TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

182/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Condominio Via Pallanza 14 Torino - 96748560016.

DEBITORE:

[redacted]

GIUDICE:

dott.ssa Jolanda NOLI

CUSTODE:

Avv. Maria Elena GARELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23.08.2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

Sommario

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA: 3

DESCRIZIONE SOMMARIA E COERENZE (DA ATTO DI PROVENIENZA):..... 3
IDENTIFICAZIONE CATASTALE (DA ATTO DI PROVENIENZA): 3
CORRISPONDENZA U.I. CON DESCRIZIONE E IDENTIFICATIVI DELL' ATTO DI PROVENIENZA: 3

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE: 5

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:..... 5

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: 5

4.1. ATTUALI PROPRIETARI:..... 5
4.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:..... 6
CRONISTORIA VENTENNALE E TITOLO ULTRAVENTENNALE..... 6

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: 6

5.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:..... 6
5.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA CON ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO: 6
5.3. ALTRI VINCOLI:..... 7

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: 8

VERIFICA DELLE SPESE E DEI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI DI CUI AL N. 9 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C..... 8

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA: 9

7.1. PRATICHE EDILIZIE:..... 9
VERIFICA ESISTENZA ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA 10

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:..... 10

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:..... 10
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: 11
8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:..... 11
VERIFICA ISTANZE DI CONDONO EVENTUALMENTE PRESENTATE 11
8.4 DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI PIGNORATI 12
IDENTIFICAZIONE CATASTALE:..... 12
DESCRIZIONE DELLA ZONA..... 12
DESCRIZIONE U.I.:..... 13
CONSISTENZA: 14

9. VALUTAZIONE..... 15

DEFINIZIONI:..... 15
SVILUPPO VALUTAZIONE:..... 15
CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO: 16

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Appartamento in condominio** a TORINO via Pallanza n. 14 piano S1-3, pervenuto alla debitrice per successione ex lege della madre[1], deceduta ab intestato il 28.06.2014, per la quota di:

- 1/1 in piena proprietà in capo a [redacted].

DESCRIZIONE SOMMARIA E COERENZE (DA ATTO DI PROVENIENZA):

L'unità immobiliare indicata al punto A è così descritta nell'atto di provenienza in capo alla dante causa della debitrice[2] (cfr**. all.2** copia titolo di provenienza in capo alla dante causa della debitrice e copia dichiarazione di successione della dante causa della debitrice):

Appartamento in condominio:

> *" [...] locali infra descritti facenti parte del fabbricato di vecchia costruzione, senza ascensore, in TORINO, via Pallanza n. 14, e precisamente:*
> *al piano terzo (quarto fuori terra): alloggio composto di ingresso, una camera, tinello con cucinino, ripostiglio e bagno; quale alloggio risulta distinto con la sigla A/6 nella pianta del relativo piano della planimetria inserta al regolamento di condominio di cui infra*
> *Coerenti: Via Pallanza, altro alloggio del piano, vano scala, il cortile, proprietà [redacted] o aventi causa.*
> *al piano interrato: una cantina tra le coerenze: corridoio, locale n. 4, sottosuolo Via Pallanza, cantina n. 6*
> *E come meglio detta cantina risulta distinta con il numero 5 (cinque) nella pianta del relativo piano della succitata planimetria [...]"*

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (DA ATTO DI PROVENIENZA):

L'unità immobiliare indicata al punto A è così identificata nell'atto di provenienza in capo alla dante causa della debitrice (cfr**. all.2**):

> *"[...] I locali venduti, già censiti alla Partita 124177 del N.C.E.U. come foglio 45 numero 551 sub. 7, in dipendenza di denuncia di variazione prot. 5214 del 18 aprile 1992, hanno assunto il seguente identificativo:*
> *foglio 45 numero 551 sub. 7 - via Pallanza n. 14 - piano 3 [...]"*

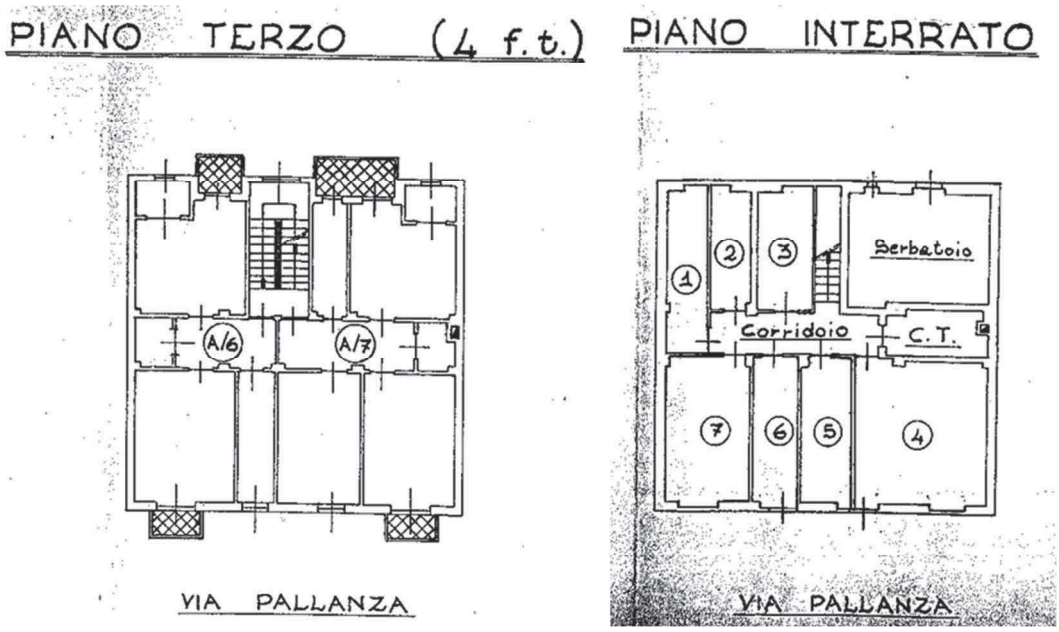
CORRISPONDENZA U.I. CON DESCRIZIONE E IDENTIFICATIVI DELL' ATTO DI PROVENIENZA:

I dati indicati nell'atto di provenienza individuano esattamente gli immobili in ordine all'*ubicazione,* alla *tipologia,* alla *consistenza,* ai *confini*; quanto ai *dati catastali* sono intervenute le seguenti variazioni dalla data dell'atto: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 21/06/2006 Pratica n. TO0268232 in atti dal 21/06/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE

