Ai.Ro. Studio Immobiliare
di Geom. Aimaretti Giangiorgio
Via Montegrappa, 24 - Pinerolo (TO) -
Tel. 0121.795580 - FAX 0121.78500 - g.aimaretti@alice.it
g.aimaretti@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Seconda sezione civile

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva n.: 28_2026

Promossa da:

AAAAAA AAAAAAAAA AAA AAAAAAAAAA (Avv. Roberto Cavallone)

Contro:

BBBBBB BBBBBBBB

Relazione di perizia ordinata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Torino dott.ssa Simona Gambacorta, con affidamento dell'incarico allo scrivente geometra Giangiorgio Aimaretti, nato a Pinerolo il 13 luglio 1973, con Studio in Pinerolo, Via Montegrappa n. 24, regolarmente iscritto al Ruolo dei Periti e degli Esperti della provincia di Torino al n. 8 dal 19.10.2001 (provvedimento n. 2001.10.19/1299/01) per la seguente materia: cat. XXII - attività varie, sub-cat. 18bis) stima e valutazione di immobili.

Su mandato del 29 gennaio 2026 veniva ASSEGNATO all'Esperto il seguente **quesito**:

"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:

1. identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati

Firmato Da: AIMARETTI GIANGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e44b6a46f8a25b538a80477bec71a88

catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;

2. indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;

3. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;

4. indichi - sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;

5. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;

6. verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

7. indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;

8. verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;

Firmato Da: AIMARETTI GIANGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e44b6a46f8a25b538a80477bec71a88

9. determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;

10. dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.).

In data 3 febbraio 2026 veniva accettato l'incarico prestando il giuramento di rito, con il deposito in via telematica.

Udienza in data 21 aprile 2026.

§§§§§§§§§§§§§§§

Il sottoscritto tecnico incaricato ha eseguito un sopralluogo presso il bene pignorato, nonché svariati accessi telematici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino, al fine di acquisire la documentazione edilizia ritenuta necessaria per accertare la regolarità edilizia dell'unità immobiliare. Dopo accurate ricerche, presso l'ufficio anagrafe del Comune di Asti, ha estratto il certificato di residenza aggiornato della debitrice. Ha eseguito ricerche e verifiche presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, una sessione telematica presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di ASTI - al fine di verificare la sussistenza di eventuali contratti di locazione e/o scritture private registrate in capo all'esecutata. Inoltre, è stata svolta una ricerca e un'analisi dettagliata sull'andamento del mercato immobiliare sul territorio di Torino, con particolare attenzione alla zona di interesse e a beni comparabili a quello pignorato. Infine, ha eseguito tutti gli altri accertamenti necessari per fornire una risposta diligente e precisa al quesito posto.

§§§§§§§§§§§§§§§

Firmato Da: AIMARETTI GIANGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e44b6a46f8a25b538a80477bec71a88

Tabella riepilogativa.

E.I. R.G. n.ro **28_2026.**	G.E.: Dott.ssa Simona Gambacorta.
Diritto reale e quota pignorata:	PROPRIETA' quota **1000/1000.**
Indirizzo:	Beni immobili **(alloggio)** facenti parte del complesso immobiliare di civile abitazione, sito in Comune di **TORINO**, strada del Pascolo n. 41 Bis, e precisamente: **- al piano terreno rialzato** (primo fuori terra): **alloggio** composto da ingresso su disimpegno, una camera, tinello con cucinino, ripostiglio e bagno.
Identificativi al Catasto Fabbricati:	Foglio **1097** Particella **172** Subalterno **12.**
Formalità da cancellare:	**Trascrizioni**: - Trascrizione 1445/1089 del 16/01/2026 - PIGNORAMENTO immobiliare a favore di AAAA AAAAA AAA sede AAAAAAAAAAAAA . **(Riguarda solo i beni oggetto di esecuzione - cancellazione totale).** **Iscrizioni:** - Iscrizione 33473/6963 del 24/09/2009 - ipoteca VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore: CCCCCCCC CCC CCC sede CCCCC c.f. CCCCCCCCCC. **(Riguarda solo i beni oggetto di esecuzione - cancellazione totale).** - Iscrizione 4506/745 del 05/02/2025 - ipoteca GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Asti del 19.11.2024, rep. 2082/2024, a favore: DDDD DDDDD a DDD il DDDDDD c.f. (DDD DDD DDDD DDDD). **(Riguarda solo i beni oggetto di esecuzione - cancellazione totale).** - Iscrizione 4506/746 del 05/02/2025 - ipoteca GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Asti del 19.11.2024, rep. 2104/2024, a favore: EEEEE EEEEE EEEEE nata a EEE il EEEEEEE c.f. (EEE EEE EEEE EEEE). **(Riguarda solo i beni oggetto di esecuzione - cancellazione totale).**

