TRIBUNALE ORDINARIO
TORINO
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE dott.ssa Anna CASTELLINO PROCEDURA RGE 491/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA

CREDITORE PROCEDENTE

--- CREDITORE PROCEDENTE
(avv. Davide FICHERA)

DEBITORE ESECUTATO

--- ESECUTATO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO UNICO

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI** ____ pag. 04
   Breve descrizione - Dati catastali - Confini e coerenze
2. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI** ____ pag. 05
   2.1. Attuale Proprietario
   2.2. Precedenti Proprietari
3. **DESCRIVA I BENI PIGNORATI MEDIANTE PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE** ____ pag. 06
   3.1. Inquadramento Urbanistico della zona
   3.2. Descrizione dettagliata Fabbricato e della UI oggetto della procedura
   3.3. Certificazioni Impianti
4. **STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO** ____ pag. 11
5. **VINCOLI E ONERI GIURIDICI** ____ pag. 11
   5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
   5.1.1. Domande giudiziali altre trascrizioni
   5.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale
   5.1.3. Atti di asservimento urbanistico
   5.1.4. Altre limitazioni d'uso
   5.2. Vincoli ed Oneri Giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
   5.2.1. Iscrizioni
   5.2.2. Pignoramenti
   5.2.3. Altre Trascrizioni
   5.2.4. Altre Limitazioni d'Uso
   5.2.5. Altri Vincoli ed Obblighi
6. **ALTRE INFORMAZIONIPER L'ACQUIRENTE** ____ pag. 14
7. **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA** ____ pag. 14
   7.1. Pratiche Edilizie
   7.2. Situazione Urbanistica
8. **GIUDIZI DI CONFORMITÀ** ____ pag. 15
   8.1. Conformità Edilizia
   8.2. Conformità Catastale
   8.3. Conformità Urbanistica
   8.4. Corrispondenza dati catastali/atto
   8.5. Certificazione Energetica
9. **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI PIGNORATI** ____ pag. 17
   9.1. Sviluppo valutazione
   9.2. Criterio di misurazione e calcolo per determinare consistenza
   9.3. Osservazioni del mercato immobiliare e Interviste agli operatori immobiliari
   9.4. Sviluppo valutazione
   9.5. Valore di mercato (OMV)
   9.6. Valore di vendita giudiziaria (FJV)

10. VERIFICHI SE I BENI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI E, IN CASO POSITIVO, PREDISPONGA IL PROGETTO DI DIVISIONE, CON LA FORMAZIONE DI LOTTI, DETERMINANDO ANCHE GLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO pag. 22

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE ----										
A	Ubicazione	TORINO, VIA FELETTO n. 53								
	Dati catastali	Fg.	Part.	s/ub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catast.	Rendita
	CATASTO FABBRICATI	1148	785	5002	2	A/4	3	4,5 vani	Totale: mq 74 Totale: escl. aree scoperte: mq 72	€ 371,85
	ALLOGGIO	al P2 (3°f.t.) alle coerenze NORD -> affaccio cortile condominiale; EST -> aderenza con altra UI stesso Condominio; SUD -> affaccio su via Monte Rosa; OVEST -> aderenza con altro Condominio;								
	CANTINA 15	al S1 alle coerenze NORD -> corridoio comune; EST -> aderenza con altra UI stesso Condominio; SUD -> terrapieno su v. Monte Rosa; OVEST -> aderenza con altra UI stesso Condominio								
	CANTINA 20	al S1 alle coerenze NORD -> terrapieno su cortile condominiale; EST -> aderenza con altra UI stesso Condominio; SUD -> corridoio comune e aderenza con altra UI stesso Con-dominio; OVEST -> aderenza con altro Condominio.								
	Denunce Catastali Mancanti	NESSUNA								
	Proprietà	PIENA PROPRIETÀ 1/1								
	Ultimo Titolo	Atto Compravendita Trascritto in data 09/12/2021 RG 53377 e RP 39296								
	Titolo Ante XX	Atto Compravendita Trascritto in data 11/01/1984 RG 1684 e RP 1482								
	Stato di Occupazione	RESIDENZA ESECUTATO								
	Formalità TRASCRIZIONI	Atto Giudiziario Pignoramento Immobiliare Trascritto in data 16/09/2025 RG 39639 e RP 29799								
	Regolamento Condominio	ESISTENTE								
	Regolarità edilizia	DIFFORMITÀ REGOLARIZZABILI								
	Regolarità Catastale	PRESENTAZIONE NUOVA PRATICA DOPO REGOLARIZZAZIONE								
	Certificazione Energetica	NON PRESENTE								
	Valore di Mercato	€ 58.983,00 *(euro cinquantottomilanovecentottantatre/00)*								
	Valore di Vendita Giudiziaria	**€ 50.500,00** *(euro cinquantamilacinquecento/00)*								
	Legge 178/2020	NON SUSSISTONO presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378								

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RGE 491/2025

BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A **Alloggio** sito in **Torino (TO) via Feletto n. 53 Piano 2**, della superficie catastale di **mq 74,00**, con 2 cantine pertinenziali

per la quota di → 1/1 di piena proprietà – --- ESECUTATO

Il complesso condominiale in **Torino (TO) via Feletto n. 53**, comprendente la U.I. oggetto di esecuzione, è localizzato nel Comune di Torino nella zona Nord della città.

L'alloggio è posto al piano Secondo (3°pft) ed è composto da ingresso su cucina, con angolo cottura, 2 camere, 1 bagni e ripostiglio.

I 2 Locali Cantina, a completamento della proprietà, sono posti al p. Interrato, raggiungibili dalla scala condominiale individuate sulla Planimetria Catastale e sulla Planimetria allegata al Regolamento Condominiale con i numeri 15 e 20.