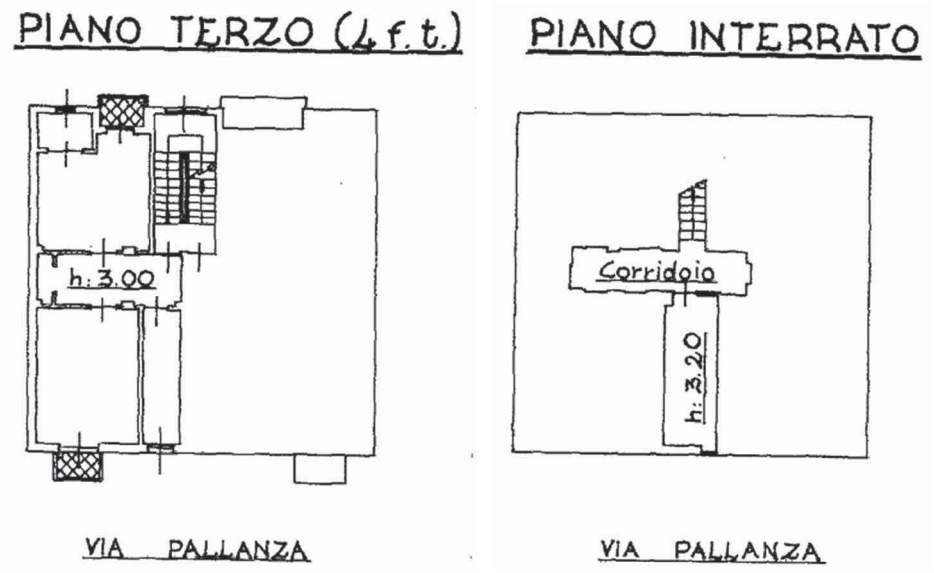
[1] dichiarazione di successione della madre della debitrice, sig. [redacted], num. 1011/9990 del 18/09/2014 trascritta a Torino 1 il 07/08/2015 ai nn. 27206/19738; sentenza n. 5380/2025 di accertamento della qualità di erede della debitrice r.g. 14951/2025 del 11/12/2025 del Tribunale di Torino, trascritta il 29/04/2026 ai nn. 19125/14223:.

[2] [redacted], la quale acquistò l'intera proprietà con atto a rogito Notaio Gian Maria Piacentino, di Giaveno, in data 07/05/1998, repertorio numero 45370, trascritto in data 05/06/1998 ai numeri 14507/9606

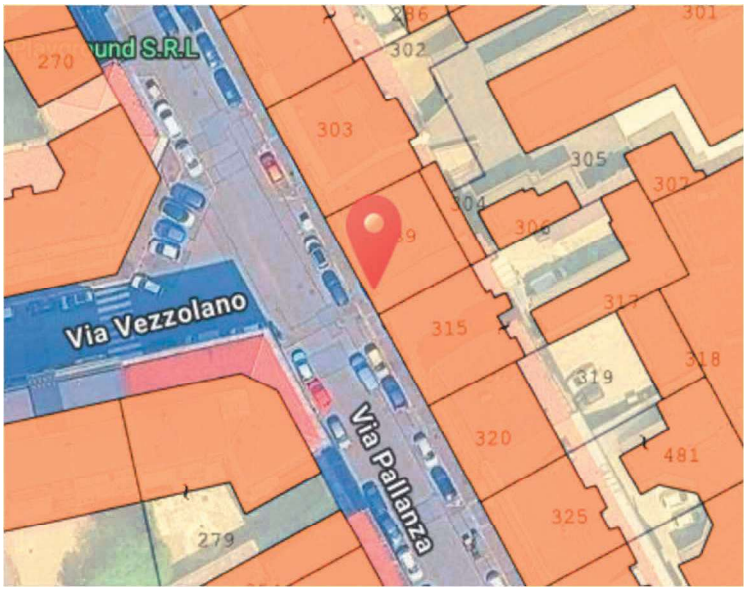
(n. 134218.7/2006) a seguito della quale gli identificativi sono divenuti foglio 1254 particella 315 sub 7 z.c. 2 categria A/3 classe 3, consistenza 3 vani, rendita Euro 472,56, indirizzo via Pallanza n. 14 piano S3-3; con successiva VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2014 Pratica n. TO0313097 in atti dal 17/09/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 240647.1/2014) , fermi restando gli identificativi indicati, viene rettificato il piano della cantina in S1 anziché S3; infine con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, l'immobile risulta oggi distinto ai seguenti identificativi: **Catasto fabbricati del Comune di Torino, codice L219, foglio 1254 particella 315 sub 7 (ex foglio 45 part. 551 sub 7) zona censuaria 2 categoria A/3 classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 71 mq, totale escluse aree scoperte 70 mq, rendita Euro 472,56, indirizzo via Pallanza n. 14 piano S1-3**



*Estratto (fuori scala) delle planimetrie cui l'atto di provenienza fa riferimento per l'individuazione dell'immobile, allegate al regolamento di condominio rogito Notaio Gian Maria Piacentino rep. 34186/13086 in data 23 aprile 1992, reg. a Rivoli il 7 maggio 1992 al n. 1339, trascritto a Torino 1 il 13 maggio 1992 ai nn. 15076/9427 (copia regolamento condominio in **all.6**)*



*Estratto (fuori scala) dell'ultima planimetria catastale in atti; a sx → alloggio; a dx → cantina (copia planimetrie catastali in **all.3**)*



Estratto di mappa (fuori scala) dal portale Cartografico dell'Agenzia Entrate, ubicazione del fabbricato

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Lotto in TORINO (TO) composto da:

- unità immobiliare **"A"** (appartamento di civile abitazione al piano terzo - quarto f.t. – con cantina al piano interrato, sito in Torino via Pallanza n. 14) con accesso da portoncino pedonale/carraio e vano scala interna condominiale, dotato di ascensore esterno accessibile da cortile con sbarco a livello dei balconi lato cortile (l'u.i. pignorata, al momento del sopralluogo, appariva del tutto priva di accesso all'ascensore, si veda descrizione di dettaglio al paragrafo 8.4). L'appartamento e la cantina sono ubicati in fabbricato di civile abitazione, di tipo condominiale, che si sviluppa a 4 piani fuori terra, oltre piano cantine ed oltre a sottotetto non abitabile accessibile da botola. L'appartamento, nello stato visionato durante il sopralluogo del 22.06.2026, risulta composto di ingresso in posizione centrale, dal quale si accede al tinello con cucinino e balconcino, ad una camera con balcone, ad un servizio igienico e ad un ripostiglio; il balconino lato cortile risulta chiuso, solamente sui due lati corti, con elementi vetrati fissi su struttura metallica, tipo veranda. La cantina non è stata visionata per mancanza delle relative chiavi.