Firmato Da: AIMARETTI GIANGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e44b6a46f8a25b538a80477bec71a88

Accesso:	Accesso concordato con l'esecutata ed il conduttore.
Stato di occupazione	Conduttore con contratto di locazione ad uso abitativo. *Vedasi quesito n. **4***.
Valore dell'immobile:	**Euro 49.800.** (Per unità con contratto di locazione).
Valore dell'immobile:	**Euro 55.500.** (Per unità libera da affittanze).

§§§§§§§§§§§§§§§

- LOTTO UNICO -

Beni in TORINO - Strada del Pascolo n. 41/bis -

Tutto quanto sopra esposto così espone:

- ✓ ***Quesito 1. identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;***

Identificazione - Ubicazione - Tipologia - Consistenza.

Dall'esame degli atti allegati al fascicolo di causa e dagli accertamenti compiuti, si è rilevato che la presente procedura ha per oggetto la stima, per il diritto di piena proprietà, di beni immobili **(alloggio)** facenti parte del complesso immobiliare di civile abitazione, sito in Comune di **TORINO**, strada del Pascolo numero 41 Bis, e precisamente;

- con accesso da strada del Pascolo numero 41/Bis:

- al piano terreno rialzato (primo fuori terra): **alloggio** composto da ingresso su disimpegno, una camera, tinello con cucinino, ripostiglio e bagno.

Dati Catastali.

Detta unità è individuata all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Torino (sezione

Firmato Da: AIMARETTI GIANGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e44b6a46f8a25b538a80477bec71a88

Catasto Fabbricati), comune di TORINO, con il seguente identificativo catastale:

Foglio **1097** Particella **172** Subalterno **12** - STRADA DEL PASCOLO n. 41 - BIS Piano S1 - T, Zona Censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq. 52, totale escluse aree scoperte mq. 52, rendita Euro 232,41, alloggio.

Da visura si rileva la seguente intestazione catastale della proprietà:

- BBBBB BBBBBB, (CF BBB BBB BBBB BBBB), nata a BBBBB (BB) il BB/BB/BBBB, proprietà per 1/1.

Confini.

Quanto sopra descritto è posto alle seguenti coerenze generali:

- strada del Pascolo, altro alloggio di piano, pianerottolo, vano ascensore, androne di ingresso pedonale.

****

Le porzioni immobiliari risultano regolarmente denunciate e censite. La planimetria catastale individua l'unità oggetto di stima, ma non è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Si osserva, tuttavia, che nella scheda catastale agli atti risulta rappresentato, al piano seminterrato - cantine, un locale ad uso cantina; tale porzione, tuttavia, **non risulta essere mai stata descritta come oggetto di trasferimento nei due ultimi titoli di provenienza.** L'esecutata, nel corso di sopralluogo, ha altresì dichiarato di non aver mai acquistato il suddetto locale.

Pertanto, si evidenzia la necessità di un aggiornamento della planimetria catastale, a cura e spese dell'aggiudicatario. Vedasi ***quesito 8.***

- ✓ ***Quesito 2. indichi i proprietari dei beni alla data della***

Firmato Da: AIMARETTI GIANGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e44b6a46f8a25b538a80477bec71a88

trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio, precisando se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento;

Titolarità alla data di trascrizione del pignoramento.

