



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

119/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Silvia SEMINI

CUSTODE:

IVG Torino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Andrea Enrico BIANCHI

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 119/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

In comune di Torino, corso Sebastopoli civico 12:

- al piano terreno: alloggio, con ingresso dalla scala A, distinto con la sigla "Bt", composto da quattro camere, cucina e servizi, con giardino di pertinenza (ora condonato in veranda); posto alle coerenze di cortile, alloggio "Ct", corso Sebastopoli, locali portineria e vano scale salvo se altre;
- al piano interrato: un locale cantina, con ingresso dalla scala A, distinto con la sigla "Pt/B"; posto alle coerenze di intercapedine, cantina "Ct", cantina "A6", corridoio comune e vano scale salvo se altre;

L'unità immobiliare pignorata risulta censita al catasto Fabbricati in Torino al Foglio **1379**, Particella **71**, subalterno **2** graffato al subalterno **55**, corso Sebastopoli n. 12, piano T, cat. A/3, zona censuaria 2, classe 3, consistenza 6vani, Superficie Catastale Totale 126mq, Superficie Catastale escluse le aree scoperte 124mq, r.c. 945,12 euro, intestata a *****, nata a ***** (TO) il ***** codice fiscale ***** per l'intero della piena proprietà.

Precedente identificativo Foglio **91**, Particella **268** graffato **271**, subalterno **2** per Variazione del 31.05.2013 Pratica n. TO0207332 in atti dal 31.05.2013 bonifica identificativo catastale (n. 98161.1/2013).

*** ***** ***

L'Esperto, eseguito il sopralluogo, riferisce che lo stabile compendiate l'unità immobiliare è elevato a nove piani fuori terra oltre al piano sottotetto e interrato.

Il fabbricato presenta l'accesso da passaggio carraio mediante portone in metallo dotato di impianto citofonico. Il compendio è provvisto di impianto ascensore, le pavimentazioni delle parti comuni sono in marmo in varietà di tonalità.

La facciata è in mattoni intonacati e tinteggiati; le strutture verticali in cemento armato, gli orizzontamenti in latero cemento. Il tetto è a doppia falda con copertura in coppi.

L'appartamento, con ingresso da portoncino in legno su vano scala, presenta pavimentazioni in piastrelle e legno con pareti intonacate e tinteggiate (salvo il locale bagno e cucina che risultano piastrellati). L'impianto elettrico è intubato con frutti ad incasso; le porte

interne sono in tamburato. I serramenti sono originari con vetri senza taglio termico.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato (teleriscaldamento) con radiatori in metallo dotati di contabilizzatore; l'impianto sanitario è dotato di lavabo, vaso, bidet, doccia con produzione di acqua sanitaria con boiler a gas. Stato manutentivo corrente.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	120,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 213.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 203.644,00
Data di conclusione della relazione:	26.05.2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla debitrice quale casa principale (come meglio verbalizzato dal custode) e, pertanto, occupato dal debitore senza titolo opponibile alla procedura. Da un controllo formale presso l'Agenzia delle Entrate non è emerso alcun contratto riferibile all'immobile staggito.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Alla data della verifica dei repertori in data 02.05.2026 presso la Competente Agenzia delle Entrate risultano le seguenti pregiudizievoli sotto riportate.

Costi di cancellazione: euro 294,00 per ogni nota di trascrizione **(quindi 882,00 euro salvo migliore definizione da parte del Conservatore)** con incombenzi a cura della procedura e spese a carico dell'aggiudicatario.

DIRITTI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI E ONERI

Dalla lettura dell'atto di provenienza e dalle visure effettuate non si evincono titoli opponibili al futuro aggiudicatario salvo quanto previsto dall'atto compravendita, dal regolamento di condominio ove esistente nonché dalla prassi e dalla consuetudine.

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: **Nessuna.**

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento immobiliare notificato in data 07 ottobre 2013 al cronologico n. 23346 debitamente trascritto presso la Conservatoria di Torino 1 il 24 ottobre 2013 ai nn. 35161/24979, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***.

La formalità è riferita solamente a immobile pignorato

pignoramento immobiliare notificato in data 10 marzo 2020 al cronologico. n. 5875 debitamente trascritto presso la Conservatoria di Torino 1 il 15 giugno 2020 ai nn. 18074/12883, a favore del *** DATO OSCURATO *** e contro la debitrice infra generalizzata.