Consistenza commerciale complessiva unità principali (corpo A = appartamento):	mq	**67,00**
Valore di Mercato del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	**98.227,00 €**
Valore di vendita giudiziaria del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	**86.000,00 €**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo in data 22/06/2026 la debitrice riferiva al Custode nominato di occupare lei stessa l'appartamento.

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

4.1. ATTUALI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati risultavano di proprietà della debitrice per l'intero:

- 1/1 in piena proprietà in capo a [redacted].

4.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

CRONISTORIA VENTENNALE E TITOLO ULTRAVENTENNALE

Nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento i beni pervennero come segue:

Appartamento con cantina di cui alla lettera "A"

– Alla debitrice per successione della madre [redacted], deceduta ab intestato il 28 giugno 2014, lasciando quale unica erede la figlia, sopra generalizzata (dichiarazione di successione n. 1011 vol. 9990 registrata a Torino 4 il 18 settembre 2014, non risulta trascritta accettazione di eredità né espressa né tacita; risulta tuttavia sentenza n. 5380/2025 di accertamento della qualità di erede della debitrice r.g. 14951/2025 del 11/12/2025 del Tribunale di Torino, trascritta il 29/04/2026 ai nn. 19125/14223);

– Alla sig. [redacted], sopra generalizzata, l'immobile pervenne in forza di titolo anteriore al ventennio e precisamente per atto di compravendita a rogito notaio Gian Maria Piacentino in data 7 maggio 1998 repertorio n. 45370, debitamente registrato, trascritto a Torino 1 il 5 giugno 1998 ai nn. 14507/9606.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***nessuna***

5.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: ***nessuna.***

5.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***nessuno.***

5.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***nessuno.***

5.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA CON ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO:

5.2.1. Iscrizioni:

ISCRIZIONE del 14/01/2011 - Registro Particolare 162 Registro Generale 1223 Pubblico ufficiale MIGLIARDI CARLO ALBERTO Repertorio 258021/31658 del 11/01/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO, a favore di JP MORGAN CHASE BANK N.A. con sede in Milano MI c.f. 03739300154, domicilio ipotecario eletto: Milano via Adalberto Catena 4, per complessiva somma di euro 327.000,00 di cui capitale euro 55.000,00 tasso fisso annuo 7,25%, TAEG calcolato alla data della stipula pari al 7,43%, durata anni 30, a carico della madre della debitrice, [redacted] sopra generalizzata, per la quota intera della proprietà di immobile in Torino (TO) Via Pallanza n. 14; CF foglio 1254 mapp. 315 sub. 7 cat. A/3 vani 3 – ***NOTA***: La nota d'iscrizione stabilisce che le obbligazioni di pagamento e restituzione gravano anche sui successori e aventi causa della parte finanziata. Fino all'integrale rimborso sono previste limitazioni al compimento di atti dispositivi dell'immobile, quali vendita, permuta, locazione, costituzione di servitù, vincoli, pesi,

privilegi o altri diritti a favore di terzi, salva l'ipotesi del trasferimento consentito e preventivamente comunicato alla banca; non è possibile desumere dalla sola nota ipotecaria l'attuale ammontare del credito, comprensivo degli interessi capitalizzati, degli eventuali interessi di mora, delle commissioni e delle spese - da cancellare totalmente.

5.2.2. Trascrizioni:

TRASCRIZIONE del 25/10/2018 - Registro Particolare 30371 Registro Generale 42795 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 15259 del 27/06/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di CONDOMINIO DI VIA PALLANZA N. 14 sede Torino c.f. 96748560016 e contro la debitrice per l'intera quota di proprietà in forza di atto giudiziario del Tribunale di Torino rep. n. 15259 del 27 giugno 2018 – da cancellare totalmente.

TRASCRIZIONE del 02/05/2024 - Registro Particolare 13842 Registro Generale 17523 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3873/2024 del 20/02/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di CONDOMINIO DI VIA PALLANZA N. 14 sede Torino c.f. 96748560016 e contro la debitrice per l'intera quota di proprietà in forza di atto giudiziario del Tribunale di Torino rep. n. 3873/2024 del 220 febbraio 2024 – da cancellare totalmente.

(copia aggiornamento doc. ipocatastale in **all.4**)

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente (valore stimato ed indicativo in quanto il valore finale dipende dal prezzo di aggiudicazione del bene e la sua esatta determinazione compete al Delegato)	**2.400,00 €**

5.2.3. Altre trascrizioni: ***nessuna.***

5.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***nessuna.***

5.3. ALTRI VINCOLI:

5.3.1. Limitazioni di natura urbanistica ed edilizia

Secondo il P.R.G.C. vigente del Comune di Torino i beni pignorati ricadono in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista, area Residenza R3. I riferimenti normativi risultano gli art. 12 e art. 8 delle Nuea del Prgc. Inoltre:

- Secondo la "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., l'immobile ricade in Parte Piana: Classe di stabilità IIIb2b(P); la sua ubicazione è compresa nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali
- L'immobile risulta essere compreso: ▪ tra i "BENI PAESAGGISTICI" indicati dall'art. 136 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO", così come già incluso tra i "BENI AMBIENTALI" dall'art. 139 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 ed in precedenza nel "VINCOLO PAESAGGISTICO" di cui all'art. 1 della Legge 1497/39.

Per maggiori dettagli sui tipi di intervento consentiti (art. 4 NUEA) si rinvia alla consultazione delle informazioni urbanistiche pubblicate sul sito comunale delle quali si allega un estratto in **all. 5**

5.3.2. Limitazioni derivanti da censo, livello, uso civico

La verifica condotta presso i competenti uffici ha dato esito negativo.

5.3.3. Limitazioni derivanti da locazioni o comodato

La fattispecie non sussiste; in sede di sopralluogo la debitrice ha dichiarato al Custode nominato di occupare lei stessa l'immobile.

