio eventuali ed ulteriori vincoli.

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, dalle ricerche effettuate, risulta libera da tali pesi e di proprietà del sig. *** DATO OSCURATO *** , già generalizzato, in forza dell'atto di compravendita più avanti indicato.

Da quanto potuto esaminare dallo scrivente, sulla base dei documenti allegati agli atti e/o reperiti in corso di indagini peritali, si ritiene che per la procedura esecutiva in oggetto, 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: Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria iscritta il 23/02/2011 a TORINO 1 ai nn. 6479/1048, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, in forza di atto a rogito Notaio Enrico MAMBRETTI del 07/02/2011 rep. n. 189056/22263, a favore di *** DATO OSCURATO *** e contro il sig. *** DATO OSCURATO *** – per la quota di 1/1 in piena proprietà,

Importo ipoteca: € 92.000,00

Importo capitale: € 138.000,00

Durata ipoteca: 25 anni

La formalità risulta gravare sul solo immobile oggetto della presente procedura esecutiva e pertanto dovrà essere cancellata totalmente.

ipoteca giudiziale iscritta il 01/08/2019 a TORINO 1 ai nn. 33266/5381, derivante da decreto ingiuntivo, in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Ivrea in data 07/09/2018 rep. n. 1301, a favore di *** DATO OSCURATO *** e contro il sig. *** DATO OSCURATO *** – per la quota di 1/1 in piena proprietà,

Importo ipoteca: € 19.316,40

Importo capitale: € 20.001,90

La formalità risulta gravare sul solo immobile oggetto della presente procedura esecutiva e pertanto dovrà essere cancellata totalmente.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento trascritto il 21/04/2026 a TORINO 1 ai nn. 17609/13146, in forza di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Torino in data 08/04/2026 rep. 7550, a favore di *** DATO OSCURATO *** e contro il sig. *** DATO OSCURATO *** – per la quota di 1/1 in piena proprietà.

La formalità risulta gravare sul solo immobile 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:	€.	350,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€.	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (ultimo biennio):	€.	710,00

Ulteriori avvertenze:

Il Regolamento di Condominio dello stabile sito in Torino, Corso Palermo nn. 120-122 angolo Via Sesia di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è stato depositato con atto a rogito Notaio Alberto ZAMPARELLI del 07/03/1977 rep. 71476/5932, registrato a Torino il 14/03/1977 al n. 10313 e trascritto a Torino 1 in data 11/03/1977 ai nn. 5211/4313.

In merito a ciò che concerne eventuali vincoli di destinazione di natura condominiale e/o limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati previsti dal suddetto Regolamento di Condominio trasmesso dall'Amministratore di Condominio *pro tempore* *** DATO OSCURATO *** , senza nulla togliere all'interesse del medesimo in quanto allegato alla presente relazione, detto Regolamento di Condominio prevede, tra gli altri, quanto segue:

"Art. 3° - Destinazione generale dell'immobile

L'immobile è destinato ad alloggi di abitazione, studi professionali od amministrativi, negozi, magazzini, laboratori silenziosi.

È espressamente vietata ogni destinazione a:

studi medici per malattie contagiose, ambulatori medici in genere, sale da ballo, pensioni con o senza vitto, anche se limitate ad una sola camera, agenzie di pegno, laboratori rumorosi, sedi di partiti politici, rappresentanze estere, circoli ricreativi, scuole diurne o serali. ... omissis ...".

Si fa presente che l'unità immobiliare in oggetto risulta in minor consistenza rispetto all'originaria unità identificata con il n. 7 nella planimetria allegata al regolamento di condominio, quale ex laboratorio riconvertito nella seconda metà degli anni Duemila, a seguito del cui cambio di destinazione d'uso sono state costituite due unità adibite ad abitazione ed un'unità adibita a magazzino.

La tabella millesimale allegata al suddetto regolamento risulta, pertanto, obsoleta e i millesimi che risultano attribuiti all'unità in oggetto, secondo i riparti condominiali, risultano pari a 50/1000.

