



# TRIBUNALE ORDINARIO TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 549 /2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AAAAA

DEBITORI

BBB BBB e CCC CCC

GIUDICE:

Dr.ssa R. D'Addato

CUSTODE:

IFIR Piemonte L.V.G. s.r.l.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/02/2026

TECNICO INCARICATO:

**Geom. Francesco Cosentino**

CF:CSNFNC36A08B787Q  
con studio in TORINO (TO) via Romagnosi 5 10128 TGorino  
telefono/fax: 011599319  
mail:geom.cosentino.studio@gmail.com  
PEC: [francesco.cosentino@geopec.it](mailto:francesco.cosentino@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RGE. 549/2025

## LOTTO UNICO

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

**A** **Appartamento uso abitativo** a **AVIGLIANA** via G. Matteotti n° 6 int. 21, con accesso da via Matteotti 6, della superficie commerciale di circa **90,00 mq** per la quota di 1/2 proprietà superficiaria a: **BBB BBB** (BBB BBB BBBBB BBBBB) e la restante quota di 1/2 proprietà superficiaria a **CCC CCC** (CCC CCC CCCCC CCCCC)

(Allegato n° 1 – Estratto di Mappa NCT)

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo in stabile condominiale edificato nel **1980** da comunicazione di ultimazione dei lavori, per i quattro piani più sottotetto e l'interrato con entrata comune.

L'accesso pedonale e carrabile principale all'edificio, è il seguente:

- via G.Matteotti 6 int. 21.

Lo stabile si trova in zona periferica del **Comune di Avigliana** e nell'adiacenza di corso Torino ove si trovano i servizi di primaria necessità quali: farmacie, banche, negozi di vario genere e dei trasporti pubblici come anche le FF.SS.

1.1 L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato (1° f.t.).

Identificazione catastale: foglio 10 particella 413 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria A/2, Cl.1,vani 5 rendita €. **451,90**, piano S/1-T, indirizzo catastale: via Giacomo Matteotti 6 int. 21 (S1-T).

Coerenze: a **nord** via G.Matteotti,est altra u.i.,**sud** area verde comune.,**ovest** altra u.i.

(Allegati n° 2, 3 – visura e planimetria catastale)

La u.i. sopra descritta risulta intestata a:

**BBB BBB** ( **BBB BBB BBBBB BBBBB**) e **CCC CCC** ( **CCC CCC CCCCC CCCCC**)

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Valore di Mercato dell'immobile con cantina nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. **36.152,00**

Data della valutazione: **10/02/2026**

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

Alla data del sopralluogo congiunto con il Custode Giudiziario avvenuto il 05/12/2025, la u.i. censita con il sub. 47, risultava occupata dagli esecutati.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

In data 05/01/2026 è stato chiesto allo DDDDD, nelle qualità di attuale amministratore dello stabile in esame, copia del Regolamento di Condominio e lo stato contabile degli esecutati.

Regolamento di Condominio e documentazione richiesta pervenuti in data 21 gennaio 2026.

**Censo, Livello, Uso Civico.** Dalle verifiche effettuate presso il Commissariato per gli Usi Civici del Tribunale di Torino e sul sito della Regione Piemonte, lo scrivente riferisce che la particella 413 del Fg. 10 del comune di Avigliana attualmente non risulterebbe gravata da usi civici. (allegato n° 4)

Come da indicazione della Regione Piemonte, analoga istanza veniva inoltrata al comune di Avigliana che alla data della presente, nulla faceva pervenire in proposito. (allegato n° 4)

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

**Iscrizioni:**

**A** – ai nn° 2099/309 del **03/03/2008** ipoteca volontaria derivante da mutuo rogato con atto notaio Angelo Chianale di Torino del 07/02/2008 rep. 54445/23638 a favore di EEEEE contro BBB BBB(BBB BBB BBBBB BBBBB) e CCC CCC (CCC CCC CCCCC CCCCC) e quale debitore non datore: GGG GGG nato a Giaveno il 26/07/1978 (GGG GGG GGGGG GGGGG)

La formalità colpisce solo la u.i. oggetto del presente pignoramento.

