



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO ESECUTIVO

n. 314/2025 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Paola Demaria

CREDITORE PROCEDENTE

Buonconsiglio 4 S.r.l.

DEBITRICE ESECUTATA

-----

CUSTODE GIUDIZIARIO

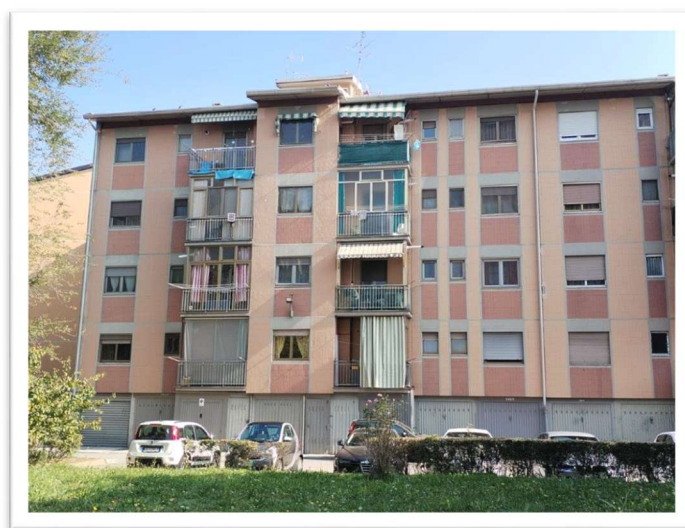
Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) di Torino

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

del 28.02.2026

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET



L'ESPERTO

Geometra Gian Carlo La Vigna

creditore precedente: **Buonconsiglio 4 S.r.l.**

debitore executato: -----



## GIURAMENTO

Con provvedimento del 07.08.2025 l'Ill.mo G.E. dott.ssa Paola Demaria nominava lo scrivente Gian Carlo La Vigna, geometra libero professionista con studio a Torino in via C. Beggiamo n. 5, iscritto all'Albo Professionale del Collegio Geometri della Provincia di Torino con il n. 7267 e all'Albo C.T.U. del Tribunale Ordinario di Torino con il n. 174, quale Esperto incaricato della descrizione e stima dei beni pignorati. Lo scrivente prestava rituale giuramento con modalità telematiche, come da verbale depositato in data 16.08.2025.

Nel provvedimento citato, il G.E. assegnava il quesito qui richiamato disponendo il deposito della relazione trenta giorni prima dell'udienza. In accoglimento delle istanze di proroga formulate dallo scrivente per completare le verifiche catastali sull'unità immobiliare abitativa pignorata, l'udienza di comparizione delle parti, inizialmente fissata al 25.11.2025, è stata differita al 10.03.2026 ore 10:00.

## OPERAZIONI PERITALI

Successivamente al conferimento dell'incarico, lo scrivente ha acquisito i documenti necessari per l'espletamento del mandato, effettuando accertamenti al catasto fabbricati e l'archivio edilizio di Torino, la conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, l'agenzia delle entrate, lo studio dell'Amministratore protempore, nonché attraverso rilievi diretti sul luogo.

In data 13.10.2025 è stato eseguito il sopralluogo interno ai beni pignorati (alloggio e autorimessa), svoltosi senza necessità di accesso forzoso; all'operazione erano presenti il Custode Giudiziario e il nipote della defunta esecutata, quest'ultimo in quanto detentore delle chiavi; in tale occasione si è proceduto ai rilievi grafici e fotografici dei locali costituenti la massa pignorata.

Infine sono state condotte mirate indagini di mercato sui valori medi di compravendita in zona per tipologie edilizie analoghe, applicando i necessari coefficienti correttivi e di proporzionalità.

## DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Sulla scorta delle sopraccitate attività peritali, lo scrivente integra per completezza la presente relazione con i seguenti allegati:

allegato 1: documentazione fotografica esterni e interni;

allegato 2: visura e scheda catastale dell'alloggio;

allegato 3: visura e scheda catastale dell'autorimessa;

allegato 4: planimetria indicativa dello stato di fatto dei beni pignorati;

allegato 5: dichiarazione dell'agenzia delle entrate di Torino 1 sullo stato locativo;

allegato 6: regolamento condominiale contrattuale;

allegato 7: nota di iscrizione ipoteca volontaria del 1992 (scaduta e non rinnovata);

allegato 8: atto di provenienza della proprietà;

allegato 9: licenza edilizia per "costruzione edifici popolari";

allegato 10: licenza di abitazione.