Dagli accertamenti eseguiti si è appurato che al momento del pignoramento, trascrizione 1445/1089 del 16/01/2026 (contro Petrillo Emanuela), i beni oggetto d'esecuzione risultavano effettivamente intestati alla debitrice esecutata, per l'intera quota di piena proprietà per 1/1, ovvero:

- BBBBB BBBBBB, (CF BBB BBB BBBB BBBB), nata a BBBBB (BB) il BB/BB/BBBB, proprietà per 1/1.

Cronistoria.

- Trascrizione 33472/21742 del 24/09/2009 - Scrittura autenticata di compravendita nelle firme del Notaio VISCUSI GENNARO Repertorio 291442/41173 del 10/09/2009. A **favore**: BBBBB BBBBB, libera di stato, per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro**: FFFFF FFFFF per i diritti di 1/2 di piena proprietà e GGGGGG GGGGGG per i diritti di 1/2 di piena proprietà:

- Torino - Strada del Pascolo n. 41/bis,

- PT alloggio composto da ingresso-disimpegno, una camera, tinello con cucinino e servizio.

Al C.F. - F. 1097 n. 172 sub. 12 - PT A/3 vani 3.

Ai venditori:

- FFFFFFF FFFFFFFFFFFF,

- GGGGGG GGGGGGGG GGGGGGGGG, pervenne con:

Firmato Da: AIMARETTI GIANGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e44b6a46f8a25b538a80477bec71a88

- Trascrizione del 26/05/1995 n. 12617/8170 - Atto Notaio Mariatti Giorgio del 11/05/1995 repertorio 689/350. FFFFF FFFFFF FFFFFFF per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, GGGG GGGG GGGG in FFFF per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, **acquistarono** da HHHHH HHHHHH HHHH, titolare della quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale, IIIII IIIIIIIIII IIIIIIIIII, titolare della quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale.

L'immobile in questione all'epoca era censito al foglio 25 particella 704 sub. 4.

Primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio.

Dalle ricerche eseguite si è accertato che il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento immobiliare **(16.01.2026) è il rogito che segue**:

- Trascrizione del 26/05/1995 n. 12617/8170 - Atto Notaio Mariatti Giorgio del 11/05/1995 repertorio 689/350. (Titolo di acquisto di danti causa).

Sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento.

Corrispondenza dei dati.

I dati risultanti dai documenti allegati al fascicolo dell'esecuzione identificano l'unità immobiliare sopra indicata, oggetto della presente procedura esecutiva, **e risultano completi**, come da Certificazione Notarile Sostitutiva del 21.01.2026, fatta eccezione per quanto segue: nella suddetta certificazione il signor HHHHHHH (già proprietario) è erroneamente indicato come HHHHHH.

Il tutto meglio indicato nel ***quesito 5***. che segue.

- ✓ ***Quesito 3. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in***

Firmato Da: AIMARETTI GIANGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e44b6a46f8a25b538a80477bec71a88

formato .jpeg;

Descrizione sommaria.

I cespiti immobiliari in valutazione sono ricompresi nel complesso edilizio di civile abitazione sito nel Comune di TORINO, in Strada del Pascolo 41 bis.

Lo stabile, con conformazione in pianta rettangolare, è entrostante a terreno distinto in mappa al Catasto Terreni con il numero 172 "*parte*" del Foglio numero 1097.

L'immobile è situato in una zona periferica del territorio comunale, nella zona

Firmato Da: AIMARETTI GIANGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e44b6a46f8a25b538a80477bec71a88

denominata “Barca”, nella periferia nord-est di Torino.

È un’area residenziale tranquilla e popolare, composta soprattutto da palazzine e case di quartiere. La zona offre i servizi essenziali (negozi, scuole, supermercati), ma è poco centrale, a circa 15- 20 minuti in auto dal centro di Torino.