**Trascrizioni:**

**B** – ai nn° 7528/6019 del **10/09/2025** Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobiliare emesso da Ufficiale Giudiziario della sede di Torino del 17/07/2025 rep. 16909 a favore di: AAAAA con sede in Parma contro BBB BBB (BBB BBB BBBBB BBBBB) e CCC CCC (CCC CCC CCCCC CCCCC)

La formalità colpisce solo la u.i. oggetto del presente pignoramento.

Con il Decreto di Trasferimento le formalità di cui saranno oggetto di cancellazione totale a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

I costi di cancellazione vengono quantificati prudenzialmente in circa € 1.500,00 s.e.o oltre oneri di legge.

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

Convenzione edilizia a rogito Notaio Viscusi del 25/1/1979 Rep. 207966.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**5.1** - Dall'esame del **Regolamento di Condominio dello Stabile** di via G.Matteotti 2-4-6-8, fornito dall'amministrazione pro-tempore, sono riportati i seguenti articoli o capitoli di particolare interesse: (allegato n° 5)

Art.1- Superficie del lotto – ultimo paragrafo  
Art.3- Parti comuni dell'edificio di civile abitazione  
Art.4- Uso parti comuni  
Art.6- Divieti  
Art. 11- Riscaldamento  
Art. 16- assemblea Generale

Dalle allegate tabelle millesimali si evince che l'unità immobiliare oggetto di stima ha un carico di **mm. 21,96** di proprietà con una cubatura di **mc. 186,65**.

Dalla documentazione inviata dall'Amministratore p.t. e relativamente alle spese condominiali, si evince quanto segue:

Spese medie ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 700,00
Spese medie di riscaldamento dell'immobile:	€. 600,00

Quanto sopra salvo diverso conguaglio da comunicarsi da parte dell'amministratore p.t.. a chiusura degli esercizi.

### A. Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia di stima:

Da certificazione contabile rilasciata dall'amministratore, nulla risulta a carico degli esecutati.

### B-Spese relative al precedente biennio

Da certificazione rilasciata dall'amministratore, nulla risulta.

(Allegati nn° 6- Riparto quote consuntivo 2023/2024 e 7 - Riparto quote preventivo 2024/2025)

**5.2 -- Verifiche procedimenti giudiziari** (allegati nn° 8-9-10): Dalle ispezioni ipotecarie di verifica eseguite dallo scrivente dal 12/8/2025 al 09/02/2026 non risultano ulteriori procedimenti giudiziari trascritti in capo agli esecutati e alla u.i. oggetto della presente esecuzione.

### **5.3 – Sussistenza dei presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376,377 e 378 della Legge 178/2020**

Per rispondere a quanto disposto in quesito, si riportano gli articoli della **Convenzione** stipulata dalla Agenzia IACP con il Comune di Avigliana:

Articolo 2- L'immobile viene compravenduto in diritto di superficie con il diritto pro quota delle parti del fabbricato comuni ai sensi di legge e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto ed accettato espressamente senza riserva alcuna della parte acquirente.

Omissis

L'Agenzia venditrice come sopra rappresentata dichiara di essere proprietaria del fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto, per averlo costruito a sua esclusiva cura e spese sull'area concessa in diritto di superficie dal Comune di Avigliana, in forza di convenzione stipulata ai sensi della legge 22 ottobre 1971 n.865 con atto del dott. Matarese Pasquale coadiutore del notaio Viscusi in data 25 ottobre 1979 rep.207966/6404 registrato a Torino in data 9 novembre 1979 al n.49831 vol.141 e successiva dichiarazione di verificatasi condizione rogito notaio Viscusi in data 5 marzo 1992 rep.253572/21706 registrato a Torino il 25 marzo 1992 al n.9078.

**Articolo 4** - L'Agenzia come sopra rappresentata garantisce la piena e libera proprietà superficiaria e la disponibilità dell'immobile oggetto del presente contratto, con esclusione della proprietà dell'area così come previsto nel precedente articolo 2.

La parte acquirente dichiara di esonerare come di fatto esonerata, l'Agenzia venditrice dal produrre legale documentazione.

**Articolo 7** - Per un periodo di tempo di dieci anni dalla data di registrazione del presente atto, l'alloggio non potrà es-

sere alienato neppure parzialmente dalla parte acquirente a nessun titolo nè potrà essere modificata la destinazione d'uso.