Catasto Fabbricati			**(VEDI ALLEGATO 2-3)**
Indirizzo catastale:	**Torino (TO) via Feletto n. 53 Piano 2-S1**		
A	**ALLOGGIO**	Foglio **1148** Particella **785** sub **5002** Zona Censuaria **2**, Categoria **A/4**, Classe **3**, Consistenza **4,5 vani,** Sup. Catastale **74 mq**, Rendita € **371,85**	
	in capo a	--- ESECUTATO	
		nato a il c.f. **-**	
	per la quota	**1/1 di Proprietà**	
Coerenze:			
	ALLOGGIO	NORD ->	affaccio cortile condominiale;
		EST ->	aderenza con altra UI stesso Condominio;
		SUD ->	affaccio su via Monte Rosa;
		OVEST ->	aderenza con altro Condominio;
	CANTINA 15	NORD ->	corridoio comune;
		EST ->	aderenza con altra UI stesso Condominio;
		SUD ->	terrapieno su v. Monte Rosa;
		OVEST ->	aderenza con altra UI stesso Condominio;

CANTINA 20	NORD ->	terrapieno su cortile condominiale;
	EST ->	aderenza con altra UI stesso Condominio;
	SUD ->	corridoio comune e aderenza con altra UI stesso Condominio;
	OVEST ->	aderenza con altro Condominio.

NB Il cespite oggetto del pignoramento deriva da

- VARIAZIONE del 31/01/2006 Pratica n. TO0041362 in atti dal 31/01/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 15122.19/2006)
- VARIAZIONE del 10/03/1998 in atti dal 10/03/1998 FUSIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. M00322.1/1998) --- *ex Fg. 49 Part.298 sub 5002 Cat. A/4*
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario --- *ex Fg. 49 Part.298 sub 17 e 18 Cat. A/4*
- IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987 --- *ex Fg. 49 Part.298 sub 17 e 18 Cat. A/4*

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dal **Certificato Ipotecario** presente nel Fascicolo e dall'**Ultimo Atto di Compravendita**, oltreché dalle ricerche eseguite dal CTU presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino1, alla data della pre-sente Relazione le U.I. in **Torino (TO) v. Feletto n. 53**, identificate catastalmente con

A Fg. **1148** Part.**785** sub **5002** – P**2-S1**

oggetto di pignoramento, risulta → di piena proprietà – --- ESECUTATO

2.1. ATTUALE PROPRIETARIO

- **Paolo DE PALMA** --- ESECUTATO

in forza di

ATTO DI COMPRAVENDITA

stipulato il **02/12/2021** a firma della dott.ssa **Giovanna LORENZI** Notaio in Torino (TO) **Rep. 3928/3528**, trascritto il **09/12/2021** alla Conservatoria dei RR II di Torino 1 ai numeri **RG 53377 e RP 39296**

a favore --- ESECUTATO

nato a il c.f.

per la quota **1/1 di Proprietà**

contro **AAA**

nata il a , cf

per la quota **1/1 di piena Proprietà**

Il titolo è riferito alla UI in **Torino (TO) v. Feletto n. 53**, identificata catastalmente con

A Fg. **1148** Part.**785** sub **5002** – **P2-S1**

2.2. PRECEDENTI PROPRIETARI

- **BBB**
- **CCC**

in forza

ATTO DI COMPRAVENDITA

stipulato **13/12/1983** a firma della dott.ssa **Luisa Quaglino Rinaudo** Notaio in Torino (TO) **Rep. 51309/11434**, trascritto il **11/01/1984** alla Conservatoria dei RR II di Torino 1 ai numeri **RG 1684 e RP 1482**

a favore **BBB**
nato a il cf
per quota di ½ **di Proprietà**
CCC
nata a il cf
per quota di ½ **di Proprietà**

contro **DDD**
nato a il cf
per quota di **1/1 di Proprietà**

Il titolo è riferito alla UI in **Torino (TO) v. Feletto n. 53**, identificata catastalmente con

A Fg. **49** Part.**297** sub **5002** – **P2-S1** *oggi Fg. 1148 Part.785 sub 5002 – P2-S1*

ANTE XX

3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

3.1. DESCRIZIONE DELLA ZONA

Lo stabile condominiale è compreso nella **Tavola 1 del PRGC di Torino – Azzonamento** con riferimenti a NUEA (Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione e Schede normative) – **Foglio 9b della Città di Torino**, identificata come **Zone urbane storico-ambientali– Misto1** (1.00).

Il piano definisce **"Zone urbane storico-ambientali"** le parti di territorio caratterizzate da insediamenti storici e spazi che qualificano il tessuto urbano.

L'Area Normativa individuata classifica la destinazione d'uso in MISTO M1 – *'…Isolati misti prevalentemente residenziali. Le attività nocive o moleste devono essere sostituite con la residenza o convertite ad usi compatibili con la stessa. La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A). Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), attività di produzione (purchè compatibili con la residenza in relazione all'inquinamento atmosferico*

e acustico, in applicazione delle specifiche disposizioni normative di settore) (v. art. 3 punti 3A1 e 3A2) e di ricerca anche a carattere innovativo, uffici pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art.3 punto 5A) e, anche ai piani superiori, studi professionali (v. art. 3 punto 5A1). A tutti i piani sono consentiti gli usi ricettivi (v. art.3 punto 2A) …'

(Rif. Normativi art. 11-8 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione – NUEA) --- (VEDI ALLEGATO 8)

NB IMPORTANTE

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 123 del 16/03/2026 è stato adottato il Progetto Preliminare della Revisione del Piano Regolatore Generale ai sensi degli artt.14, 15 e 17 della L.R.56/1977 e s.m.i. (documentazione completa sul Geoportale della Città).

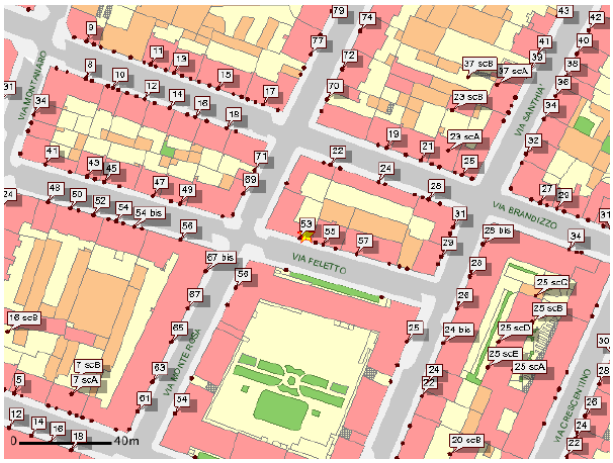
Ai sensi dell'art. 58 commi 2 e 8 della L.R. 56/1977 (Banca Dati Regione Piemonte), dalla data di adozione del progetto preliminare e fino a quella di pubblicazione dell'atto di approvazione dello stesso sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte (e comunque non oltre i trentasei mesi dall'adozione), il Comune sospende ogni determinazione sulle istanze o dichiarazioni di trasformazione urbanistica o edilizia che siano in contrasto con il progetto preliminare stesso. Questo al fine di evitare interventi che possano compromettere la nuova pianificazione durante il periodo di transizione.