## TRATTAZIONE DEL MANDATO E RISPOSTA AI QUESITI

*"L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., svolte ulteriori ricerche nel caso in cui gli elementi da essi forniti appaiano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:*



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 314/2025 R.G.E.

## LOTTO UNICO

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

#### quota 1/1 del diritto di piena proprietà

**A)**

Comune di Torino, via degli Abeti n. 45:

- 1) al piano primo (2° f.t.) con accesso dal pianerottolo condominiale: **alloggio** con doppia esposizione distinto con il numero "178" nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria generale del fabbricato allegata con la lettera "P" all'atto di deposito del regolamento di condominio rogito notaio Mario Travostino del 06.05.1992, rep. 91334 - racc. 5275, trascritto a Torino 1 il 29.05.1992 ai nn. Rg. 16790 - Rp. 10516, composto da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, bagno, antibagno, ripostiglio e due balconi.

Coerenze generali in corpo unico da nord in senso orario: area comune a due lati, vano scala, pianerottolo, vano ascensore, alloggio "177", area comune, salvo altre.

A seguito delle variazioni d'ufficio per "bonifica identificativo catastale" e per "inserimento in visura dei dati di superficie", l'unità immobiliare pignorata, già identificata con il foglio 11 particella 164 subalterno 14, è attualmente censita al catasto fabbricati di Torino con il foglio **1013** particella **60** subalterno **343** (via degli Abeti n. 45, piano 1, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 5, vani 6, superficie catastale mq. 99, escluse aree scoperte mq. 96, rendita catastale €. 557,77) e volturata a "----- nata a ----- il --.--.---- cod. fis.: --- -- -- -- -- -- -, proprietà 1/1" (allegato 2).

- 2) al piano terreno (1° f.t.) con accesso dall'area comune: **autorimessa** privata distinta con la sigla "B45/2" nella pianta del relativo piano contenuta nella succitata planimetria generale.

Coerenze generali da nord in senso orario: autorimesse "B45/1", "B45/6", "B45/5", "B45/4", "B45/3", area comune, salvo altre.

A seguito delle variazioni d'ufficio per "bonifica identificativo catastale" e "inserimento in visura dei dati di superficie", l'unità immobiliare pignorata, già identificata con il foglio 11 particella 164 subalterno 6, è attualmente censita al catasto fabbricati di Torino con il foglio **1013** particella **60** subalterno **335** (via degli Abeti n. 45, piano T, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 14, superficie catastale mq. 18, rendita catastale €. 87,49) e volturata a "----- nata a ----- il --.--.---- cod. fis.: --- -- -- -- -- -- -, proprietà 1/1" (allegato 3).

Consistenza, distribuzione interna dei vani e coerenze, sono indicativamente riportate anche nella planimetria dello stato attuale (allegato 4).

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva dell'unità immobiliare di cui al punto A1):	<b>100,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva dell'unità immobiliare di cui al punto A2):	<b>15,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di <b>mercato</b> dei beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	<b>€ 98.000,00</b>
Valore di <b>vendita giudiziaria</b> dei beni nel medesimo stato di fatto e di diritto:	<b>€ 86.000,00</b>



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Dalla dichiarazione rilasciata dall'agenzia delle entrate di Torino 1 il 21.08.2025, non risultano registrate scritture private stipulate dall'esecutata a favore di terzi (allegato 5).

In sede di sopralluogo si è riscontrato che i beni sono nella disponibilità del nipote della defunta esecutata; l'alloggio tuttavia, risulta di fatto non abitato versando attualmente in condizioni di scarsa manutenzione e igiene che ne pregiudicano la normale abitabilità.