5.3.4. Limitazioni derivanti da edilizia convenzionata o agevolata

La fattispecie non sussiste.

5.3.5. Limitazioni derivanti da regolamento di condominio

Il regolamento di condominio è stato depositato – con planimetrie allegate - nei rogiti del notaio Gian Maria Piacentino al rep. 34186 del 23 aprile 1992, registrato a Rivoli il 77 maggio 1992 al n. 1339, trascritto Torino 1 il 13 maggio 1992 ai nn. 15706/9427. Il regolamento non prevede particolari vincoli per i beni pignorati, ai quali attribuisce 96/1.000 (novantasei millesimi) per comproprietà parti comuni e concorso spese generali lotto A e B (Tabella A); 122/1.000 (centoventidue millesimi) per comproprietà parti comuni e concorso spese generali lotto A (Tabella B).

Detto regolamento di condominio prevede, all'art. 3, la riserva alle originarie venditrici ( ) del diritto di sopraelevazione dello stabile precisando che il sottotetto non costituisce proprietà comune e prevede, altresì, che il cortile è in proprietà dei soli condomini del lotto B , per cui è vietata ai condomini del lotto A (entro il quale sono siti i beni pignorati) qualsiasi utilizzazione salvo casi di forza maggiore e previa autorizzazione dei condomini del lotto B. Il regolamento precisa che il lotto A è formato da un fabbricato elevantesi a 4 piani f.t. oltre ad un piano seminterrato ed un piano sottotetto il quale risulta identificato come "lotto A" e contornato con le lettere A, B, I, L, M, N, O, P, G, H, A, nella planimetria generale scala 1:200 allegata al regolamento stesso nonché da un corpo di bassi fabbricati ad un p.f.t. identificato come "lotto B" e contornato con le lettere C, D, E, F, Q, R, S, T, C. L'intero complesso – precisa il predetto regolamento - è posto alle seguenti generali coerenze: Via Pallanza, proprietà , condominio Via Porri 9-11, condominio Via Pallanza 12 e risulta contornato dalle lettere A, B, C, D, E, F, G, H, A, nella citata planimetria generale

(copia regolamento di condominio in **all.6**)

5.3.6. Altre limitazioni

Non sono emerse altre particolari limitazioni gravanti sui beni pignorati.

☒ Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio)

☐ Sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio)

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

VERIFICA DELLE SPESE E DEI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI DI CUI AL N. 9 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.

In ordine alle spese condominiali di spettanza degli immobili pignorati il difensore del Condominio creditore procedente ha risposto alla email di richiesta informazioni, inviata dall'Esperto all'Amministratore, nei seguenti termini: *"[...] 2) si indica in circa € 1.100,00 l'importo delle spese condominiali ordinarie annue relative all'immobile pignorato; 3) si evidenzia che, allo stato, non vi sono spese straordinarie già deliberate con debito non ancora scaduto; 4) si evidenzia che la signora è ad oggi debitrice, nei confronti del Condominio procedente, per spese condominiali non versate, della complessiva somma di € 17.592,00, di cui € 2.958,11 (comprensivi di spese personali*

per € 1.762,90) relativi all'esercizio 2024, € 2.670,51 (comprensivi di spese personali per € 1.558,83) relativi all'esercizio 2025, € 521,97 relativi al corrente esercizio 2026."

(estratto informazioni condominiali in **all.6**)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Appartamento di cui alla lettera "A"

La banca dati del Comune di Torino contiene i seguenti provvedimenti edilizi riguardanti l'u.i. in esame:

Prot.	Opera	Provvedimento	N.	Data
1956 1 110008	VINCOLO EDILIZIO	NON DEFINITO		01-01-1956
1958 1 10293	CASETTA 2 P.	PERMESSO DI COSTRUIRE	1129	17-09-1958
1956 1 60274	SOPRAELEV. 1 P.	LICENZA	3096	12-11-1960
1960 1 40289	CONSERV. VARIANTI	LICENZA *(attestaz. irreperibilità)*	1650	30-03-1961
1963 1 70112	RINN. LIC. SOPRAEL.	LICENZA	1540	11-06-1963
1967 2 60002	ABITABILITA	AUT. ABITABILITA'-AGIBILITA'	919	21-06-1968
2022 9 18659	INSTALLAZIONE ASCENSORE ESTERNO [TUE art.23 con CON AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA *** + SUBDELEGA]	VERIFICATA POSITIVA		05-01-2023

L'edificio compendiante i beni pignorati venne realizzato inizialmente a 2 piani fuori terra con licenza edilizia n. 1129 del 17-9-1958; successivamente venne soprelevato, aggiungendo il terzo piano fuori terra (licenziato con provvedimento n. 3096 del 12.11.1960[3]) ed apportando varianti licenziate con provvedimento n. 1650 del 30.03.1961; la soprelevazione ulteriore, con la quale venne realizzato il quarto piano fuori terra, piano al quale è ubicato l'appartamento pignorato, venne licenziata con provvedimento n. 1540 del 11-06-1963; la relativa pratica edilizia reperita nella banca dati comunale (prot. n. 1963-1-70112) non contiene elaborati grafici; sono presenti unicamente la copertina del fascicolo edilizio ed il testo del provvedimento di licenza che autorizza: *"[...] l'esecuzione di opere per sopraelevazione di edificio a tre piani fuori terra con un'ulteriore piano normale e modifiche interne in Torino , via Pallanza 14 in conformità del progetto allegato alla licenza edilizia numero 1650 del 30 Marzo 1961 e con l'osservanza delle relative condizioni"* La licenza edilizia n. 1650 del 30.03.1961, tuttavia, risulta irreperibile (si veda in **all.5** l'attestazione di irreperibilità rilasciata dall'Archivio Edilizio comunale). Non è dunque possibile accertare quale sia l'assetto planimetrico effettivamente autorizzato per il quarto piano fuori terra, né verificare se il piano cantine sia stato oggetto di varianti autorizzate con il provvedimento irreperibile.