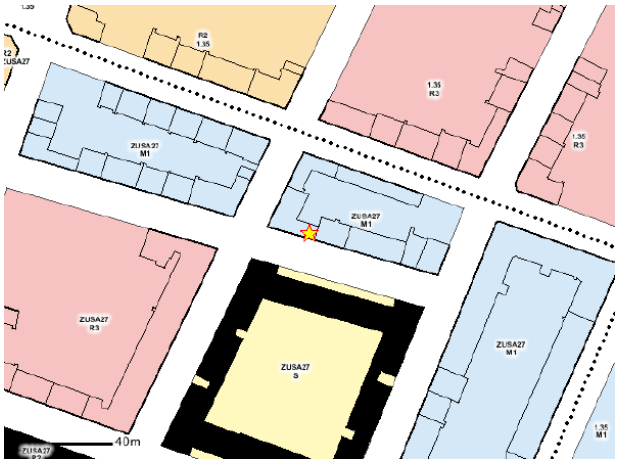
In questo periodo di salvaguardia, quindi, le eventuali istanze di Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) o di variante / modifica al PRG dovranno essere corredate di una relazione tecnica, completa di tavole di raffronto, rispetto al vigente PRG 1995 e alle previsioni del Progetto Preliminare adottato.

Prima della presentazione delle istanze, gli uffici si rendono disponibili per un confronto tecnico preliminare.



IMMAGINE DI INQUADRAMENTO GENERALE





ESTRATTO URBANISTICO

Zona/ Area Normativa				Rif. NUEA
Zona Urbana Storico Ambientale 27 (ZUSA27) -> Misto M1				Art. 11 Art. 8
Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.35 - mq/mq				
Edifici di interesse storico				
Gli immobili risultano essere inseriti nei gruppi indicati **Edifici caratterizzanti il tessuto storico**				Art. 26
I tipi di interventi consentiti sono				
Completamento f1 Completamento f2 Manutenzione ordinaria Manutenzione straordinaria Nuovo impianto Restauro e risanamento conservativo Ristrutturazione edilizia d1 Ristrutturazione edilizia d2 Ristrutturazione edilizia d3 Ristrutturazione edilizia d4 Ristrutturazione urbanistica Sostituzione edilizia				Art. 4
I tipi di intervento ammessi per gli edifici di interesse storico sono i seguenti:				Art. 26
	Parti e qualità degli edifici			
Gruppi di edifici	Esterni degli edifici su spazi pubblici	Sistema distributivo	Cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi	Interno dei corpi di fabbrica
Edifici caratterizzanti il tessuto storico	RIS	RIS	RIE	RIE

Note Intervento:

- RES: Restauro conservativo

- RIS: Risanamento conservativo
- RIE: Ristrutturazione edilizia secondo le definizioni contenute nell'allegato A punti 3-4-5

Variante geologica

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1:5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta che l'area individuata in cartografia ricade in:

- Parte Piana: Classe di stabilità I (P)

Altre informazioni

L'ambito risulta essere compreso: in zona beta

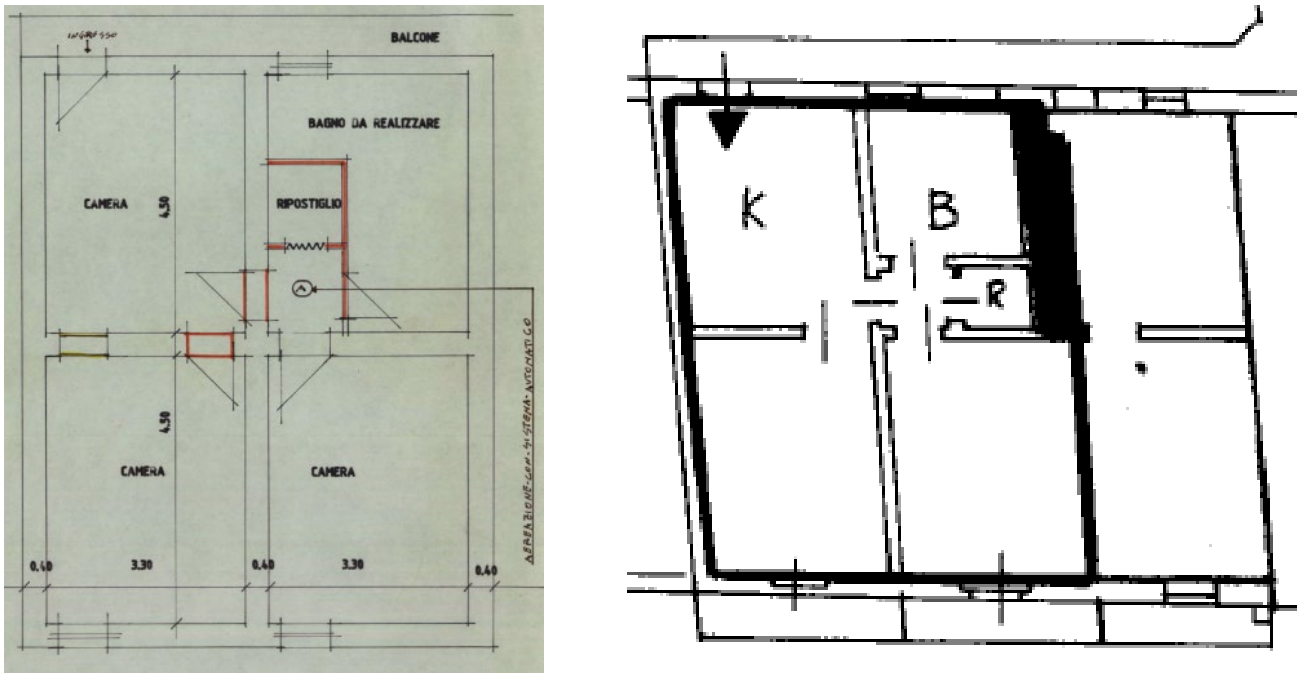
3.2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il Fabbricato condominiale risale alla fine degli anni '50 e si erge per 5 piani f.t., oltre un piano Interrato e Sottotetto e la scala condominiale non è dotata di ascensore. L'intero Complesso condominiale è realizzato con materiali, rifiniture originali dell'epoca di costruzione e tecniche costruttive di medio livello.