Nella determinazione del richiesto valore attuale di mercato della massa pignorata, lo scrivente terrà in debito conto l'incidenza generata dal sopracitato stato occupazionale riservandosi comunque sull'esistenza di eventuali titoli o pattuizioni posti in essere senza la prevista formalizzazione nei pubblici uffici di competenza.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Le visure eseguite alla conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1 il 28.02.2026, aggiornate al 28.02.2026, evidenziano le sottostanti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni esecutati indicate ai punti 4.2, la cui cancellazione sarà a cura della procedura ma con i seguenti oneri ad esclusivo carico dell'aggiudicatario:

- trascrizioni (tutte le tipologie): €. 294,00 per ogni formalità;
- ipoteche volontarie (solo per mutui): €. 35,00 per ogni formalità;
- ipoteche volontarie (non mutui), giudiziali, legali: imposta ipotecaria pari allo 0,5% sul minor importo tra "iscrizione totale dell'ipoteca e prezzo di aggiudicazione" con un minimo di €. 200,00 oltre €. 94,00 di imposta di bollo e tassa ipotecaria, per ogni formalità.

L'importo complessivo sarà determinato dai competenti uffici della suddetta conservatoria in funzione del prezzo di aggiudicazione, della tipologia e del numero di formalità da cancellare, delle nuove imposte in vigore al momento del trasferimento.

#### 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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: l'area sulla quale insistono i beni pignorati non è gravata da diritti di censo, livello o usi civici a favore di terzi.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

Sui beni pignorati non gravano particolari diritti reali, vincoli o oneri, formalizzati a favore di terzi e rimanenti a carico dell'acquirente (ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico), fatta eccezione per le ragioni, i diritti e le accessioni che ai suddetti competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni per legge.

Il compendio di via degli Abeti n. 45-47-49 è disciplinato dal regolamento condominiale contrattuale allegato con la lettera "B" all'atto di deposito rogito notaio Mario Travostino del 06.05.1992, rep. 91334 - racc. 5275, trascritto a Torino 1 il 29.05.1992 ai nn. Rg. 16790 - Rp. 10516.

Detto regolamento prevede i seguenti vincoli di destinazione d'uso ovvero limitazioni all'utilizzo del bene pignorato (allegato 6):

"A - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO AUTONOMO

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI ED ELEMENTI COMUNI

ART. 1

...omissis...

ART. 7

*Gli appartamenti dell'edificio non possono essere destinati all'uso diverso dall'abitazione, e quindi resta espressamente vietato per alloggi ed eventuali locali comuni:*



- la destinazione dei locali ad uso sanatori, cliniche mediche o chirurgiche, gabinetti di cura, studi professionali di qualsiasi genere, dispensari o ambulatori di qualsiasi specie, scuole di musica, canto o ballo, stanze mobiliate di affitto, pensioni o ristoranti, ritrovi o circoli, sedi associazioni;
- qualsiasi uso dei locali che possa turbare la tranquillità dei condomini o che sia in contrasto all'igiene, alla moralità o al decoro dell'edificio;
- esercitare arti e mestieri che procurino molestia ai vicini, tenere in deposito o vendita merci pericolose o infiammabili o emananti esalazioni sgradevoli o nocive;
- ...omissis...".

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

##### 4.2.1. Iscrizioni da cancellare:

1. ipoteca volontaria iscritta il 13.10.1992 ai nn. Rg. 27721 - Rp. 6115 (allegato 7):  
iscrizione totale: £. 66.000.000 equivalenti a €. 34.086,16;  
favore: Istituto Bancario San Paolo di Torino S.p.a.;  
contro: ----- ---- -;  
cancellazione totale: colpisce esclusivamente l'alloggio pignorato.  
Si precisa che detta ipoteca risulta scaduta e non rinnovata.
2. ipoteca giudiziale iscritta il 20.09.2019 ai nn. Rg. 38391 - Rp. 6103:  
iscrizione totale: €. 80.000,00;  
favore: Banca Sella S.p.a.;  
contro: ----- ---- -;  
cancellazione totale: colpisce esclusivamente gli immobili pignorati.

##### 4.2.2. Trascrizioni da cancellare:

1. pignoramento immobiliare trascritto il 12.05.2025 ai nn. Rg. 20206 - Rp. 15322:  
favore: Buonconsiglio 4 S.r.l.;  
contro: ----- ---- -;  
cancellazione totale: colpisce esclusivamente gli immobili pignorati.