A tal proposito, l'Amministratore di Condominio *pro tempore* ha comunicato che il regolamento di condominio è rimasto invariato dall'origine, nonostante le modifiche apportate al manufatto.

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* *** DATO OSCURATO *** , il quale consegnava l'ultimo consuntivo deliberato risalente al 2021 ed i preventivi di gestione ordinaria non ancora approvati e riferiti agli anni 2023, 2024, 2026, oltre ai solleciti di pagamento trasmessi al debitore esecutato e ad un piano di rientro in essere con la società *** DATO OSCURATO *** , comunicando che per la gestione

2025 non era stato fatto un preventivo e che nella successiva assemblea sarebbero stati approvati i consuntivi 2022, 2023, 2024, 2025.

Lo scrivente riporta qui di seguito il quadro generale di quanto desumibile dalla documentazione condominiale trasmessa (allegata alla presente relazione) circa le spese condominiali insolute relative all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, come segue:

Gestione Ordinaria

• **Anno 2021 - consuntivo**

- totale gestione: - € 1.117,84 (di cui € 900,96 spese personali)
- saldo esercizio prec.: - € 10.828,71
- acconti versati: € 407,00
- saldo finale: - € 11.539,55

• **Anno 2022 – nessun documento**

• **Anno 2023 - preventivo**

- totale gestione: - € 355,00
- saldo esercizio prec.: non indicato
- acconti versati: da definire
- saldo finale: da definire

• **Anno 2024 - preventivo**

- totale gestione: - € 355,00
- saldo esercizio prec.: non indicato
- acconti versati: da definire
- saldo finale: da definire

• **Anno 2025 – nessun documento**

• **Anno 2026 - preventivo**

- totale gestione: - € 355,00
- saldo esercizio prec.: non indicato
- acconti versati: da definire
- saldo finale: da definire

Dalla lettera di ultimo sollecito trasmessa al debitore esecutato da parte dell'Amm.re di Condominio, risalente al 24/06/2025, risulta un debito di € 709,98.

Dai documenti pervenuti è possibile riferire che le spese ordinarie per l'unità immobiliare in oggetto si aggirino intorno a circa € 350,00 annui.

Dalla documentazione ipocatastale depositata agli atti ed 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 alla data del 25/06/2026, non sono risultate trascrizioni di domande giudiziali gravanti sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Dalla richiesta di verifica su eventuali procedimenti giudiziari esistenti in capo al soggetto debitore esecutato, quale sig. *** DATO OSCURATO ***, sopra generalizzato, effettuata presso il casellario di iscrizione a ruolo Area Civile e presso il Casellario Giudiziale della Procura di Torino, non sono risultate iscritte procedure.

Si fa presente che dai casellari non è stata comunicata l'esistenza di eventuali procedure iscritte sull'immobile in oggetto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva è stato trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 21/04/2026. In tale data, l'unità immobiliare di cui trattasi, risultava in piena proprietà per la quota pari a 1/1 del sig. *** DATO OSCURATO ***.

Dalla documentazione ipocatastale depositata agli atti ed a seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, con aggiornamento alla data del 25/06/2026, è stato possibile ricostruire la cronistoria ventennale dei passaggi di proprietà dell'unità immobiliare in oggetto, sotto riportati.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(dal 07/02/2011)

*** DATO OSCURATO *** – per la quota di 1/1 in piena proprietà
in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Enrico MAMBRETTI del 07/02/2011 rep. 189055/22262, trascritto a TORINO 1 il 23/02/2011 ai nn. 6478/4463.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(dal 23/03/2009 al 07/02/2011)

*** DATO OSCURATO *** – per la quota di 1/1 in piena proprietà
in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Sandra BELIGNI del 23/03/2009 rep. 24199/11902, trascritto a TORINO 1 il 09/04/2009 ai nn. 13616/8817

A seguito della **“VARIAZIONE del 20/01/2009 Pratica n. TO0032069 in atti dal 20/01/2009 DIVISIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 2597.1/2009)”** è stata generata l'unità in oggetto derivante dalla soppressione dell'originaria unità Fg. 1149 N. 274 (Categoria C/3), a sua volta identificata al Fg. 49 N. 623.