L'Abitabilità è stata rilasciata con provvedimento n. 919 del 21.01.1968 che autorizza: *" [...] L'abitabilità in Torino via Pallanza numero 14 di locali ricavati dalla sopraelevazione di un piano di edificio già a tre piani fuori terra consistenti in due entrate , 5 camere , due cucinini , due latrine con bagno , due ripostigli [...]"*

[3] Il provvedimento autorizzativo allegato a tale pratica edilizia indica che venne stipulato in data 25.7.58, con rogito Vozza vice segretario comunale di Torino, n. 1386 di repertorio, un atto di vincolo edilizio – al quale era stato subordinato il rilascio del permesso – che limita l'altezza dei muri confinanti a m 4.

La pratica edilizia prot. 2022 9 18659 per installazione di ascensore esterno riguarda l'u.i. in esame in quanto prevede la demolizione della porzione di ringhiera che ne delimita il balcone lato vano scala, in modo da aprire un varco sul nuovo pianerottolo di sbarco ascensore previsto dal progetto. L'ascensore risulta installato ma tale demolizione, al momento del sopralluogo, non appariva eseguita, la ringhiera era presente e, oltre ad essa, era presente una parete fissa in ferro e vetro (tipo veranda) che precludeva del tutto qualsiasi accesso a tale pianerottolo di sbarco (indicato con "4° sbarco" sui disegni allegati alla pratica). Per tale motivo nella descrizione dell'immobile si è specificato che, al momento del sopralluogo, l'u.i. pignorata non aveva accesso all'ascensore. Nella pratica edilizia è presente il verbale di assemblea condominiale con la quale venne approvata l'installazione dell'ascensore e in esso è scritto : "*Si rende noto che i condomini coloro i quali al momento aderiscono all'installazione ma non partecipano alla spesa, potranno in futuro così come quelli contrari partecipare alla spesa e usufruire dell'impianto ascensore*"

Stante l'irreperibilità degli elaborati grafici autorizzativi della soprelevazione che diede origine al piano terzo, si è effettuata una ricerca nella banca dati delle pratiche del cemento armato ove è stata rinvenuta la pratica del c.a. archiviata al 2° versamento, mazzo 1265 fascicolo 24397 alla quale è allegato un elaborato grafico privo di timbri comunali e privo di data, intitolato "*progetto variante e soprelevazione casa*"; l'elaborato grafico riporta la pianta del "*piano soprelevato*" (cioè il terzo piano - quarto f.t.) e la sezione verticale del fabbricato. Sebbene tale elaborato, per la sua specifica finalità strutturale, non costituisca di per sé titolo abilitativo edilizio e non sia idoneo a comprovare la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile, dal suo confronto con lo stato di fatto risulta che la configurazione generale dell'appartamento attuale è sostanzialmente simile a quanto rappresentato in tale elaborato ma, rispetto alle misure in esso indicate, presenta differenze geometriche nella sagoma perimetrale dell'alloggio, nella diversa posizione di alcune finestre e murature interne, nella posizione ed aggetto di cucinini e balconi lato cortile, nell'altezza netta dei locali. In tale elaborato, inoltre, la cantina attuale non è presente.

Dal confronto dello stato attuale con la planimetria catastale emergono per l'appartamento differenze sulla posizione dei tramezzi interni che delimitano il ripostiglio ed il cucinino e sull'aggetto del balcone lato cortile mentre la sagoma complessiva dell'appartamento è sostanzialmente corrispondente. Nulla può dirsi per la cantina, che non è stata visionata per mancanza delle relative chiavi.

(estratti pratiche edilizie consultabili in **all.5**)

VERIFICA ESISTENZA ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

La ricerca sul sito SIPEE non ha evidenziato per l'alloggio la sussistenza di un APE valido.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Appartamento di cui alla lettera "A":

In ragione dell'irreperibilità degli elaborati grafici autorizzativi dell'U.I. pignorata non è possibile esprimere un giudizio sulla conformità edilizia. Il raffronto tra lo stato dell'u.i. visionata in sopralluogo e quanto rappresentato nella documentazione reperita è potuto avvenire solo con risultati non probatori, come già descritto al precedente paragrafo. È comunque possibile affermare che, fatte salve eventuali modifiche e precisazioni qualora la pratica oggi irreperibile fosse rinvenuta e messa a disposizione per la consultazione, sussistono quantomeno difformità oggettive della planimetria catastale rispetto allo stato di fatto dell'appartamento (nulla può dirsi per la cantina, non potuta visionare come già precisato).

L'avente titolo a propria cura e spese dovrà interloquire con gli Uffici Comunali al fine di conoscere il corretto iter delle pratiche necessarie; potrà inoltre valutare la conservazione delle tramezzature interne difformi ed il mantenimento degli interventi realizzati in eventuale difformità dalla pratica oggi irreperibile, previa verifica dell'eventuale riconducibilità delle differenze alle tolleranze costruttive ed esecutive vigenti ai sensi DPR 380/2001.

La ricognizione dello stato dei luoghi è stata effettuata nei limiti dell'accesso consentito e sulla base della documentazione effettivamente reperita presso i pubblici uffici. Il valore finale di stima è stato decurtato dei costi stimati – in via precauzionale - per la regolarizzazione qualora, a seguito di confronto con la pratica oggi irreperibile, fossero confermate le difformità emerse dal confronto di massima tra lo stato di fatto e l'elaborato grafico allegato alla pratica del cemento armato (descritto al paragrafo 7); il valore finale è stato ulteriormente decurtato anche per eventuali difformità, criticità edilizie-impiantistiche od oneri edilizi che fossero sfuggiti all'Esperto in sede di sopralluogo o di esame delle pratiche edilizie, per il rischio di diverse interpretazioni da parte degli enti competenti, nonché per difformità non rilevabili visivamente (es. impianti sottotraccia, modifiche strutturali o occulte) o non risultanti dagli atti ufficiali. La relazione di stima ha carattere valutativo e ricognitivo e non costituisce certificazione di conformità urbanistica né asseverazione ai fini di sanatorie edilizie.

Gli oneri di sanatoria e le sanzioni stimate hanno natura meramente previsionale e orientativa ai soli fini degli adeguamenti del valore del bene. L'importo stimato per la regolarizzazione non rappresenta un dato certo o vincolante, potendo la Pubblica Amministrazione giungere a conclusioni e determinazioni economiche differenti in sede di istruttoria a seguito della presentazione di formale istanza di sanatoria, la cui predisposizione, deposito e definizione restano onere e cura esclusiva della parte interessata o dell'aggiudicatario.