Per quanto visionato, lo stabile nelle parti comuni risulta in discrete condizioni di manutenzione.



PROSPETTI FABBRICATO ANGOLO VIA FELETTO 53 VIA MONTE ROSA



STRALCIO PLANIMETRIA ULTIMO PROGETTO DEPOSITATO E PLANIMETRIA CATASTALE

Alla U.I. **A** oggetto di esecuzione vi si accede dall'ingresso posto su strada salendo la scala condominiale e giungendo al pianerottolo del **secondo piano**.

L'abitazione si sviluppa affacciando sulle vie Feletto e via Monte Rosa e su cortile.

L'alloggio oggetto della procedura è l'ultimo sul ballatoio che dal pianerottolo del secondo piano 'corre' parallelamente a v. Monte Rosa. Superato l'Ingresso diretto sul vano cucina, ambiente che distribuisce prima in una camera, poi in un disimpegno con funzione di antibagno, che immette al bagno, infine in una seconda camera. Entrambe le camere sono con balcone e affaccio su v. Monte Rosa. Infine tra il bagno e la seconda camera vi è un ripostiglio posto.

A completamento dell'alloggio vi sono due cantine poste al piano interrato raggiungibile dalla scala condominiale.

I serramenti sono originali dell'epoca e la porta di accesso alla U.I., posta sul ballatoio, non è blindata.

I materiali, le rifiniture interne della U.I. non sono originali dell'epoca di costruzione. Le condizioni interne dell'abitazione risultano **discrete**

Certificazione Impianti

Riscaldamento => Autonomo a Metano, non è stata fornita e/o pervenuta Certificazione;

Produzione acqua calda => Autonomo a Metano, non è stata fornita e/o pervenuta Certificazione;

Elettrico => allacciato alla Rete Elettrica; non è stata fornita e/o pervenuta Certificazione.

4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

In data **20/11/2025**, dopo che il Custode aveva concordato con il CTU la data del sopralluogo, richiesto il **Certificato di Residenza dell'ESECUTATO**, la CTU e la Custode, si trovarono in loco per eseguire il sopralluogo.

Durante il sopralluogo venivano verificate la consistenza, lo stato di conservazione e della manutenzione dell'immobile, la vetustà dello stesso, le condizioni di manutenzione e conservazione delle parti comuni degli stabili di cui gli immobili fanno parte.

L'immobile è la residenza dell'Esecutato.

Si ricorda che la procedura è stata **Sospesa con** Ordinanza del Giudice in data **21/11/2025** e successivamente **ripresa con Ordinanza** del **22/06/2026**

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Nel corso delle O.P. il CTU, tenendo conto dei documenti di cui all' art. 567 comma 2 c.p.c., ovvero del **Certificato Ipotecario n. TO 390329 anno 2025** presente nel fascicolo e della **Nota di Trascrizione del Pignoramento** trascritto in data **16/09/2025** ai num. **RG 396392** e **RP 29799,** effettuava presso i competenti uffici le necessarie indagini dei beni alla data della Trascrizione del Pignoramento, e più precisamente:

- Prendeva atto dell'**Ultimo Atto di Compravendita** (VEDI ALLEGATO 1);
- effettuava le **Visure Storiche Catastali** e richiedeva le **Planimetrie Catastali** (VEDI ALLEGATO 2 e 3);
- eseguiva le **Visure Ipotecarie per Soggetto** e le **Visure Ipotecarie per immobile** (VEDI ALLEGATO 5);
- effettuava l'indagine sul Data Base del Sistema Piemonte - SIPEE Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (VEDI ALLEGATO ---)
- richiedeva all'amm.re di Condominio la Situazione Contabile dell'ESECUTATO nei confronti del Condominio (VEDI ALLEGATO 7)
- compiva presso l'Archivio Tecnico Comunale le ricerche dell'**Ultimo Progetto Depositato** e del

Certificato di Abitabilità (VEDI ALLEGATO 8)

Il CTU prima di rispondere al Q.P. precisa che la Procedura **RGE 491/2025** è inerente al Pignoramento Immobiliare trascritto in data **16/09/2025** ai num. **RG 39639** e **RP 29799** e colpisce **l'intera quota di proprietà** della U.I. **in Torino (TO) v. Feletto 53** in capo all'ESECUTATO.
Pertanto, il Ventennio preso in considerazione sarà dal **16/09/2005** al **16/09/2025** con le ispezioni integrate dal CTU. (VEDI ALLEGATO 5)
Si specifica inoltre che le cancellazioni delle **formalità pregiudizievoli riscontrate saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario**. Si fornisce pertanto, a titolo informativo, il costo degli oneri per la cancellazione delle formalità, che dovranno essere verificati dallo stesso aggiudicatario:

- IPOTECA VOLONTARIA Cancellazione Mutui (solo se erogati da Banche)
  Tassa Ipotecaria € 35,00
- IPOTECHE VOLONTARIE (se erogate da finanziarie, privati o altro)
  IPOTECA GIUDIZIALE
  IPOTECA LEGALE
  Imposta ipotecaria pari al 0,5% sul minore valore totale dell'ipoteca e il prezzo di aggiudicazione con minimo sindacale di € 40.000,00
  Imposta Bollo € 59,00
  Tassa Ipotecaria € 35,00
- TRASCRIZIONE
  Imposta Ipotecaria € 200,00
  Imposta Bollo € 59,00
  Tassa Ipotecaria € 35,00

5.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

5.1.1. DOMANDE GIUDIZIALI ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI **Nessuna**

5.1.2. CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVV. D'ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE **Nessuna**