(dal 14/01/2000 al 23/03/2009)

*** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** – per la quota di 1/2 ciascuno in piena proprietà
in forza di atto di donazione a rogito Notaio Marcello ZICHICHI del 14/01/2000 rep. 37715/3432, trascritto a TORINO 1 il 05/02/2000 ai nn. 3822/2279.

Si precisa che con l'atto di donazione la sig.ra *** DATO OSCURATO *** , più avanti generalizzata, donava alla figlia sig.ra *** DATO OSCURATO *** , sopra generalizzata, la sua quota di comproprietà pari a 1/2.

(dal 26/09/1997 al 14/01/2000)

*** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** – per la quota di 1/2 ciascuno in piena proprietà
in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Marcello ZICHICHI del 26/09/1997 rep. 15886/1836, trascritto a TORINO 1 il 27/10/1997 ai nn. 25767/16825.

Si precisa che con l'atto di compravendita i sig.ri *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , più avanti generalizzati, cedevano le loro quote di comproprietà pari a 2/18 ciascuno alle sig.re *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , sopra generalizzata, già comproprietarie per le quote di 6/18 ciascuna, divenendo così comproprietarie per le quote di 1/2 ciascuna.

(dal 30/10/1995 al 26/09/1997)

*** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** – per la quota di 6/18 ciascuno in piena proprietà *** DATO OSCURATO *** – per la quota di 2/18 ciascuno in piena proprietà
a seguito del decesso del sig. *** DATO OSCURATO *** (deceduto il 30/10/1995), il quale deteneva la quota di 1/1 in piena proprietà – Denuncia di Successione testamentaria registrata all'Ufficio del Registro di Ragusa in data 25/05/1998 al n. 94 vol. 377 e trascritta a TORINO 1 il 18/06/2001 ai nn. 22303/14150.

Si fa presente che la sig.ra *** DATO OSCURATO *** non risulta indicata nella nota di trascrizione della successione, ma risulta indicata nel mod. 4 della successione stessa. Trattasi, presumibilmente, di refuso, in quanto nel quadro D della nota di trascrizione risulta indicato **“SOGGETTI A FAVORE N. 5”**, in luogo di soli quattro eredi indicati.

Si fa presente, altresì, che nella nota di trascrizione della successione risultano erroneamente indicate le quote devolute in capo ai sig.ri *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , pari a 1/6 ciascuno, anziché 2/18 ciascuno.

L'accettazione dell'eredità è avvenuta come segue:

- alla sig.ra *** DATO OSCURATO *** con atto a rogito Notaio Sandra BELIGNI del 23/03/2009 rep. 24198/11901, trascritta a TORINO 1 il 07/08/2013 ai nn. 29123/20589 (la trascrizione risulta essere effettuata su altro immobile ricadente nella stessa area circoscrizionale della Conservatoria di competenza dell'immobile in oggetto);
- alla sig.ra *** DATO OSCURATO *** , con atto a rogito Notaio Marcello ZICHICHI del 14/01/2000, sopra citato e trascritta a TORINO 1 il 07/08/2013 ai nn. 29122/20588;
- ai sig.ri *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , con atto a rogito Notaio Marcello ZICHICHI del 26/09/1997 sopra citato e trascritta a TORINO 1 il 07/08/2013 ai nn. 29121/20587.

Si fa presente che l'accettazione dell'eredità dei sig.ri *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** era già avvenuta con trascrizione del 23/02/2011 ai nn. 6477/4462, effettuata su altro immobile ricadente nella stessa area circoscrizionale della Conservatoria di competenza dell'immobile in oggetto.

(dal 05/09/1986 al 30/10/1995)

*** DATO OSCURATO *** – per la quota di 1/1 in piena proprietà a seguito del decesso della sig.ra *** DATO OSCURATO *** (deceduta il 05/09/1986), la quale deteneva la quota di 1/2 in piena proprietà – Denuncia di Successione legittima registrata all'Ufficio del Registro di Torino in data 07/07/1989 al n. 28 vol. 5945 e trascritta a TORINO 1 il 16/11/1989 ai nn. 36350/22266.