Decorso il termine di cui al primo comma del presente articolo, qualora intenda il proprietario alienare a qualsiasi titolo l'alloggio, deve darne comunicazione all'Agenzia, che potrà esercitare il diritto di prelazione di cui al comma 9 dell'articolo 28 della legge 513/77 così come modificato dall'articolo 52 della legge 457/78 e dal comma 25 della legge 560/93.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

**BBB BBB** nata a San Luca il 02/11/1954 (BBB BBB BBBBB BBBBB) e **CCC CCC** nato a Uras il 29/06/1950 (CCC CCC CCCCC CCCCC) per la quota di 1/2 cadauno , con atto stipulato il **18/12/1997** a firma del Notaio Anna Maria Callari Bennati di Torino rep. 47282/5709, trascritto il 02/01/1998 a Torino -0- ai nn. 44/38. (Allegato n° 11)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI – atto ultraventennale:

L'immobile pignorato pervenne ai sigg.ri: BBB BBB e CCC CCC, con **atto notarile di acquisto dal HHHHH di piena proprietà superficaria per 1/2 cadauno di porzione di immobile**, in data 18 dicembre 1997 rep.n. 47282/5709 Notaio dott.ssa A.M. Callari Bennati, registrato agli Atti Privati di Torino in data 30 dicembre 1997 n. 4277.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Su richiesta scritta dello scrivente perito, l'Ufficio Tecnico del Servizio Urbanistica ed edilizia Privata del Comune di Avigliana ha fornito la documentazione relativa all'immobile de quo in base all'indirizzo della u.i. pignorata

Dall'esame svolto, si riferisce che: *l'opera è stata eseguita con **Concessione Edilizia N° 50/78 prot. 2708/78 rilasciata in data 15/05/1978 per quattro piani f.t. con sottotetto oltre il p.i. (allegato n° 12) previa approvazione progetto per la ubicazione della caldaia centralizzata, rilasciata dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Torino prot.23078 del 23/03/1978.***

***Dichiarazione di Abitabilità/usabilità n° 6/82 prot. 3109/80 pos n° 50/78 del 18/06/1982 (allegato n° 13).***

*Su richiesta di CCC CCC, prot.0027807 del 06/12/2004 è stato rilasciato successivamente un **Titolo Abilitativo in Sanatoria per chiusura balcone con veranda in alluminio. del 04/01/2007 prot. 461/2007. (allegato n° 14).***

Con le istanze sopra citate, risultano depositate le tavole grafiche di progetto.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

**8.1** – L'unità immobiliare ad uso abitativo in esame è ubicata al piano 1° fuori terra e corrisponde nella distribuzione degli spazi interni, alla planimetria catastale depositata il **21/01/1985**.

Nel progetto allegato all'istanza di Concessione per l'Edificabilità recante la data del 28/02/1978 n° 50/78,

l'unità immobiliare oggetto di stima viene rappresentata così come trovasi nel corso del sopralluogo del 5 dicembre 2025.

Viene altresì rilevata la posa in opera di una veranda metallica con vetri a corredo del balcone prospiciente spazi interni comuni, regolarmente sanata.

Il muro di divisione della u.i. con il vano scala risulta essere traslato di circa 10 c.m. ampliando il vano comune in sfavore della u.i. in esame. Sarà compito del futuro aggiudicatario, viste le tolleranze edilizie, eventualmente sanare quanto rilevato con l'ausilio di un tecnico di fiducia presso gli Uffici Comunali.

**8.2** – Esaminando quanto rilevato in loco, l'immobile abitativo risulta conforme alla planimetria catastale depositata il 3 agosto 2005 prot. TO 0326634 a seguito della posa della veranda sul balcone interno e successive istanze avanzate dallo scrivente perito il 16/01/2026 per inserimento dei codici fiscali dei soggetti obbligati. (allegati n° 15)

### **8.3 – CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

L'immobile risulta conforme a quanto riportato in visura catastale e nell'atto di acquisto in favore degli esecutati.