5.1.3. ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO **Nessuno**

5.1.4. ALTRE LIMITAZIONI D'USO **Nessuna**

5.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

5.2.1. ISCRIZIONI **Nessuna**

5.2.2. PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO

Pignoramento Immobiliare

del **04/072025** Rep. **15347/2025**, trascritto il **16/09/2025** presso la Conservatoria dei RR.II. di TORINO 1 ai nn. **RG 39639** e **RP 29799**

a favore

--- CREDITORE PROCEDENTE

contro **--- ESECUTATO**

La formalità è riferita alla UI in **Torino (TO) v. Feletto 53**, identificata catastalmente con

A Fg. **1148** Part.**785** sub **5002** – P**2**-S**1**

5.2.3. ALTRE TRASCRIZIONI

ATTO NOTARILE – ACCETTAZIONE EREDITÀ

stipulato il **02/12/2021** a firma della dott.ssa **Giovanna LORENZI** Notaio in Torino (TO) **Rep. 3928/3528**, trascritto **a favore** il **09/12/2021** alla Conservatoria dei RR II di Torino 1 ai numeri **RG 53376** e **RP 39295**

a favore di **AAA**

nata il **18/12/1972** a Torino (TO), cf **LMN LCU 72T58 L219L**

per la quota **3/4 di piena Proprietà**

contro **BBB** ★06/05/1937 ✝ 20/01/2021

cf per la quota di **3/4 di Proprietà**

DENUNCIA DI SUCCESSIONE

del **21/04/2021 Rep. 181659/88888/21**, trascritto il **30/04/2021** alla Conservatoria dei RR Torino 1 ai numeri **RG 18601 e RP 13789**

di **BBB** ★06/05/1937 ✝ 20/01/2021

per la quota **3/4 di piena Proprietà**

erede **AAA**

per la quota **3/4 Proprietà**

Il titolo è riferito alle UI in **Torino (TO) v. Feletto 53**, identificate catastalmente con

A Fg. **1148** Particella **785** sub **5002** -

DENUNCIA DI SUCCESSIONE

del **10/09/1986 Rep. 40/5878**, trascritto il **10/05/1988** alla Conservatoria dei RR Torino 1 al numero **17681 di formalità**

di **CCC** ★05/09/1935 ✝ 10/03/21986

per la quota **2/4 di piena Proprietà**

eredi **BBB** per la quota **1/4 Proprietà**

AAA per la quota **1/4 Proprietà**

Il titolo è riferito alle UI in **Torino (TO) v. Feletto 53**, identificate catastalmente con

A Fg. **49** Particella **297** sub **5002** *oggi Fg. 1148 Particella 785 sub 5002*

5.2.4. ALTRE LIMITAZIONI D'USO: **Nessuna**

5.3. ALTRI VINCOLI ED OBBLIGHI

5.3.1. ALTRE TRASCRIZIONI **Nessuna**

Alla data della trascrizione del pignoramento sulla U.I., con riferimento all'Ultimo Titolo, alla Certificazione Notarile presente nel fascicolo e alle Ispezioni ipotecarie eseguite

- ✓ **non sono palese** un Vincolo di Natura Condominiale;
- ✓ **non sono palesi** Vincoli o Oneri derivanti da Contratti Incidenti sull'attitudine Edificatoria o di Carattere Storico-Artistico;
- ✓ **non sono palesi** Diritti Reali a favore di terzi anche di Natura Condominiale (servitù, usufrutto, nuda prop., diritto di superficie, servitù prediali apparenti, etc.);
- ✓ **non sono palesi** Censi - Livelli - Usi Civici.

---

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (VEDI ALLEGATO 7)

L'amministratore *pro tempore* del **Condominio v. Bard 40 Torino** ha fornito risposta alla richiesta telefonica del CTU, in merito alla Situazione Contabile nei confronti del Condominio.

Dai documenti ricevuti emergono alcune pendenze, che l'attuale proprietà ha nei confronti di:

Condominio

o Gestione Ordinaria	Esercizio anni precedenti	€	7.976,06
	Preventivo 01/01/2026---31/12/2026	€	2.397,89
o Gestione Straordinaria ---		€	--------
o Gestione Riscaldamento	AUTONOMO	€	--------
	TOTALE INSOLUTI CONDOMINIO	**€**	**10.373,95**

Si allega alla presente Relazione di Stima, la copia del **Regolamento di Condominio** dell'immobile pignorato, come fornito dall'Amministratore

L'aggiudicatario all'asta dell'immobile pignorato dovrà attenersi strettamente all'osservanza del Regolamento di Condominio.

---

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. PRATICHE EDILIZIE

Dalle indagini svolte nei pubblici uffici e dall'Ultimo Atto sono state richieste le seguenti pratiche: (VEDI ALLEGATO 8)

- **Prot. 1911-1-702** del 01/01/1911 — **Casa -** rilasciata con Provvedimento n. 702 rilasciato in data 01/01/1900;
- **Prot. 1951-1-50502** del 24/10/1951 — **Licenza Edilizia per Sopraelevazione** - Provvedimento n. 1052 rilasciato in data 19/01/1961;
- **Prot. 1961-2-30079** del 11/12/1961 — **ABITABILITÀ** rilasciata con Provvedimento n. 285 del 01/03/1962;
- **Prot. 1993-9-1538** del 05/05/1993 — **art. 26 lg. 47/85**, per modifica distribuzione interna.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art.30 comma 2 del DPR 380 del 06/06/2001, non viene richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, essendo oggetto di stima un immobile facente parte di stabile condominiale entro stante a terreno già edificato, della superficie catastale inferiore a mq. 5.000.

---

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA — PRESENTA LIEVI DIFFORMITÀ

Dalle ricerche eseguite presso l'Archivio Comunale, per la UI **A,** si è constatato che:

--- l'assetto planimetrico della UI **A** visionato durante il sopralluogo, raffrontato con l'Ultima planimetria Depositata in Archivio Comunale **NON È CORRISPONDENTE,** in quanto:

- la pratica del 1993 presenta correttamente la realizzazione di un antibagno con ripostiglio. Durante il sopralluogo, questi erano posizionati diversamente, rivelando **Opere di Mancata Demolizione** e **Opere di Mancata Costruzione** rispetto al depositato e **Opere Costruite** in difformità rispetto al depositato.