(dal 16/03/1977 al 05/09/1986)

*** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***

– per la quota di 1/2 ciascuno in piena proprietà

in forza di atto di compravendita **anteriore al ventennio** a rogito Notaio Alberto ZAMPARELLI del 16/03/1977 rep. 71639/5994, trascritto a TORINO 1 il 01/04/1977 ai nn. 6497/5366, dalla Società *** DATO OSCURATO ***.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In merito ai vincoli e/o oneri derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del fondo in cui insiste l'immobile in oggetto o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, paesaggistico o idrogeologico, si fa presente che l'unità di cui trattasi, secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale della Città di Torino, risulta ricadere in Zona Urbana Storico Ambientale 27 – Residenza R3. Inoltre, dalla “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica”, il fondo in cui insiste l'immobile in oggetto risulta ricadere in Parte Piana: Classe di stabilità I(P).

Da una verifica effettuata sul portale S.I.P.E.E. è emerso che l'unità immobiliare abitativa in oggetto non risulta attualmente dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica.

L'accesso agli atti è stato effettuato dallo scrivente in modalità telematica tramite il servizio fornito dal portale EdificaTO, a seguito del quale sono emerse le seguenti pratiche edilizie sotto riportate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso n. 1744 del 09/09/1939, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per l'ampliamento del basso fabbricato in oggetto;

D.I.A. prot. n. 2008-9-18629 del 20/11/2008 – verificata positiva il 04/02/2009, per cambio di destinazione d'uso da locale laboratorio a due unità di civile abitazione e box auto, con modifiche esterne ed interne;

D.I.A. prot. n. 2009-9-5177 del 12/03/2009 – verificata positiva il 17/03/2009, per opere in variante alla D.I.A. prot. 2008-9-18629;

AGIBILITA' prot. n. 2011-2-548 del 18/01/2011 – dichiarata improcedibile in data 07/06/2011, e, conseguentemente archiviata, per richiesta di integrazioni non evasa, relativamente alla presentazione di documentazione mancante, quale: variazione catastale toponomastica, certificato di collaudo statico, dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, documentazione relativa all'impatto acustico e sanzione per ritardo dei termini.

Si segnala che dalle ricerche effettuate non è stato possibile risalire alla pratica originaria di edificazione del basso fabbricato in oggetto, seppur questo abbia conseguito la sua attuale

consistenza con il Permesso del 1939 e la sua riconversione con la destinazione d'uso attuale a seguito delle pratiche D.I.A. del 2008 e 2009.

Ad ogni modo, è possibile riferire che una porzione del detto basso fabbricato risultava già esistente al 1911, in quanto rappresentata in elaborati progettuali allegati ad altre pratiche aventi ad oggetto ulteriori interventi sul cortile interno del lotto condominiale.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Zona Urbana Storico Ambientale 27 – Residenza R3.

Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica: Parte Piana: Classe di stabilità I(P).

Il terreno pertinenziale al fabbricato in cui insiste l'immobile 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..

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Ai fini della verifica sullo stato legittimo dell'immobile in oggetto, occorrerà tenere conto di quanto autorizzato con il titolo abilitativo relativo all'edificazione del fabbricato in cui insiste l'unità in esame e da quelli successivi che ne hanno variato lo stato.

In considerazione di quanto sopra esposto, è possibile riferire che dal raffronto effettuato tra lo stato dei luoghi ed i titoli abilitativi rilevati, sussistono alcune difformità edilizie e più precisamente:

- modifiche interne consistenti nell'assenza del locale ripostiglio e lievi differenti misure interne;
- modifiche esterne consistenti nella differente realizzazione del lucernario a tetto e nell'installazione di una pensilina.

Inoltre, non risulta definita la pratica di Agibilità a seguito della riconversione del basso fabbricato.