**Edificio abitativo** in AVIGLIANA via G.Matteotti 6 int. 21, ove insiste la u.i. oggetto di stima della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà superficaria a BBB BBB e 1/2 di piena proprietà superficaria a CCC CCC.

L'edificio è elevato a 4 piani fuori terra con sottotetto e un piano interrato a cantine.(foto n° 1)

È presente per quanto di interesse dell'odierna stima, un unico accesso pedonale su via G.Matteotti 6 int. 21, mediante portone in metallo con vetri.(foto n°2)

Tutte le facciate risultano intonacate e tinteggiate. Il lato ovest è aderente/comune al prosieguo del corpo di fabbrica e/o delle u.i. (foto n° 3)

Dall'ingresso pedonale principale, pavimentato apparentemente in marmo e tinteggiato in pareti e soffitto, si accede all' atrio della scala comune ed al piano interrato. (foto n° 4)

I gradini della scala comune come i pianerottoli di riposo risultano piastrellati come il vano d'ingresso.

Le pareti delle parti comuni sopra descritte, risultano tutte intonacate e tinteggiate.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato.

Dall'esame visivo alla odierna data, l'intero fabbricato versa in stato di normale conservazione e manutenzione sia per la parte esterna come per l'interna.

Lo stabile si trova in zona periferica del Comune di Avigliana adiacente corso Torino zona quest'ultima che risulta servita dai trasporti pubblici e dai servizi di prima necessità.

**L'unità immobiliare** oggetto di valutazione è posta al piano rialzato (1° f.t.), con la seguente identificazione catastale:

- Comune di Avigliana – foglio 10 particella 413 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5 mq 96, rendita €. 451,90, indirizzo catastale: via G.Matteotti 6 int. 21, piano S1-T intestato a: BBB BBB propr.1/2 superficaria e CCC CCC prop. 1/2 superficaria.

Coerenze: a **nord** c.so Matteotti, a **est** altra u.i., a **sud** scala comune, a **ovest** altra u.i..

Si fa osservare che la superficie catastale di mq. 96 appare errata in eccesso per mq. 6,00 circa rispetto a quella rilevata e risultante di mq. 90 con le pertinenze, escluse le aree scoperte.

L'aggiudicatario provvederà alla eventuale rettifica presentando un DOCFA con l'ausilio di un Tecnico di fiducia.

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Trattasi di u.i. a destinazione abitativa sita al piano rialzato e/o terreno con accesso dal vano scala comune . (foto n° 5)

L'appartamento è composto dai seguenti vani: ingresso, soggiorno con cucinino, servizi igienico sanitario con vasca, ripostiglio e altre due camere, una cantina di pertinenza, come da planimetria catastale, posta al piano interrato. (foto da n° 6 a n° 12)

La u.i. pignorata è pavimentata con piastrelle di ceramica.

Le pareti dei vani sono intonacate e tinteggiate (come anche i soffitti), ad eccezione di quelle del servizio igienico sanitario dove la piastrellatura in parete è stata posata fino all'altezza di circa mt. 2,70.

Gli infissi interni come le porte ed il servizio igienico-sanitario sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in pvc corredati di vetrocamera.

L'impianto di riscaldamento in dotazione alla u.i., è centralizzato e composto da termosifoni muniti di termo valvole e contabilizzatori.

L'u.i. è fornita degli impianti di TV centralizzata.

L'U.I. gode di due aree su via Matteotti e verde comune.

In generale, essa appare in stato di normale conservazione e manutenzione.

La documentazione fotografica allegata illustra le condizioni intrinseche della u.i..

La cantina nell'interrato, appare nelle pareti al rustico così anche il soffitto. (foto nn° 13 e 14)

**CLASSE ENERGETICA:** Da verifica effettuata sul sito della Regione Piemonte SIPEE, l'immobile pignorato non risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E).