Esula dal quesito peritale la verifica della funzionalità delle dotazioni impiantistiche a servizio delle u.i. pignorate o delle parti comuni, ove esistenti, e pertanto la scrivente non ne garantisce il corretto funzionamento né la conformità a norma di legge. Resta pure a carico dell'aggiudicatario ogni onere che venga eventualmente a gravare sugli immobili qualora venissero accertate irregolarità edilizie per abusi commessi in epoca successiva alla data del sopralluogo

Trattandosi di vendita giudiziaria effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova (ex art. 2922 c.c.) resta onere del potenziale acquirente far verificare da un professionista di propria fiducia ogni profilo tecnico, giuridico, amministrativo, edilizio-urbanistico, catastale e impiantistico che il potenziale acquirente ritenga rilevante per la formazione dell'interesse all'acquisto.

Costi di regolarizzazione:

oneri amministrativi e professionali (iva ed oneri di legge esclusi): non inferiori ad 6.000,00 €

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

8.2.1 – Coerenza soggettiva

L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze dei RR.II.

8.2.2 – Coerenza oggettiva

Non sussiste, a motivo delle difformità descritte ai paragrafi 7 ed 8.

Costi di regolarizzazione:

oneri amministrativi e professionali (iva ed oneri di legge esclusi): non inferiori ad 1.700,00 €

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

La destinazione d'uso è conforme a quelle ammesse dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti; fatta eccezione per le difformità descritte al paragrafo 7 ed 8.

VERIFICA ISTANZE DI CONDONO EVENTUALMENTE PRESENTATE

Gli immobili pignorati non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40 c. 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46 c.5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, poiché le ragioni creditorie sono successive al 2 ottobre 2003; ciò premesso, non risultano agli atti comunali istanze di condono presentate per i beni pignorati.

8.4 DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI PIGNORATI

BENI IN TORINO

VIA PALLANZA N. 14

APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A

A **Appartamento in condominio** a TORINO via Pallanza n. 14 piano S1-3, pervenuto alla debitrice per successione ex lege della madre[4], deceduta ab intestato il 28.06.2014, per la quota di:

- 1/1 in piena proprietà in capo a [redacted].

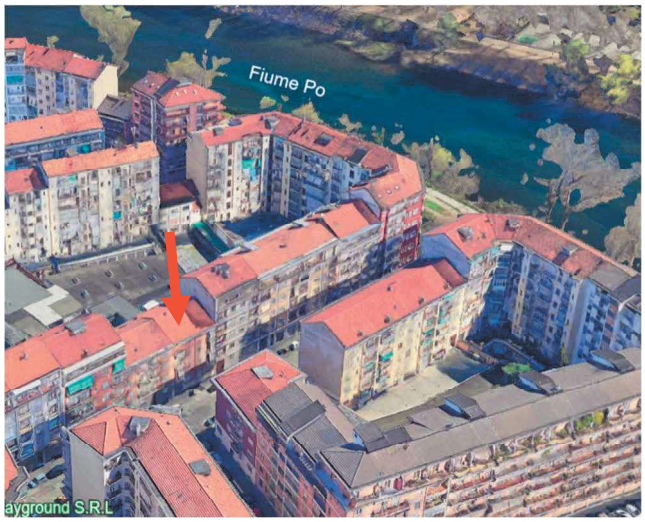
IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- Catasto fabbricati del Comune di Torino, codice L219, foglio 1254 particella 315 sub 7 (ex foglio 45 part. 551 sub 7) zona censuaria 2 categoria A/3 classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 71 mq, totale escluse aree scoperte 70 mq, rendita Euro 472,56, indirizzo catastale: via Pallanza n. 14 piano S1-3, intestazione catastale 1/1 p.p. alla debitrice, sopra generalizzata

Coerenze: l'appartamento confina da nord in senso orario con; particella catastale n. 303, cortile, ascensore e vano scala comune, altro appartamento del piano (distinto con n. A/7 su planimetrie del regolamento di condominio), via Pallanza; la cantina confina con altra cantina (distinta con n. 6 su planimetrie del regolamento di condominio), corridoio comune dal quale ha accesso, altra cantina (distinta con n. 4 su planimetrie del regolamento di condominio), sottosuolo di via Pallanza.

DESCRIZIONE DELLA ZONA





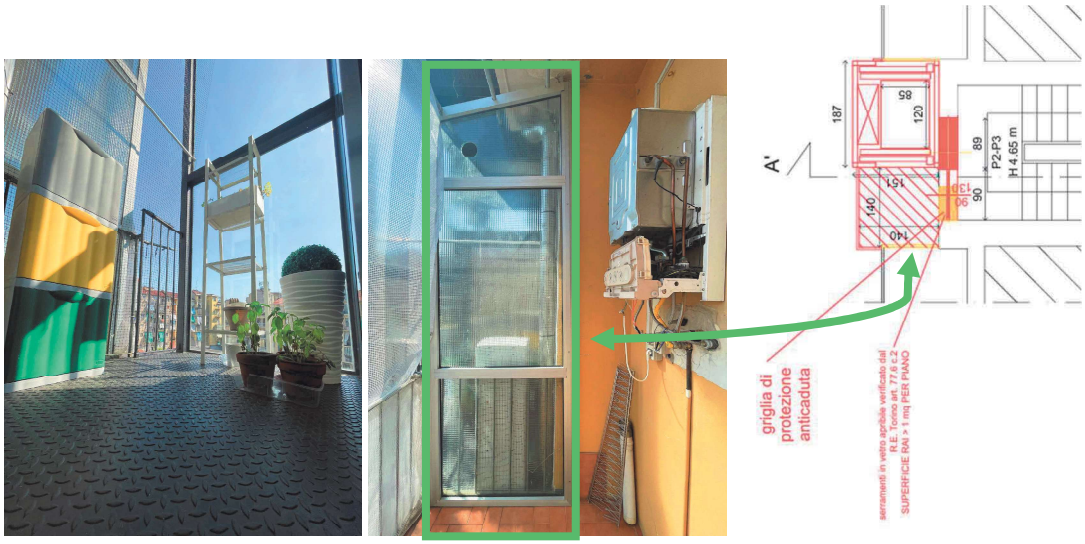
[4] dichiarazione di successione della madre della debitrice, sig. [redacted] num. 1011/9990 del 18/09/2014 trascritta a Torino 1 il 07/08/2015 ai nn. 27206/19738; sentenza n. 5380/2025 di accertamento della qualità di erede della debitrice r.g. 14951/2025 del 11/12/2025 del Tribunale di Torino, trascritta il 29/04/2026 ai nn. 19125/14223:.