Al fine di regolarizzare la situazione esistente, occorrerà rimuovere la pensilina e presentare istanza edilizia in sanatoria corredata dalle preventive verifiche sulle normative di settore inerenti alla rifunionalizzazione del basso fabbricato, cui dovrà seguire la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità e l'aggiornamento planimetrico catastale.

In funzione di quanto sopra detto, lo scrivente ritiene considerare una decurtazione forfettaria di € 8.000,00 da applicarsi al valore dell'immobile, la quale 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 dell'immobile pignorato da parte dei competenti uffici pubblici.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITA' MEDIA

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

Costi di regolarizzazione: €. 8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITA' BASSA

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

Costi di regolarizzazione: già ricompresi nella regolarizzazione edilizia.

Tempi necessari per la regolarizzazione: già ricompresi nella regolarizzazione edilizia.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENE IN TORINO, CORSO PALERMO N. 122/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Oggetto della presente relazione è un'unità abitativa facente parte del basso fabbricato elevato ad un piano fuori terra posto alle coerenze di: cortile, proprietà *** DATO OSCURATO *** od aventi causa e condomino di Corso Palermo n. 120/122, angolo Via Sesia, comprendente anche un fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra, oltre ad un piano cantinato, il tutto posto alle generali coerenze di: proprietà *** DATO OSCURATO *** od aventi causa, proprietà cinema Palermo, Corso Palermo e la Via Sesia, salvo veriori od aventi causa.

E più precisamente forma oggetto della presente relazione, nel basso fabbricato sopra descritto, con accesso dal civico numero 122/A di Corso Palermo:

- al piano terreno (primo fuori terra), un alloggio composto di soggiorno/cucina, una camera, disimpegno e bagno, alle coerenze: altra proprietà, altra entità immobiliare, cortile ed altro alloggio del piano (Fg. 1149 N. 274 Sub. 1).

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

- **Foglio 1149, Particella 274, Sub 2 – CORSO PALERMO n. 122, Interno A, Piano T, Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale: 49 m² – Totale escluse aree scoperte: 49 m², Rendita Euro 402,84,**

dati derivanti da:

- o "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie";
- o "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/01/2010 Pratica n. TO0034811 in atti dal 20/01/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3748.1/2010)";
- o "VARIAZIONE del 20/01/2009 Pratica n. TO0032069 in atti dal 20/01/2009 DIVISIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 2597.1/2009)", mediante la quale è stata soppressa l'originaria unità Fg. 1149 N. 274 – Categoria C/3, che ha generato, tra le altre, l'unità Sub. 2 in oggetto;
- o "VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 28/03/2006 Pratica n. TO0135017 in atti dal 28/03/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 69491.1/2006)", mediante la quale sono variati gli identificativi catastali da Fg. 49 N. 623 a Fg. 1149 N. 274;

ed intestata come segue:

- o *** DATO OSCURATO *** - Proprietà 1/1;

a seguito di introduzione di voltura per "Atto del 07/02/2011 Pubblico ufficiale MAMBRETTI ENRICO Sede TORINO (TO) Repertorio n. 189055 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4463.1/2011 Reparto PI di TORINO 1 in atti dal 23/02/2011".

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del fabbricato insistente sulla particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Torino, al Foglio 1149 Particella n. 274, quale Ente Urbano della superficie di 120 mq.

Il trasferimento avverrà a corpo e sarà comprensivo di tutti i diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, pertinenze, accessioni e dipendenze inerenti all'entità in oggetto, che verrà trasferita nello stato di fatto in cui si trova.