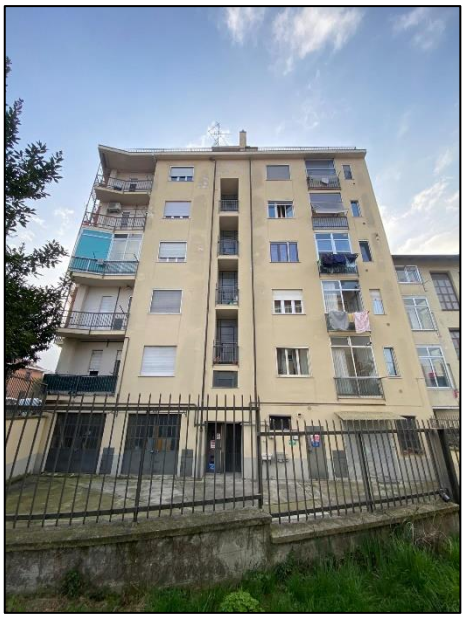
La zona è completamente urbanizzata, ben servita dalla viabilità e non si evidenziano particolari criticità in relazione alla disponibilità di parcheggi.

La struttura abitativa nel suo complesso, per lo più lineare, è particolarmente semplice ed essenziale e si articola, su cinque piani fuori terra, oltre a piano seminterrato.

Il piano seminterrato è adibito a cantine, magazzini e/o box e disimpegni comuni; i restanti livelli di piano principalmente ad alloggi.

Lo stabile dispone di un ingresso pedonale su Strada del Pascolo 41 bis, oltre a un accesso carraio che conduce all’area di corte situata sul retro del fabbricato.

Firmato Da: AIMARETTI GIANGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e44b6a46f8a25b538a80477bec71a88



Gli spazi di corte risultano interamente recintati.

Gli stabili non sono dotati di locali ad uso portineria od abitazione custode.

L'intero complesso, di vetusta costruzione, è stato edificato tra gli anni 1958 e 1966, e ancor oggi conserva caratteristiche e finiture tipiche di tale periodo.

Il fabbricato è stato realizzato, principalmente, con struttura portante in cemento armato di tipo tradizionale con solai in laterizio e calcestruzzo gettati in opera; la copertura è a tetto piano.

I balconi sono in cemento con ringhiera in bacchette di ferro a disegno semplice.

La muratura per le chiusure perimetrali di tamponamento è a cassavuota; i muri divisori interni sono in mattoni forati.

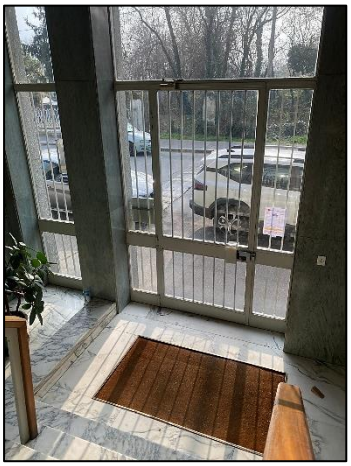
La facciata su corte è intonacata e tinteggiata (con alcune porzioni "degradate"). I prospetti condominiali su strada sono rivestiti principalmente in mattoni del tipo "paramano" e/o piastrelle di Klinker (dall' archivio edilizio si è rilevato l'intervento di manutenzione straordinaria per tinteggiatura facciate nell'anno 2004), oltre a sezioni in pietra in corrispondenza del piano strada, finitura tipica della tipologia ed epoca costruttiva.

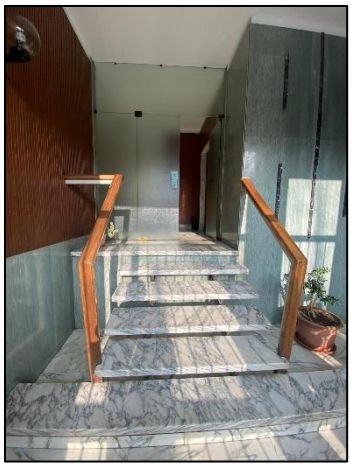
Firmato Da: AIMARETTI GIANGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e44b6a46f8a25b538a80477bec71a88

Sulle stesse e in ogni modo sull'intero complesso, non si rilevano particolari di interesse storico.