In merito alle **Irregolarità Edilizie** descritte, non essendo state riscontrate pratiche autorizzative, queste potranno essere regolarizzate ai sensi della D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

In particolare, le Irregolarità Edilizie riscontrate durante il sopralluogo, comportano la redazione di una **CILA,** presentata successivamente alla conclusione dei lavori, ai sensi **dell'art. 6bis ex comma 5 della D.P.R. 380/2001 e s.m.i.**, per Opere Eseguite difformemente, oltre alla relativa Sanzione Pecuniaria (€ 1.000,00 per il comune di Torino), oltre ai relativi Diritti di presentazione.

A questi si dovranno sommare:

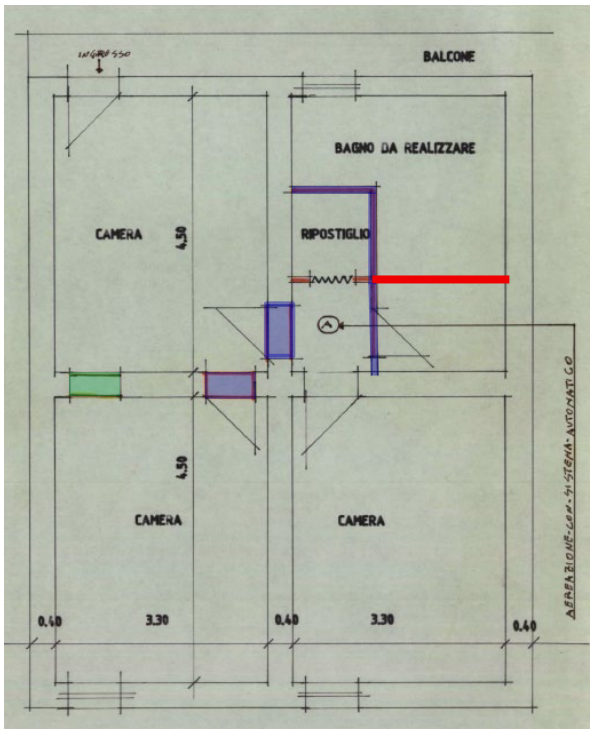
- ✓ i Costi corrispondenti alla Redazione della Pratica Edilizia da presentare, a firma di un professionista abilitato, che vengono indicati orientativamente, in quanto con l'abolizione delle tariffe professionali lascia al singolo professionista incaricato definire il proprio compenso;

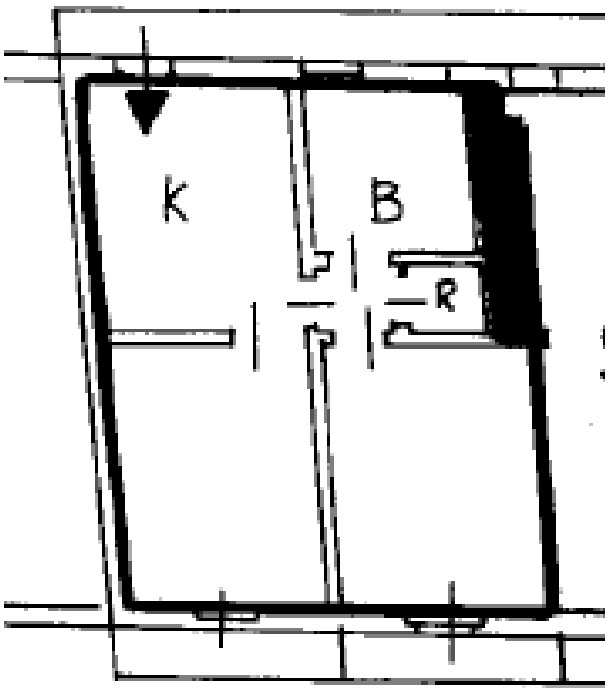
- ✓ il rilascio delle Dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e gas, a firma di un professionista abilitato, che vengono indicati orientativamente, come per la voce precedente;
- ✓ le opere di demolizione e ripristino dello stato originale, che non vengono indicate.

Costi di Regolarizzazione

- ✓ Diritti di presentazione Pratiche Edilizie: CILA **€ 57,10**
- ✓ Sanzioni **€ 1.000,00**
- ✓ Pratica edilizia a firma di un professionista abilitato **€ 1.000,00** (escl. cassa e iva)
- ✓ Dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e gas **€ 1.000,00** (escl. iva)

Pertanto, l'immobile risulta **non conforme e regolarizzabile**.





STRALCI PLANIMETRIA ULTIMO PROGETTO DEPOSITATO E PLANIMETRIA CATASTALE

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE

PRESENTA LIEVI DIFFORMITÀ

La visura storica catastale eseguita sulla UI **A** è corrispondente a quanto riportato in atti,

--- l'assetto planimetrico della UI **A** visionato durante il sopralluogo, raffrontato con l'Ultima planimetria Depositata in Archivio Comunale **NON È CORRISPONDENTE** allo stato dei luoghi visionato per quanto specificato al p.to precedente

--- l'assetto planimetrico della UI **A** visionato durante il sopralluogo, raffrontato con lo stato dei luoghi visionato **È CORRISPONDENTE**.

È pertanto soltanto dovuto l'allineamento della pratica edilizia, a seguito del quale sarà necessario presentare una nuova pratica catastale per dichiarare la fine lavori:

- presentando l'Aggiornamento Planimetrico Catastale della UI, che rappresenti lo stato di fatto corretto;
- richiedendo nuovo sub per l'integrazione della rappresentazione grafica del locale CANTINA pertinenziale, in quanto le nuove disposizioni dell'Agenzia delle Entrate, in vigore dal 1° luglio 2020, richiedono un riferimento diverso per le cantine e delle autorimesse.

In merito ai **costi**, questi dovranno comprendere la Redazione della Pratica Catastale da presentare, a firma di un professionista abilitato, i cui costi vengono indicati orientativamente, in quanto con l'abolizione delle tariffe professionali lascia al singolo professionista incaricato definire il proprio compenso.