Il trasferimento, trattandosi di entità facente parte di complesso condominiale, sarà altresì comprensivo di tutti i diritti inerenti all'intero complesso, nonché della comunione di tutto ciò che per legge, patti o consuetudini è considerato comune fra diversi condomini, ed avverrà sotto l'impegno e l'osservanza di tutte le norme, clausole e statuizioni contenute nel Regolamento di Condominio depositato con atto ricevuto dal Notaio Alberto Zamparelli in data 07/03/1977, rep. 71476/5932, registrato a Torino il 14/03/1977 al n. 10313 e trascritto a Torino 1 il 11/03/1977 ai nn. 5211/4313, con correlativo concorso alle spese generali condominiali.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile di cui trattasi si trova nel Comune di Torino, in zona Barriera di Milano, nel lotto compreso tra il Corso Giulio Cesare, la Via A. Scarlatti, la Via Monte Rosa ed il Corso Novara. La zona risulta ben dotata di servizi pubblici e attività commerciali, oltre a servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, vie di comunicazione e trasporto pubblico.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In particolare, l'unità in oggetto è sita nel fabbricato interno cortile facente parte del lotto condominiale che si sviluppa lungo il Corso Palermo e la Via Sesia, avente accesso dal civico numero 122/A.

L'accesso al lotto avviene mediante portone carraio a due ante in metallo verniciato sull'androne aperto che consente il collegamento al cortile interno.

Il cortile interno si presenta asfaltato e a cielo aperto, dal quale è possibile accedere al basso fabbricato in cui insiste l'unità in oggetto.

Detto fabbricato, la cui edificazione a laboratorio è avvenuta in epoche distinte e, presumibilmente risalenti tra l'Ottocento e il Novecento, è stato successivamente riconvertito a destinazione abitativa nella seconda metà degli anni Duemila e si eleva su un unico piano fuori terra.

La struttura portante è mista, con murature perimetrali intonacate e tinteggiate e copertura piana.

L'accesso all'unità avviene al piano terreno mediante un portoncino blindato privo di serratura.

Detta unità, della superficie commerciale di circa 47 mq, si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno cieco. L'unità dispone di due arie esposte verso il cortile interno (soggiorno-cucina) e sul tetto (camera).

La pavimentazione interna dei locali è in piastrelle ceramiche e le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate, ad eccezione della parete sul retro dell'angolo cottura e del bagno, le quali risultano parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche.

Il bagno cieco risulta dotato di lavabo, vaso wc, bidet, piatto doccia, attacchi per la lavatrice e ventola per l'aerazione meccanica forzata.

Le porte interne sono in legno tamburato, mentre i serramenti del soggiorno-cucina sono in alluminio/pvc e doppi vetri (privi di sistemi oscuranti) e il lucernario a tetto della camera è in legno e vetri (dotato di sistema oscurante).

Per quanto concerne gli impianti, l'unità è dotata di impianto di riscaldamento e produzione dell'acqua calda sanitaria autonomo con caldaia a gas metano installata nel soggiorno-cucina e collegata a radiatori in alluminio e acciaio tubolare. L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte esterno ed è presente, altresì, l'impianto di climatizzazione.

Gli impianti dell'unità in oggetto verranno trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza alcuna garanzia da parte della procedura esecutiva.

Lo stato manutentivo dello stabile condominiale e del basso fabbricato in cui insiste l'unità in oggetto è scarso, così come le condizioni dell'unità immobiliare in oggetto.

In particolare, l'interno dell'immobile si presenta in pessime condizioni igienico-sanitarie, con diversi segni di umidità e muffe su pareti e soffitti, alcune piastrelle a rivestimento rotte/scheggiate e prossime al distacco, assenza di alcuni tratti di battiscopa e coprifili delle porte interne.

Inoltre, in sede di sopralluogo, la locataria ha dichiarato che la caldaia e il condizionatore non sono funzionanti, per cui non risulta possibile usufruire del riscaldamento, dell'acqua calda e della climatizzazione.

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	47,00	x	100%	=	47,00
Totale:	47,00				47,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ha proceduto a calcolare la superficie commerciale del bene sopra descritto, considerando i parametri di calcolo convenzionali che vengono applicati nel settore immobiliare. Sulla base dei rilievi effettuati in loco e della documentazione reperita è stato possibile desumere che la superficie commerciale dell'immobile in oggetto, risulta di circa 47 mq (data dalla sommatoria della superficie coperta interna calpestabile comprensiva dei muri interni ed esterni dell'unità principale e della metà dei muri confinanti con altre proprietà).