(a sx) vista della palazzina dalla via Pallanza e (a dx) da Google Earth 3d

Le u.i. pignorate si trovano nel quartiere Vanchiglietta (Circoscrizione 7), ambito urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, caratterizzato da una buona dotazione di servizi e dalla vicinanza alle aree verdi e fluviali del Po e della Dora Riparia. La zona presenta un tessuto edilizio ordinato, costituito principalmente da edifici residenziali pluripiano, con diffuse attività commerciali e servizi di quartiere, ed è prossima a importanti poli urbani quali il Campus universitario Luigi Einaudi, il Cimitero Monumentale e il parco Pietro Colletta. Nel raggio di circa 1 km sono presenti scuole dell'infanzia, primarie e secondarie, supermercati, esercizi commerciali, farmacie, strutture sportive, aree verdi attrezzate e servizi di pubblica utilità. La zona risulta adeguatamente servita dal trasporto pubblico locale, con linee di autobus e tram — in particolare lungo corso Belgio — che assicurano collegamenti con il centro cittadino, la stazione ferroviaria di Porta Nuova e le principali direttrici viarie, tra cui corso Belgio, corso Regina Margherita e lungo Po Antonelli.

DESCRIZIONE U.I.:

Appartamento in condominio: l'appartamento si trova al 3° ed ultimo piano (quarto fuori terra) di un edificio residenziale a quattro piani fuori terra oltre piano cantine e sottotetto non abitabile, dotato di ascensore (del quale, tuttavia, l'u.i. non usufruisce in quanto del tutto priva di accesso all'ascensore, si veda descrizione che segue). La disposizione degli ambienti osservata al sopralluogo del 22.06.2026 è con ingresso in posizione centrale dal quale si accede ad un ripostiglio, ad una camera da letto con affaccio su balcone lato via Pallanza (orientamento sud-ovest) ed al servizio igienico adiacente; l'ingresso immette inoltre nel tinello - da cui si accede al cucinino – entrambi con affaccio lato cortile tramite finestra e piccolo balconcino (orientamento nord-est): tale balconcino confina con il pianerottolo di sbarco dell'ascensore esterno, installato lato cortile nel 2022: la relativa pratica edilizia prevedeva la demolizione una porzione di ringhiera del balconcino su cortile, rivolta lato vano scala, in modo da aprire un varco di collegamento al nuovo pianerottolo di sbarco ascensore previsto dal progetto. L'ascensore risulta installato ma tale demolizione, al momento del sopralluogo, non appariva eseguita: la ringhiera – da quel lato - era presente insieme ad una parete fissa in ferro e vetro (tipo veranda) che precludeva del tutto qualsiasi accesso a tale pianerottolo di sbarco (indicato con "4° sbarco" sui disegni allegati alla pratica).



da sinistra a destra: piano terzo → (a sx) foto pianerottolo di sbarco ascensore, a livello del balconcino lato cortile; (al centro) foto del lato del balconcino confinante con il pianerottolo di sbarco dell'ascensore: il varco previsto in progetto non risulta realizzato ed è ostruito da ringhiera esistente e da elemento in ferro e vetri tipo veranda: (a dx) stralcio pratica edilizia prot. 2022_9_18659 per installazione ascensore, particolare della pianta al piano terzo

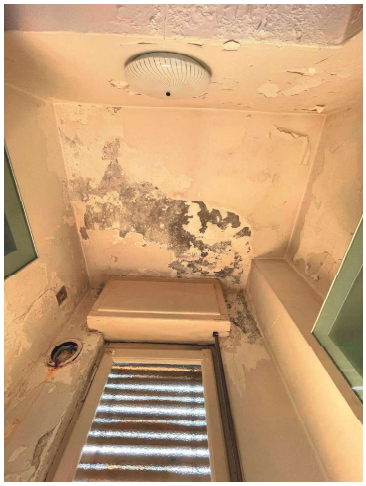
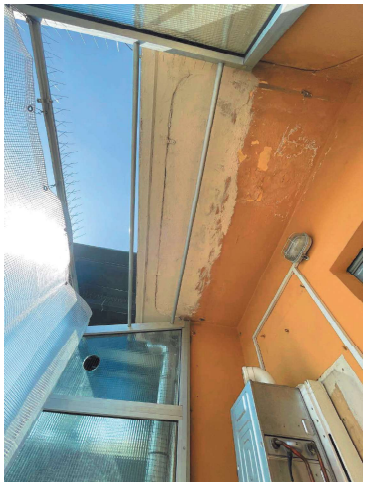
L'appartamento si trova allo stato originale, con materiali e finiture in buono stato ma risalenti dell'epoca di costruzione: pavimenti in marmo o marmettoni ed in piastrelle per il bagno, rivestimenti in piastrelle per il cucinino ed il bagno; porte interne a battente in legno con specchiatura in vetro stampato, il portoncino d'ingresso è blindato; finestre e porte-finestre in legno con vetro singolo, con tapparelle e con

tenda da sole sul balcone lato via Pallanza. I soffitti sono piani, di altezza circa mt 3, rifiniti a intonaco e tinta così come le pareti. L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori, servito da caldaia murale – che fornisce anche l'acqua calda sanitaria - installata sul balconcino lato cortile; è presente il citofono. Il bagno è dotato di vasca, lavabo, bidet, wc e attacco lavatrice.

Lo stato di conservazione è buono, fatta eccezione per quanto di seguito specificato.

Al momento del sopralluogo il soffitto dell'appartamento (ovvero l'intradosso del solaio confinante con il sottotetto non abitabile) presentava diffusi sfogliamenti e distacchi della tinteggiatura e, localmente, della rasatura. Il degrado risultava più accentuato presso il cucinino e le fasce perimetrali della parete finestrata lato balconcino del tinello, ed appare prevalentemente riconducibile a fenomeni di condensazione, favoriti dalla presumibile assenza di isolamento del solaio il quale confina con sottotetto non abitabile non riscaldato e presenta ponti termici presumibilmente non isolati (tipici delle costruzioni dell'epoca con struttura in cemento armato e solaio laterocementizio); concorre anche la produzione interna di vapore dalle normali attività quotidiane, verosimilmente più intensa nel tinello-cucinino. L'estensione e i diversi stadi evolutivi del degrado fanno ragionevolmente ritenere che si tratti di un fenomeno ricorrente, probabilmente stagionale; non può tuttavia escludersi il concorso di infiltrazioni localizzate provenienti dalla copertura.