La formalità è riferita solamente a immobile pignorato

pignoramento immobiliare notificato in data 14 febbraio 2026 al cronologico. n. 3304/2026 debitamente trascritto presso la Conservatoria di Torino 1 il 23 febbraio 2026 ai nn. 7337/5487, a favore del *** DATO OSCURATO ***

La formalità è riferita solamente a immobile pignorato

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: €. **2.200,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. **9.356,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data della trascrizione del pignoramento (23.02.2026) l'immobile risultava, per l'intero della piena proprietà, in capo alla signora ***** o ***** in forza di atto di compravendita a rogito notaio Marco VALENTE del 17 novembre 2008 rep. 57874, racc. 14552 debitamente registrato e trascritto presso la competente Agenzia delle Entrate di Torino 1 in data 15.12.2008 ai nn. 52164/34169; Dalla lettura dell'atto di provenienza si evince che lo stabile è regolato da specifico regolamento di condominio a rogito notaio Placido ASTORE in data 21 giugno 1968, rep. 615 racc.14 debitamente registrato il 26 giugno 1968 al n. 20499 nonché trascritto in data 27.06.1968 ai nn. 28902/21357 che si allega. In ogni caso si rinvia alle limitazioni e divieti praticate nella prassi e consuetudine nonché a quanto contenuto nel codice civile.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota dell'intero in forza di atto di compravendita a rogito notaio Marco VALENTE del 17 novembre 2008 rep.n. 57874/14552 debitamente trascritto in data 15 dicembre 2008 presso la Conservatoria di Torino 1 ai nn. 52164/34169

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota del mezzo della piena proprietà in forza di atto di compravendita a rogito notaio Andrea PANTALANI coadiutore temporaneo del notaio prof. Gennaro VISCUSI del 28 luglio 1995 rep. 264263/24442 debitamente trascritto il 11 agosto 1995 presso la Conservatoria di Torino 1 ai nn. 20500/13498

*** DATO OSCURATO *** per la quota del mezzo della piena proprietà in forza di atto di compravendita a rogito notaio Andrea PANTALANI coadiutore temporaneo del notaio prof. Gennaro VISCUSI del 28 luglio 1995 rep. 264263/24442 debitamente trascritto il 11 agosto 1995 presso la Conservatoria di Torino 1 ai nn. 20500/13498

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile non è dotato di certificazione di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) rilasciabile al costo di euro 350,00 oltre accessori. Si precisa, inoltre, ai fini dei presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio) che, nel caso in esame lo scrivente rileva che la tipologia di immobile non rientra nei requisiti di cui il quesito con la precisazione che la concessione comunale riporta quale intestatario l'Istituto Case Popolari senza indicare sovvenzioni pubbliche. L'atto di compravendita a rogito notaio VALENTE nulla dice sul punto. In merito ai censi ed usi civici da ricerche effettuate non si evince alcun gravame.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 195/1955**, per lavori di nuova costruzione di edificio a 9 p.f.t., presentata il 15/02/1955

Licenza abitabilità **N. 34/1968**, presentata il 20/03/1968

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 **N. 611/1986**, presentata il 01/03/1994 per trasformazione del verde privato in veranda

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

All'esito del sopralluogo sono state rilevate delle difformità planimetriche nel posizionamento interno dei vani e, precisamente:

1. Il tramezzo del soggiorno è stato arretrato verso il locale pranzo per creare, nella nuova configurazione, una seconda camera da letto lato strada dotata, tra l'altro, di soppalco formato con tubi innocenti che risulta insanabile da demolire.
2. Il muro divisorio su disimpegno del locale soggiorno è stato demolito formando un unico organismo con la cucina ed il disimpegno;
3. Le spallette, lato strada, dei locali soggiorno e pranzo che formavano armadi a muro sono stati demoliti per ampliare gli spazi interni;
4. Il muro divisorio della cucina su disimpegno è stato demolito in modo da rendere unico l'ambiente formato dalla cucina, il salone e il disimpegno ovvero manca l'antibagno.
5. Il locale ripostiglio è stato adibito a servizio wc a servizio della camera da letto mediante

la chiusura della porta verso disimpegno e apertura di varco sulla camera da letto lato cortile interno. Quest'ultima presenta dei "vani-ripostiglio" soppalcati da demolire in quanto insanabili sia sotto l'aspetto della volumetria che della statica mancando una relazione di calcolo.

La regolarizzazione dei luoghi è possibile, previo raggiungimento dei requisiti minimi di legge – mediante la formazione di locale antibagno –, mediante presentazione di CILA in sanatoria previo verifica dei parametri urbanistici. Nel caso non si possano raggiungere i parametri urbanistici sarà necessario ripristinare lo stato ex ante o configurare una nuova distribuzione interna dei vani in accordo con la normativa vigente.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile** con costi di regolarizzazione di non meno di euro 2.500,00 oltre accessori e sanzioni.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Seguendo le criticità del punto precedente lo stato dei luoghi è difforme da quanto rappresentato nella planimetria catastale per cui sarà necessario presentare la pratica catastale di variazione a valle della regolarizzazione comunale. Per quanto riguarda la voltura della scheda catastale risulta correttamente intestata.