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, sopra descritto, si adatterà il criterio della stima comparativa per confronto di immobili simili desunti da indagini di mercato nella zona interessata e tenendo conto, altresì, di quanto indicato dalle principali quotazioni immobiliari e dei prezzi delle compravendite immobiliari avvenute di recente nella zona in cui risulta ubicato l'immobile in oggetto, nonché dei valori degli immobili dichiarati sul portale dell'Agenzia delle Entrate – “*OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati*” in relazione alle compravendite avvenute nella medesima microzona catastale, fino a un raggio massimo di 200 metri dall'unità in oggetto.

In particolare:

- le indagini di mercato con riferimento alla zona in cui insiste l'immobile in oggetto e su immobili con caratteristiche simili, hanno evidenziato richieste con valori variabili da ~€/mq 825,00 a ~€/mq 910,00 (salvo diminuzioni in normali fasi di trattative di mercato per la compravendita);
- le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate indicano valori di mercato per abitazioni economiche in stato conservativo normale con riferimento agli ultimi dati disponibili per il 2° semestre 2025, variabili da €/mq 600,00 ad €/mq 900,00; il portale del “Borsino Immobiliare” riporta quotazioni di valori per abitazioni in stabili di 2° fascia, variabili da €/mq 736,00 ad €/mq 1.052,00;
- i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, nel portale “*OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati*”, evidenziano diverse compravendite immobiliari avvenute nell'ultimo trimestre del pubblicato (gennaio 2026 – marzo 2026), con prezzi di mercato per immobili residenziali aventi taglio dimensionale simile, variabili da ~€/mq 310,00 a ~€/mq 1.020,00.

Le risultanze estimative sono state mediate e rettifiche in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile analizzato, tra cui posizione, tipologia edilizia, superficie, destinazione, ubicazione, piano, vetustà, esposizione, prospicienza, stato dell'unità e delle parti comuni, dotazioni d'impianti (per quanto è stato possibile prenderne visione).

In particolare, sono stati presi in considerazione alcuni dei fattori più influenti sotto il profilo commerciale:

- il contesto territoriale in cui è situato l'immobile;
- la posizione del compendio immobiliare nel basso fabbricato interno cortile di Corso Palermo n. 122/A in zona semicentrale del Comune di Torino;
- la tipologia edilizia del fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare e le caratteristiche costruttive, nonché il suo scarso stato manutentivo;
- l'ubicazione dell'unità immobiliare abitativa al piano terreno (1° f.t.);
- l'esposizione Nord-Ovest, nonché la prospicienza dell'unità immobiliare, dotata di due arie (verso cortile interno e sulla copertura piana);
- la consistenza dell'unità e la distribuzione interna dei locali;
- lo scarso stato manutentivo dell'unità abitativa e il non funzionamento degli impianti principali;
- l'assenza di un locale accessorio di pertinenza (cantine), nonché di aree esterne di ornamento (balconi, terrazzi).

Tenuto conto e considerato tutto quanto sopra esposto e quanto in accessorio possa esistere, lo scrivente stima il valore dell'unità immobiliare in oggetto, ubicata nel Comune di Torino, Corso Palermo n. 122/A, come segue:

mq 47 X €/mq 600,00 = **€ 28.200,00**

Euro Ventottomila duecento/00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **28.200,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
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 ne risulta gravato, pertanto, non si applicheranno correzioni di stima specifiche.	0,00
Stato di possesso: l'unità immobiliare in oggetto risulta occupata in forza di contratto di locazione registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento, pertanto, si ritiene applicare una decurtazione del 5% al valore di mercato sopra stimato.	1.410,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 28.200,00**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 26.790,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento	47,00	0,00	26.790,00	26.790,00
				26.790,00	26.790,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.000,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 18.790,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.879,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 623,00**Maggiorazione per arrotondamento: **€. 12,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 16.300,00**

data 31/07/2026

il tecnico incaricato
Geom. Francesco Lovecchio