Costi di Regolarizzazione

- ✓ Diritti di presentazione Pratica catastale (€ 70,00 x 3UI=1alloggio + 2cantine) **€ 210,00**
- ✓ Pratica Catastale DOCFA a firma di un professionista abilitato **€ 1.000,00** (escl. cassa e iva)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA

NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI / ATTO

NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. CERTIFICAZIONE ENERGETICA (ACE)

Alla data della trascrizione del pignoramento sulla U.I., con riferimento all'Ultimo Titolo richiesto dal CTU e all'indagine effettuata sul Data Base del Sistema Piemonte - SIPEE Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici, della UI oggetto del pignoramento, per

UI A Fg. **1148** Part.**785** sub **5002**

è presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 2021 208976 0002

inoltrato in data 02/12/2021 e valevole fino al 31/12/2022

SCADUTO

8.6. RICERCA CONTRATTI DI AFFITTO

Il Custode durante il sopralluogo ha confermato che la UI è la residenza dell'ESECUTATO a della sua famiglia

---

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI PIGNORATI

9.1. SVILUPPO VALUTAZIONE

Al fine di valutare il valore delle U.I. oggetto della presente, considerando il periodo di stasi del mercato immobiliare, si è ritenuto di procedere adottando il metodo del Market Comparison Approach (**MCA**) - Standard Internazionali di Valutazione.

Tale Metodo di Stima si fonda sul principio elementare, che il prezzo del bene da stimare venga

fissato dal mercato degli immobili, nello stesso modo con cui il mercato medesimo fissa il valore degli immobili di cui si conosce il prezzo. Traducendo in termini di equazione il prezzo noto del bene immobiliare di cui conosciamo le caratteristiche e le qualità, questo sarà equivalente al prezzo delle U.I. comparabili prese in considerazione, secondo scale di misurazione con unità decrescenti o crescenti prestabilite. La verifica di queste condizioni è rimessa al test della divergenza % assoluta, con il quale si accerta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima comunemente accettata sia in dottrina che nella pratica estimativa, funzione dei risultati degli studi della distribuzione normale standardizzata. Nella normale pratica estimativa si considera corretta se il risultato della divergenza risulta inferiore a **5-6%.**

Nel nostro caso sono stati considerati **3 immobili per ciascuna UI da valutare**, la cui offerta economica di vendita deriva dagli **annunci dedotti dal mercato immobiliare**. I 3 immobili presentano caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili, diverso/uguale stato di manutenzione e qualità architettoniche simili e/o diverse, rispetto a quello oggetto di pignoramento.
Inoltre si sono tenute in riferimento anche:

- le tabelle semestrali dell'O.M.I. con riferimento a quanto disponibile nel Data Base messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, al 1° semestre 2025 e 2° semestre 2024;
- i Valori riscontrati nei Borsini Immobiliari (Borsino Immobiliare, FIAIP …)

9.2. CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

Descrizione		Consistenza		Indice		IN STIMA
A	ALLOGGIO					
	Vani Principali	66,00	x	100 %	=	66,00
	Balconi fino a 25 mq	12,00	x	30 %	=	3,60
	Balconi mq eccedenti	----	x	10 %	=	----
	Cantina 2 locali	19,00	x	25 %	=	**4,75**
					mq	74,35
	arrotondamento +/-				=	-0,35
	Totale Superficie commerciale in STIMA				**mq**	**74,00**

9.3. OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

COMPARATIVO 1 – ANNUNCIO IMMOBILIARE

Tipo fonte:	annuncio immobiliare	
Data contratto/rilevazione:	17/072026	
Descrizione:	Abitazione	
Indirizzo:	v. Brandizzo 13, Torino (TO)	
Superfici principali e secondarie:	mq 47	
Superfici accessorie:	mq ---	
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 45.000,00	pari a 957,45 Euro/mq
Sconto trattativa:	15%	
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 38.250,00	pari a 813,83 Euro/mq

COMPARATIVO 2 - ANNUNCIO IMMOBILIARE

Tipo fonte:	annuncio immobiliare	
Data contratto/rilevazione:	20/04/2026	
Descrizione:	Abitazione	
Indirizzo:	v. Giovanni Pierluigi da Palestrina 18, Torino (TO)	
Superfici principali e secondarie:	mq 50	
Superfici accessorie:	mq ---	
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 45.000,00	pari a 900,00 Euro/mq
Sconto trattativa:	15%	
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 38.250	pari a 765,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3- ANNUNCIO IMMOBILIARE

Tipo fonte:	annuncio immobiliare	
Data contratto/rilevazione:	21/05/2026	
Descrizione:	Abitazione	
Indirizzo:	v. Paisiello 43, Torino (TO)	
Superfici principali e secondarie:	mq 53	
Superfici accessorie:	mq ---	
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 49.900,00	pari a 941,51 Euro/mq
Sconto trattativa:	15%	
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 42.415,00	pari a 800,28 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

Agenzia delle Entrate di Torino – OMI (1 sem fino a 30/06/2025)

Comune **TORINO (TO)**

Fascia/zona	**Periferia/BARRIERA DI MILANO**	Cod. zona	**D20**
Tipologia	**ABITAZIONI di tipo Economico**	Destinazione	**RESIDENZIALE**
Stato Manutenzione			**NORMALE**
Valore minimo	€ 570,00	Valore massimo	€ 860,00

Agenzia delle Entrate di Torino – OMI (2 sem fino a 31/12/2025)

Comune	**TORINO (TO)**		
Fascia/zona	**Periferia/BARRIERA DI MILANO**	Cod. zona	**D20**
Tipologia	**ABITAZIONI di tipo Economico**	Destinazione	**RESIDENZIALE**
Stato Manutenzione			**NORMALE**
Valore minimo	€ 600,00	Valore massimo	€ 900,00

FIAIP

Comune	**TORINO (TO)**		
Fascia/zona	**BARRIERA DI MILANO**		
Tipologia	**ABITAZIONE**	Destinazione	**RESIDENZIALE**
Stato Manutenzione	**DA RISTRUTTURARE**		
Valore minimo	€ 500,00	Valore massimo	€ 840,00