4.2.3. Trascrizioni da non cancellare: nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### 5.1. SPESE CONDOMINIALI

Spese ordinarie annue gestione condominiale alloggio (2025/2026):	€.	916,37
Spese ordinarie annue gestione condominiale autorimesse (2025/2026):	€.	54,60
Spese ordinarie condominiali scadute nei due anni precedenti (alloggio):	€.	2.561,35
Spese ordinarie condominiali scadute nei due anni precedenti (autorimessa):	€.	229,51

Come previsto dalle disposizioni d'attuazione del codice civile (art. 63 c. 4), l'aggiudicatario è comunque responsabile in solido con l'esecutata delle spese insolute condominiali ordinarie e straordinarie, riferite all'annualità gestionale in corso (non solare) e a quella precedente, rispetto alla data di trasferimento della proprietà in suo favore. È consigliabile che l'interessato verifichi preliminarmente lo stato del debito in prossimità della data dell'asta così da quantificare le reali spese a carico dei beni eseguiti nel periodo di competenza legale (amministrazione: "----- -. -. -. in via Bologna n. 259/A Torino, tel.: ---/---.---.---").

### 5.2. PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

I beni pignorati non sono oggetto di vertenze giudiziarie oltre la presente procedura esecutiva.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1. PROPRIETA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

creditore procedente: **Buonconsiglio 4 S.r.l.**  
debitore esecutato: ----- ---- -



Al momento della trascrizione dell'atto di pignoramento (12.05.2025), l'intero diritto di piena proprietà dei beni pignorati era in capo all'esecutata senza vincoli di convenzioni matrimoniali.

## 6.2. CRONISTORIE DEL VENTENNIO

In merito alle vicende dei beni esegutati nel ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento immobiliare (13.05.2005 ÷ 12.05.2025), si elencano qui di seguito i nominativi dei titolari e i dati dei rispettivi titoli di acquisto della proprietà pignorata:

- 1) cessione alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica (art. 29 legge 08.08.1977 n. 513 e s.m.i.) scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Paolo Bertani il 29.09.1992, rep. 106564 - racc. 15225, trascritta a Torino l il 13.10.1992 ai nn. Rg. 27720 - Rp. 16897 (allegato 8):

l'Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Torino (I.A.C.P.) con sede a Torino, cod. fis.: 00499000016, vendeva a ----- (vedova) nata a ----- il --.--.-- (cod. fis.: --- --- --- ---) l'intera piena proprietà dei beni esegutati (prima proprietaria per atto tra vivi anteriore al ventennio);

- 2) successione legittima di -----:  
in data 19.05.2023 si è aperta a Torino la successione di -----, proprietaria dei beni esegutati, deceduta senza disporre testamento.

Causa la mancata accettazione da parte dei chiamati all'eredità, il Tribunale Ordinario di Torino con decreto del 23/24.05.2024 dichiarava la **giacenza dell'eredità** ex art. 528 C.C. nominando l'avvocato Carlo Maiorino quale curatore dell'eredità giacente (procedura n. 12168/2024 R.G., cod. fis.: -----).

## 6.3. PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio è la suddetta scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Paolo Bertani il 29.09.1992, rep. 106564 - racc. 15225, trascritta a Torino l il 13.10.1992 ai nn. Rg. 27720 - Rp. 16897.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE

Dagli accertamenti compiuti nell'archivio edilizio di Torino è emerso che la costruzione e l'abitabilità dei beni in questione sono state autorizzate dai seguenti provvedimenti:

1. licenza edilizia 825 del 27.06.1972 per "costruzione edifici popolari" (allegato 9);
2. licenza di abitazione 249 del 26.07.1977 (allegato 10).

Attualmente i beni non sono oggetto di lavori in corso o di istanze di condono da definire.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'articolo 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 non viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica dell'area sulla quale ricadono gli immobili pignorati, essendo gli stessi entrostanti a terreno già edificato a condominio e della superficie minore di mq. 5000.