**CONSISTENZA:**

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

DISIMPEGNO	$3,00 \times 1,15 + 1,24 \times 1,89 + 1,58 \times 1,39$	mq.	7,99
CAMERA	$2,89 \times 4,41$	mq.	12,74
CAMERA	$3,21 \times 4,41$	mq.	14,16
SERV. IGIENICO	$1,71 \times 3,04$	mq.	5,20
RIPOSTIGLIO	$1,29 \times 1,46$	mq.	1,88
CUCININO	$1,59 \times 3,67$	mq.	5,84
SOGGIORNO	$4,51 \times 3,67 + 1,69 \times 2,99$	mq.	21,60
	<b>Superficie Interna Calpestabile (SIC)</b>	mq.	<b>69,41</b>
MURI PERIMETRALI	$19 \times 0,30 + 8,46 \times 0,20 + 57,75 \times 0,10$	mq.	13,17
VERANDA	$3,00 \times 1,60 = 4,80$	mq.	4,80
CANTINA	$4,34 \times 2,05 = 8,90 \times 0,25 =$	mq.	2,23
	<b>Superficie commerciale</b>	<b>mq.</b>	<b>90</b>

**VALUTAZIONE:**

Per la determinazione del valore degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, nonché quelli realizzati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) e dai loro consorzi, si applicano le disposizioni della Legge 560/1993. (all.to n° 16)

La Legge 24 dicembre 1993, n° 560 al **comma 10**, con revisione generale disposta con Decreto del Ministro delle Finanze del 20 gennaio 1990, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n° 31 del 7 febbraio 1990, e di cui all'art. 7 del decreto-legge 11 luglio 1992, n° 333, convertito, con modificazione, dalla

legge 8 agosto 1992, n° 359 e successive revisioni, stabilisce il metodo per ricavare il prezzo del valore dell'alloggio da alienare, come segue:

- alla rendita catastale va applicato il moltiplicatore di 100
- al valore così ricavato si applica la riduzione del 1% per ogni anno di anzianità di costruzione dell'immobile, fino al limite massimo del 20 per cento.

Sviluppo della valutazione:

- 1- Visura storica per immobile del 16/01/2026 : Rendita Catastale €. **451,90**
- 2- Rendita Catastale €. 451,90 x 100 = €. **45.190,00**
- 3- Riduzione dell'1% per ogni anno di anzianità di costruzione dell'immobile: 1980-2026=46 di anzianità
- 4- Anzianità detraibile max 20%:: €. 45.190,00 x 20% = €. **9.038,00**
- 5- Valore della unità immobiliare: €. 45.190,00 – 9.038,00 = €. **36.152,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO:

**VALORE della PIENA PROPRIETA SUPERFICIARIA (VPPS): €. 36.152,00**

Si riepilogano inoltre i costi per l'assenza di garanzia per vizi, la regolarizzazione edilizia/urbanistica e/o catastale ed i contributi per spese condominiali non versati nelle ultime due gestioni, da detrarre eventualmente dal più probabile valore di mercato, a discrezione del Giudice.

Assenza garanzia per vizi 5%	€ 1.807,60
Spese di regolarizzazione edilizia/catastale 7%	€ 2.530,64
Spese di cancellazione delle formalità	€ 1.500,00

Torino, 10 febbraio 2026

L'esperto incaricato

(geom. Francesco Cosentino)

ELENCO ALLEGATI

- allegato n° 01 - estratto di mappa
- allegato n° 02 - visura storica
- allegato n° 03 - planimetria catastale
- allegato n° 04 - risposta Usi Civici
- allegato n° 05 - regolamento di condominio
- allegato n° 06 - Riparto quote consuntivo 2023-2024
- allegato n° 07 - Riparto quote preventivo 2024-2025
- allegato n° 08 - ispezione aggiornata per soggetto CCC CCC
- allegato n° 09 - ispezione aggiornata per soggetto BBB BBB
- allegato n° 10 - ispezione aggiornata per immobile
- allegato n° 11 - atto di acquisto eseguiti
- allegato n° 12 - Concessione Edilizia N° 50-78 prot. 2708-78 rilasciata in data 15-05-1978
- allegato n° 13 - Dichiarazione di Abitabilità-usabilità n° 6-82 prot. 3109-80 pos n° 50-78 del 18-06-1982
- allegato n° 14 - Titolo Abilitativo in Sanatoria per chiusura balcone con veranda in alluminio. del 04-01-2007 prot. 461-2007
- allegato n° 15 - inserimento dei codici fiscali dei soggetti obbligati
- allegato n° 16 - metodo stima proprietà superficiaria (1.560/93)