9.4. SVILUPPO VALUTAZIONE

TABELLA DEI DATI					
PREZZO e CARATTERISTICHE	**Comparabile 1**	**Comparabile 2**	**Comparabile 3**	**Soggetto di stima**	
Ubicazione — **TORINO (TO)**	v. Brandizzo 13	v. Giovanni Pier-luigi da Palestrina 18	v. Paisiello 43	via Feletto 53	
Tipologia Immobile	ABITAZIONE	ABITAZIONE	ABITAZIONE	**ABITAZIONE**	
Prezzo Unico rilevato	€ 45.000,00	€ 45.000,00	€ 49.900,00	**----------**	
Tipologia di rilevamento	Annuncio Immobiliare	Annuncio Immobiliare	Annuncio Immobiliare	**----------**	
Data Rilevamento	17/072026	20/04/2026	21/05/2025	**----------**	
Sconto sul Prezzo rilevato	15%	15%	15%	**----------**	
Prezzo Adottato	**€ 38.250,00**	**€ 38.250,00**	**€ 42.415,00**	**----------**	
Superficie Catastale -	**mq 47,00**	**mq 50,00**	**mq 53,00**	**74,00**	**mq.**
INDICI E ALTRI DATI NECESSARI ALLA STIMA					
Sup. VANI PRINCIPALI				66,00	100%
Sup. BALCONI scoperti fino a 25mq				12,00	30%
Sup. BALCONI scoperti oltre mq 25					10%
Sup. CANTINA				19,00	25%
Arrotondamento +/-				-0,35	
Numero Posto auto	**---**	**---**	**---**	**---**	n.
Livello di piano	**3**	**2**	**4**	**2**	n.
Numero Servizi igienici	**1**	**1**	**1**	**1**	n.
Ascensore	**0**	**0**	**0**	**0**	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5)	**3**	**3**	**3**	**3**	n.
Zona (+1;+2;….-1; -2;...)	**1**	**1**	**2**	**0**	n.
Qualità (+1;+2;….-1; -2;...)	**2**	**2**	**2**	**0**	n.

* PTerra=0, P1=1, …
** ASSENTE = 0 / PRESENTE =1
*** 1= scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo
**** +1, +2, …-1,-2 …

TABELLA SAGGI E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO				
Data - rivalutazione (%)				-5%
Superficie VANI PRINCIPALI				1
Superficie BALCONI				0,30
Superficie CANTINA				0,25
Livello PIANO - incremento (%)	→ Valore percentuale			1%
Servizi igienici	→ Vetustà 2	→ Vita utile	30	€ 6.000,00
Ascensore	costo nuovo impianto			€ ----------
	→ Quota millesimale € -------			
	→ Impianto Ristrutturato da anni ----			
	→ Vita Utile Impianto anni -------			
Stato di Manutenzione EDIFICIO	costo per passaggio di stato			€ 40.000,00
ZONA	→ Valore percentuale			3%
QUALITA' EDIFICIO	→ Valore percentuale			3%

COMPARABILE 1	SupComm	mq	47,00	Prezzo unitario	€ 813,83		
COMPARABILE 2	SupComm	mq	50,00	Prezzo unitario	€ 765,00	Prezzo marginale	€ 765,00
COMPARABILE 3	SupComm	mq	53,00	Prezzo unitario	€ 800,28		
SOGGETTO DI STIMA	**SupComm**	**mq**	**74,00**				

	TABELLA DEI PREZZI MARGINALI			TABELLA DI VALUTAZIONE		
	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	€ 159,38	€ 159,38	€ 159,38	-€ 318,75	-€ 796,88	-€ 706,92
Prezzo	€ 765,00	€ 765,00	€ 765,00	€ 38.250,00	€ 38.250,00	€ 42.415,00
Superficie VANI PRINCIPALI	€ 229,50	€ 229,50	€ 229,50	€ 20.655,00	€ 18.360,00	€ 16.065,00
Superficie BALCONI fino a 25mq	€ --------	€ --------	€ --------	€ 2.754,00	€ 2.754,00	€ 2.754,00
Superficie CANTINA	€ 191,25	€ 191,25	€ 191,25	€ 3.633,75	€ 3.633,75	€ 3.633,75
Posto auto	€ --------	€ --------	€ --------	€ --------	€ --------	€ --------
Servizi igienici	€ 5.600,00	€ 5.600,00	€ 5.600,00	€ --------	€ --------	€ --------
Livello di piano	€ 750,00	€ 765,00	€ 831,67	-€ 750,00	€ --------	-€ 1.663,33
Ascensore	€ --------	€ --------	€ --------	€ --------	€ --------	€ --------
Stato di manutenzione	€ 40.000,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00	€ --------	€ --------	€ --------
Zona	€ 1.147,50	€ 1.147,50	€ 1.272,45	-€ 1.147,50	-€ 1.147,50	-€ 2.544,90
Qualità	€ 1.147,50	€ 1.147,50	€ 1.272,45	-€ 2.295,00	-€ 2.295,00	-€ 2.544,90
PREZZO CORRETTO				**€ 60,781,50**	**€ 58.758,38**	**€ 57.407,70**

VALORE di MERCATO →	**€ 58.983,00**	
d% (divergenza % assoluta)	**5.88%**	**CONFERMATA**
Valore al mq per Superficie Valutata →	**€/mq 797,07**	

9.5. VALORE DI MERCATO (OMV)

ID	DESCRIZIONE	CONSISTENZA	VALORE INTERO	VALORE DIRITTO	
A	ALLOGGIO	mq 74,00	€ 58.983,00	€ 58.983,00	
Spese di regolarizzazione delle difformità				- € 4.267,10	
Valore di Mercato delle UI **A** nello stato di fatto e di diritto in cui si trova				**€ 54.715,90**	
Totale INSOLUTI Condominio					**€ 10.373,95**

9.6. VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Valore di Mercato delle UI **A** nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	**€ 54.715,90**
Riduzione del valore del **7%** per assenza di garanzia per vizi	- € 3.830,11
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ ----------
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ ----------
arrotondamento +/-	- € 385,79
Valore di vendita giudiziaria delle UI **A** nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	**€ 50.500,00**

10. APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO)

Dai documenti esaminati NON SUSSISTONO presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (Legge di Bilancio), in quanto la UI oggetto della presente procedura, NON RISULTA un immobile realizzato in regime di edilizia convenzionata o agevolata, finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Torino17/09/2026

il tecnico incaricato

arch. MARIA CRISTINA MILANESE