Dall'esame della cartografia e delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.) del vigente P.R.G.C. risulta che lo stesso ricade in "Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista" (art. 12 N.T.A.), area normativa "Residenza R1" (art. 8 N.T.A.), nelle quali i principali interventi edilizi applicabili ai beni esegutati sono la "manutenzione ordinaria e straordinaria" (art. 4 NTA).

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica" approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C. (variante geologica) risulta invece che l'area sulla quale sorge il compendio ricade in "Parte Piana: Classe di stabilità I(P)".

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

creditore procedente: **Buonconsiglio 4 S.r.l.**  
debitore esegutato: -----



Dal confronto di massima tra stato attuale (allegati 1 e 4) e stato edilizio assentito (allegato 9), nell'alloggio, per quanto potuto visionare, si segnalano le seguenti difformità interne:

1. demolizione del tramezzo con porta tra ingresso e soggiorno (allegato 1 foto 30 e 37);
2. assenza dell'impianto di aerazione forzata nell'antibagno (allegato 1 foto 41 e 42).

Nell'autorimessa non si segnalano particolari difformità.

L'assenza di aerazione forzata nell'antibagno è un abuso insanabile e in netto contrasto con le vigenti norme edilizie igienico-sanitarie.

Fermo restando l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di un più accurato rilievo metrico dei beni e delle verifiche dimensionali dello stato di fatto di quest'ultimo con le tolleranze previste dal c.d. "decreto Salva Casa", la difformità di cui al punto 1) può essere sanata a sua esclusiva cura e spese previa realizzazione dell'impianto di aerazione forzata, con C.I.L.A. in sanatoria ex art. 6 bis del D.P.R. 380/2001.

Rimangono ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario il pagamento degli oneri comunali di protocollazione dell'istanza (€ 60,00 circa) della sanzione amministrativa per opere interne (€ 1.000,00) e dei costi qui non determinati del professionista abilitato per l'espletamento dei permessi comunali e delle opere edili/impiantistiche per realizzare l'impianto di legge.

In caso di eventuale diniego l'aggiudicatario dovrà attenersi a quanto successivamente ordinato dal Comune di Torino.

Rimangono a cura e spese dell'aggiudicatario eventuali oneri a carico dei cespiti derivanti da ulteriori difformità qui non riportate perché realizzate posteriormente al sopralluogo, oppure perché emergenti da più dettagliato rilievo metrico, oppure perché unicamente rilevabili solo con il raffronto con altre pratiche edilizie rese disponibili dall'archivio edilizio successivamente al deposito della presente relazione. La presente verifica di conformità riguarda unicamente i beni pignorati così come descritti al punto A) della presente relazione.

Quanto sopra è stato tenuto in debito conto per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato della quota pignorata.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE

La rappresentazione grafica delle unità immobiliari indicata nelle schede catastali corrisponde sostanzialmente allo stato di fatto e allo stato edilizio assentito, fermo restando quanto rilevato per l'alloggio (allegato 2):

la scheda in atti abbinata a detta unità immobiliare non rappresenta il bene pignorato poiché, come indicato in planimetria, si riferisce a un identico alloggio ubicato in via degli Abeti n. 49 anziché del corretto civico n. 45 in questione.

L'aggiudicatario pertanto, dovrà presentare idonea istanza al catasto fabbricati di Torino per richiesta di esatto abbinamento planimetrico dell'unità immobiliare e attenderne l'avvenuta comunicazione di rettifica; trattandosi di mero errore d'ufficio, tutta la procedura è gratuita.

Conclusa anche la sanatoria edilizia, l'aggiudicatario dovrà poi presentare sempre a sua cura e spese, idonea variazione docfa d'aggiornamento dell'immobile, sostenendone altresì i tributi per la registrazione del documento informatico (€ 70,00).

Restano altresì ad esclusivo carico dell'aggiudicatario anche i costi (qui non determinati) del professionista abilitato per l'espletamento delle pratiche catastali e le sanzioni eventualmente determinate dall'Ufficio Provinciale di Torino in funzione della tardiva presentazione.

## 8.3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'alloggio non è attualmente dotato dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) previsto dalle attuali vigenti normative. L'aggiudicatario assumerà a proprio carico ogni onere relativo.