Lo stato catastale dell'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**, con costi di regolarizzazione di non meno di euro 500,00 oltre accessori e tributi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Vedasi punto precedente

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO CORSO SEBASTOPOLI 12/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

In comune di Torino, corso Sebastopoli civico 12:

- al piano terreno: alloggio, con ingresso dalla scala A, distinto con la sigla "Bt", composto da quattro camere, cucina e servizi, con giardino di pertinenza (ora condonato in veranda); posto alle coerenze di cortile, alloggio "Ct", corso Sebastopoli, locali portineria e vano scale salvo se altre;
- al piano interrato: un locale cantina, con ingresso dalla scala A, distinto con la sigla "Pt/B"; posto alle coerenze di intercapedine, cantina "Ct", cantina "A6", corridoio comune e vano scale salvo se altre;

L'unità immobiliare pignorata risulta censita al catasto Fabbricati in Torino al Foglio **1379**, Particella **71**, subalterno **2** graffato al subalterno **55**, corso Sebastopoli n. 12, piano T, cat. A/3, zona censuaria 2, classe 3, consistenza 6vani, Superficie Catastale Totale

126mq, Superficie Catastale escluse le aree scoperte 124mq, r.c. 945,12 euro, intestata a ***** per l'intero della piena proprietà.

Precedente identificativo Foglio **91**, Particella **268** graffato **271**, subalterno **2** per Variazione del 31.05.2013 Pratica n. TO0207332 in atti dal 31.05.2013 bonifica identificativo catastale (n. 98161.1/2013).

*** ***** ***

L'Esperto, eseguito il sopralluogo, riferisce che lo stabile compendiante l'unità immobiliare è elevato a nove piani fuori terra oltre al piano sottotetto e interrato.

Il fabbricato presenta l'accesso da passaggio carraio mediante portone in metallo dotato di impianto citofonico. Il compendio è provvisto di impianto ascensore, le pavimentazioni delle parti comuni sono in marmo in varietà di tonalità.

La facciata è in mattoni intonacati e tinteggiati; le strutture verticali in cemento armato, gli orizzontamenti in latero cemento. Il tetto è a doppia falda con copertura in coppi.

L'appartamento, con ingresso da portoncino in legno su vano scala, presenta pavimentazioni in piastrelle e legno con pareti intonacate e tinteggiate (salvo il locale bagno e cucina che risultano piastrellati). L'impianto elettrico è intubato con frutti ad incasso; le porte interne sono in tamburato. I serramenti sono originari con vetri senza taglio termico.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato (teleriscaldamento) con radiatori in metallo dotati di contabilizzatore; l'impianto sanitario è dotato di lavabo, vaso, bidet, doccia con produzione di acqua sanitaria con boiler a gas. Stato manutentivo corrente.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus

nella media



metropolitana

al di sopra della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media



panoramicità:

pessimo



livello di piano:

pessimo



stato di manutenzione:

scarso



luminosità:

mediocre



qualità degli impianti:

mediocre



qualità dei servizi:

mediocre



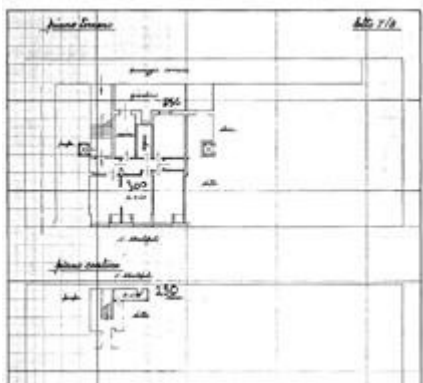
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari* Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio	120,00	x	100 %	=	120,00
Totale:	120,00				120,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso in esame lo scrivente ritiene, pertanto, premesso quanto sopra, stante le peculiarità evidenziate in relazione di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico - comparativo, indicando il valore degli immobili a corpo e non già su base unitaria a superficie.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, comprensivi di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi e infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi e oneri, che si intendono integralmente trascritti e riportati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 120,00 x 1.800,00 = **216.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 216.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 216.000,00**

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	120,00	0,00	216.000,00	216.000,00
				216.000,00 €	216.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 213.000,00**

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: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 9.356,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 203.644,00**

data 26/05/2026

il tecnico incaricato
Andrea Enrico BIANCHI