Tale interpretazione è formulata sulla base dell'esame visivo del solo appartamento (il sottotetto non fa parte dei beni pignorati ed è quindi escluso da qualsiasi sopralluogo e verifica nell'ambito del presente incarico) e dell'esperienza tecnica della scrivente; la sua conferma richiederebbe specifiche indagini termoigrometriche e strumentali e verifiche dirette del solaio, del sottotetto e della copertura, non previste dal presente incarico peritale.


da sinistra a destra: soffitto del cucinino, soffitto del balcone a confine con cucinino e tinello, soffitto della camera da letto

La **cantina**, sita al piano interrato, ha accesso dal corridoio comune; al momento del sopralluogo non è stato possibile accedervi per mancanza delle relative chiavi

Documentazione fotografica in **all.1**

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari;* la consistenza indicata si riferisce alle misurazioni dei beni condotte in sopralluogo.

Criterio di calcolo consistenza commerciale *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

Appartamento di cui alla lettera "A"

descrizione	consistenza mq		indice		commerciale mq
appartamento	62,12	x	100%	=	62,12
balconi	5,47	x	30%	=	1,64
cantina	12,27	x	25%	=	3,07
Totale (arrotondato)					**67,00**

9. VALUTAZIONE

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Applicando il procedimento di stima comparativo monoparametrico in base al prezzo medio ed avuto riguardo alle risultanze del sopralluogo, l'ubicazione, le caratteristiche del sito, l'andamento del mercato immobiliare e i valori di compravendita rilevati nella zona in precedenti vendite di immobili che si possano ritenere simili si è individuato un valore medio al mq commerciale di €/mq 1.700,00.

Tale valore è stato determinato sulla base di:

- analisi delle transazioni reali in zona consultabili su sito AdE (valori immobiliari dichiarati nelle compravendite): nel raggio di 500 mt dall'immobile da stimare, l'esame di un campione di 7 compravendite residenziali categoria A/3 e di superficie simile al bene da stimare, avvenute a marzo 2026 (dato più recente consultabile), ha consentito di collocare il valore cercato in una fascia centrale intorno a 1.800,00 – 2.000,00 €/mq.

  Dall'analisi statistica del campione delle transazioni rilevate, si ottengono i seguenti parametri di riferimento: Valore Unitario Medio: 1.963,00 €/mq; Valore Unitario Mediano: 1.818,00 €/mq.

- offerte in vendita dei principali operatori immobiliari: i valori di zona per bilocali ubicati in via Pallanza e nelle vie limitrofe, inseriti in fabbricati di tipologia ed epoca analoghe risultano indicativamente compresi tra circa € 1.900/mq ed € 2.500/mq, con valori più elevati per le unità ristrutturate, poste in edifici riqualificati, servite da ascensore o caratterizzate da affacci e dotazioni migliori.

  Tali valori sono stati opportunamente corretti in primo luogo per tener conto del prevedibile sconto trattativa (vale a dire il divario tra il prezzo richiesto ed il prezzo effettivo di compravendita, assunto qui nella misura pari al 7%) ed in secondo luogo in considerazione delle caratteristiche penalizzanti dell'immobile in esame, costituito da un bilocale di circa 67 m² commerciali, posto al terzo piano di un fabbricato del 1958, in condizioni interne sostanzialmente originarie; inoltre si è tenuto conto del fatto che, sebbene lo stabile sia dotato di ascensore, l'unità immobiliare non può utilizzarlo e deve pertanto essere valutata, sotto il profilo della fruibilità e dell'appetibilità commerciale, come un terzo piano non servito da ascensore.

  Sono stati infine considerati lo stato manutentivo, la necessità di interventi di ristrutturazione e l'assenza di particolari caratteristiche premianti.

- confronto, effettuato esclusivamente quale parametro di controllo, del valore medio prescelto con i valori pubblicati per il secondo semestre 2025 (ultimo dato disponibile) dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, ne conferma la congruità rispetto alla collocazione all'interno

dell'intervallo minimo-massimo dei dati, infatti per immobili a destinazione residenziale in Torino, tipo economico e stato normale, zona C20 Vanchiglietta/semicentrale, risulta compreso tra 1.350,00 e 2.000,00 €/mq con valore centrale pari a circa € 1.675/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

corpo **A**: Valore superficie principale: 67,00 mq x 1.700,00 € = **113.900,00 €**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE (AGGIUSTAMENTI)

descrizione	Tipo (-%;-€)	Importo €
corpo A: Riduzione per assenza di garanzia per vizi, per carenza di funzionalità degli impianti, eventuali irregolarità edilizie ed urbanistiche, perdite o danni non evidenti o sfuggiti all'Esperto in sede di sopralluogo nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati dall'Esperto:	-0,05	-5.695,00 €
Stato d'uso e di manutenzione: deprezzamento per la sussistenza delle problematiche al soffitto	-0,02	-2.278,00 €
Stato di possesso, nessuna decurtazione (occupato dal debitore)	0	0,00 €
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	0	0,00 €
Totale		**-7.973,00 €**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

corpo A: Valore di mercato (intero piena proprietà): **113.900,00 €**

corpo A: Valore di mercato (intero p.p. al netto degli aggiustamenti): **105.927,00 €**

corpo A: Valore di mercato quota pignorata: **105.927,00 €**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	67,00	0	105.927,00	105.927,00
				105.927,00 €	**105.927,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **7.700,00 €**

Valore di Mercato del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **98.227,00 €**

9.2 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 nei due anni antecedenti la vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **9.822,70 €**

Valore di vendita giudiziaria del lotto, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con arrotondamento al migliaio di Euro **88.000,00 €**

---------- * * * ----------

La scrivente, ritenuto di aver espletato compiutamente il mandato conferito, rimane a disposizione del Giudice per qualunque supplemento di indagine o chiarimento si rendesse necessario. La presente relazione viene depositata in via telematica.

Elenco della documentazione allegata

1. fotografie
2. copia titolo di provenienza
3. documentazione catastale
4. documentazione ipotecaria
5. documentazione urbanistico edilizia
6. informazioni condominiali
7. perizia anonima

data 23.08.2026

l'Esperto