## 9. VALORE DI LIBERO MERCATO E DI VENDITA GIUDIZIARIA



### 9.1 SUPERFICIE COMMERCIALE INDICATIVA

Le superfici commerciali dei beni pignorati rilevate graficamente dalle rispettive planimetrie catastali, ridotte alle percentuali normalmente utilizzate in sede di trattativa commerciale, risultano di circa mq. 100,00 per l'alloggio e di circa mq. 15,00 per l'autorimessa privata, così come qui di seguito computate:

descrizione	consistenza mq.		indice %		commerciale mq.
alloggio:	97,63	x	100 %	=	97,63
balconi:	8,72	x	30 %	=	2,62
arrotondamento:	- 0,25	x	100 %	=	- 0,25
<b>Totale:</b>	<b>106,10</b>				<b>100,00</b>
descrizione	consistenza mq.		indice %		commerciale mq.
Autorimessa privata:	15,40	x	100 %	=	15,40
arrotondamento:	- 0,40	x	100 %	=	- 0,40
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>				<b>15,00</b>

### 9.2 VALORE DI MERCATO

Procedimento di stima: comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

La stima del più probabile valore attuale di mercato tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del compendio e dei beni pignorati (zona di ubicazione, vetustà, caratteristiche tipologiche e costruttive, stato di manutenzione generale, altezza di piano, consistenza e distribuzione interna dei vani, qualità dei materiali di finitura e degli impianti tecnologici) del corrente stato occupazionale, dei vincoli condominiali, della minima entità degli abusi edilizi, dell'attuale stato interno accertato, dell'esito degli accertamenti compiuti nei pubblici uffici e dell'attuale andamento del mercato di beni simili riscontrabili in zona.

Le quotazioni territoriali di O.M.I. e F.I.M.A.A. prevedono per le tipologie di beni in questione in "stato conservativo normale", i seguenti valori per unità di superficie commerciale:

- O.M.I. dell'agenzia delle entrate per "abitazioni economiche": € 570,00 ÷ € 870,00;
- O.M.I. dell'agenzia delle entrate per "box": € 540,00 ÷ € 810,00;
- F.I.M.A.A. per "appartamenti medi - civili/economici": € 900,00 ÷ € 1.450,00.

Pertanto, individuati sulla base delle suddette valutazioni in €/mq. 900 e 550 i valori unitari ai quali rapportare le superfici commerciali in linea con le quotazioni ufficiali rispettivamente di alloggio e autorimessa, si ritiene di procedere in via prudenziale alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'intera quota di proprietà dei cespiti pignorati, adottando il metodo di stima analitico, in netti ed arrotondati:

Valore superficie principale alloggio: €/mq. 900,00 x mq. 100 = € 90.000,00

Valore superficie principale autorimessa: €/mq. 550,00 x mq. 15 = € 8.250,00

arrotondamento per difetto: € 250,00

**Valore di mercato** quota 1/1 piena proprietà al netto degli aggiustamenti: **€ 98.000,00.**

La presente stima deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente 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 ed 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 ed oneri, che si intendono qui riportati e integralmente trascritti.

### 9.3 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

creditore procedente: **Buonconsiglio 4 S.r.l.**

debitore esecutato: -----



RIEPILOGO DELLA VALUTAZIONE DI MERCATO

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A1)	Alloggio	mq. 100,00	0,00	€. 90.000,00	€. 90.000,00
A2)	Autorimessa privata	mq. 15,00	0,00	€. 8.250,00	€. 8.000,00
				<b>€. 98.250,00</b>	<b>€. 98.000,00</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO

descrizione	Importo
stato d'uso/manutenzione:	- 3% - €. 2.940,00
vincoli e oneri giuridici:	- 3% - €. 2.940,00
riduzione per stato locativo:	- 0% - €. 0,00
regolarizzazione difformità edilizie e catastali (cap. 8):	- €. 1.130,00
	<b>- €. 7.010,00</b>

Valore di mercato dei beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: €. 90.990,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia conformità edilizia e impiantistica, per assenza di vizi e immediatezza della vendita giudiziaria:	- €. 4.549,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	- €. 0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	- €. 0,00
Arrotondamento per difetto:	€. 440,50

**Valore di vendita giudiziaria** dei beni al netto delle decurtazioni  
e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€. 86.000,00**

## 10. DESCRIZIONE DELLA ZONA E DEL COMPENDIO

Il compendio immobiliare è costituito da più edifici di edilizia residenziale economica popolare, prospicienti la pubblica via e dotati di corti pertinenziali. I fabbricati si elevano per diversi piani fuori terra, oltre a sottotetti comuni, e sono privi di piani interrati.

L'edificio specifico in cui ricadono i beni oggetto di stima è suddiviso in scale indipendenti, ciascuna servita da singolo impianto elevatore. La struttura si sviluppa su cinque livelli: il piano terra è destinato ad autorimesse e parti comuni (ingresso, atrio, vano scala e percorsi pedonali) mentre i quattro piani superiori sono a uso esclusivamente residenziale.

La vasta area esterna, accessibile tramite viali carrai asfaltati, è adibita a parcheggio e verde condominiale, con siepi e piantumazioni ad alto fusto. L'unità abitativa e l'autorimessa sono site nel blocco identificato dai civici "45-47-49" la cui edificazione come il resto del compendio, risale alla prima metà degli anni '70 de secolo scorso.

Il fabbricato non è dotato di alloggio per custode e non dispone del servizio di portierato.

Il **condominio** presenta in sintesi le seguenti caratteristiche costruttive:

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

strutture: telaio portante, solai, solette balconi e copertura realizzati in prefabbricati;

manto di copertura: tegole laterizie e pluviali esterni;

involucro: tamponamenti esterni con rivestimento in clinker e inserti intonacati ai piani superiori;

accessi e finiture comuni: portone d'ingresso in ferro smaltato con vetri retinati; atrio, vano scala e pianerottoli rivestiti in marmo; pareti intonacate e tinteggiate; ringhiera e corrimano in ferro smaltato a disegno semplice;

pertinenze: corridoio di collegamento con l'area cortilizia posteriore, pavimentato in battuto di cemento;

impianti: presente impianto citofonico semplice con apertura elettrica.



Per una migliore comprensione di quanto esposto, si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 1 foto 1 ÷ 18 e 65 ÷ 69).

Lo stato di conservazione risulta in correnti condizioni manutentive.

L'immobile è ubicato nella zona nord di Torino, nel quartiere Falchera. L'area, a elevata densità residenziale e di tipologia popolare, risulta ben collegata dai mezzi di trasporto pubblico e dotata di servizi primari, strutture collettive e attività commerciali di vicinato."

In merito alle caratteristiche e dotazioni interne dell'**alloggio**, si riferisce sinteticamente quanto segue (allegato 1 foto 19 ÷ 64):

accesso: porta in legno tamburato a battente singolo con serratura ordinaria;

pavimentazioni: gres porcellanato in piastrelle multiformato e policrome di livello economico;

rivestimenti: ceramica e idropittura nelle zone umide (pareti attrezzate di cucina, antibagno e bagno), carta da parati nella camera singola e tinteggiatura nei restanti ambienti;

infissi esterni: serramenti in alluminio anodizzato con vetrocamera; tapparelle avvolgibili in pvc con cassonetti esterni;

infissi interni: porte a soffietto in legno con inserti in vetro traslucido ad eccezione del bagno, dotato di porta battente unico in legno a pannello pieno;

impianto elettrico: del tipo sottotraccia con frutti a incasso; conformità normativa da verificare;

impianto idrosanitario: bagno finestrato completo di wc, bidet, vasca, lavabo staffato a parete e attacco lavatrice; antibagno cieco dotato di lavabo supplementare a parete; rubinetterie cromate; acqua calda sanitaria prodotta da caldaia a gas installata in cucina, attualmente non funzionante e priva di certificazione di conformità;

impianto riscaldamento: alimentato dalla medesima caldaia autonoma; termosifoni in ghisa.

Lo stato di conservazione interno è in scadenti condizioni manutentive.

In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne dell'**autorimessa privata**, si riferisce in sintesi quanto segue (allegato 1 foto 70 ÷ 72), si riferisce in sintesi quanto segue:

- basculante in ferro smaltato priva di segnalatori e non automatizzata; pavimentazione in battuto di cemento; pareti intonacate e tinteggiate; impianto elettrico canalizzato esterno con plafoniera a neon a soffitto.

Lo stato di conservazione interno è in normali condizioni manutentive.

## 11. EVENTUALI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ARTICOLO 1 COMMI 376 ÷ 378 DELLA LEGGE 178/2020

Dall'atto di provenienza a favore dell'esecutata e dal regolamento condominiale, qui allegati, si evince che i beni staggiti sono compresi in un fabbricato realizzato secondo i criteri di cui all'art. 1 commi 376 ÷ 378 della legge n. 178/2020, ossia in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata, finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche:

- A) regolamento di condominio (allegato 6):

"A - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO AUTONOMO

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI ED ELEMENTI COMUNI

...omissis...

ART. 7

*Fermo restando il principio di inalienabilità per un periodo di anni 10 dalla stipula dell'atto notarile, ai sensi dell'art. 28 della legge 8/8/1977 n.513, scaduto tale termine il box potrà essere alienato esclusivamente ad altro condomino residente nell'ambito del condominio generale ove è ubicato il box oggetto del trasferimento."*

---o0o---

- B) atto di provenienza (allegato 8):

"CONTRATTO DI CESSIONE

creditore procedente: **Buonconsiglio 4 S.r.l.**

debitore esecutato: -----



di alloggio di edilizia residenziale pubblica a norma dell'articolo 29 della legge  
8 agosto 1977 n. 513 modificata dalla legge 5 agosto 1978 n. 457.

...omissis...

ARTICOLO 2

La presente compravendita viene fatta ed accettata per il prezzo do Lire 44.588.250  
(...omissis...) determinato dall'UTE di Torino e con l'applicazione delle riduzioni previste  
dagli articoli 28 della legge 8 agosto 1977 n. 513 e 52 della legge 5 agosto 1978 n. 457.

Tale prezzo è stato già versato prima d'ora dalla parte acquirente e l'Istituto venditore,  
come sopra rappresentato, gliene rilascia quietanza, con rinuncia da ipoteca legale.

...omissis...

ARTICOLO 5

Per un periodo di tempo di dieci anni dalla data di stipula del presente contratto, l'alloggio  
in questione non potrà essere alienato dalla parte acquirente a nessun titolo né su di esso  
potrà costituirsi alcun diritto reale di godimento.

Decorso il termine di dieci anni suddetto, qualora la parte acquirente intenda alienare  
l'alloggio dovrà darne comunicazione all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della  
Provincia di Torino, il quale potrà esercitare il diritto di prelazione all'acquisto ai sensi e  
secondo le modalità previste dall'art. 28 Legge 8 agosto 1977 n. 513.

Ogni pattuizione stipulata in violazione delle disposizioni di cui ai precedenti commi è nulla.

ARTICOLO 6

A norma del più volte citato articolo 28 della legge 8 agosto 1977 n. 513 l'acquirente ha  
facoltà di locare l'alloggio in caso di trasferimento dalla residenza, di accrescimento del  
nucleo familiare o per altri gravi motivi, previa autorizzazione del Presidente dell'Istituto  
Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Torino.

La domanda di autorizzazione alla locazione dovrà essere inviata all'Istituto venditore,  
corredata dei documenti che comprovino i motivi per i quali viene chiesto il consenso.

Non può ritenersi accordato tacitamente il consenso in alcun caso, né se accordato per  
un tempo limitato, può ritenersi, alla scadenza, tacitamente prorogato.

Ogni pattuizione stipulata in violazione delle disposizioni di cui ai precedenti commi  
nonché delle prescrizioni o condizioni contenute nell'autorizzazione concessa dal  
Presidente dell'Istituto, è nulla."

---oOo---

Si precisa, infine, che i suddetti titoli non riportano convenzioni edilizie né altri vincoli urbanistici  
a carico dell'aggiudicatario o dei suoi aventi causa.

\*\*\*\*\*

Tanto si è ritenuto esporre all'Ill.mo G.E. in ordine al gradito incarico ricevuto.

Torino, lì **28.02.2026**

L'Esperto

**geom. Gian Carlo La Vigna**