La corte è costituita da pavimentazione in "battuto di cemento".

Il vano scala "civico 41bis di Strada del pascolo" dove è ubicata l'unità del presente giudizio, con portone di ingresso in metallo e vetro, è dotato dell'impianto di ascensore; le scale sono intonacate, tinteggiate e pavimentate in piastrelle di marmo.





Firmato Da: AIMARETTI GIANGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e44b6a46f8a25b538a80477bec71a88

I locali del piano interrato, vani accessori e cantine, sono raggiungibili dal vano scala comune, che collega tutti i livelli di piano.

Il corridoio comune è in battuto di cemento al grezzo.

L'acceso all'unità in valutazione, posta al piano primo, ha luogo dal pianerottolo del vano scala.

Firmato Da: AIMARETTI GIANGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e44b6a46f8a25b538a80477bec71a88

****

Lo stabile si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, con caratteristiche e finiture tipiche del periodo di fabbricazione.

Si rileva come il complesso non sia stato di recente interessato da lavori di ristrutturazione e/o migliorie e che, in generale, le opere effettuate sullo stesso, negli ultimi anni, sono state di tipo manutentivo.

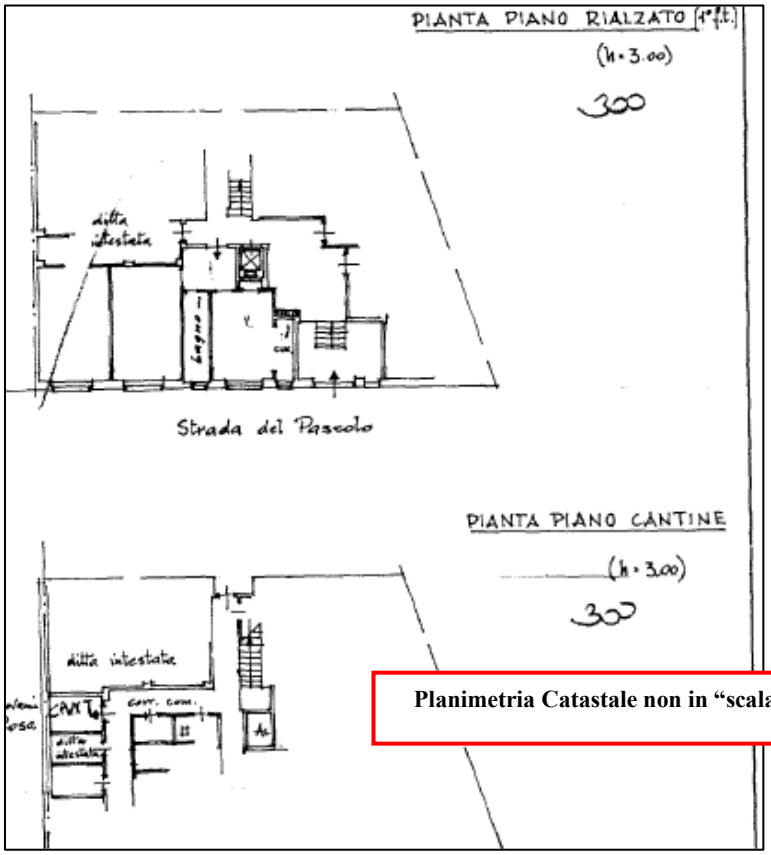
****

Nel dettaglio, forma preciso oggetto di stima, nel complesso su descritto, la seguente porzione immobiliare, con accesso da Strada del Pascolo n. 41 Bis:

- al piano terreno rialzato (primo fuori terra): **alloggio** composto da ingresso su disimpegno, una camera, tinello con cucinino, ripostiglio e bagno.

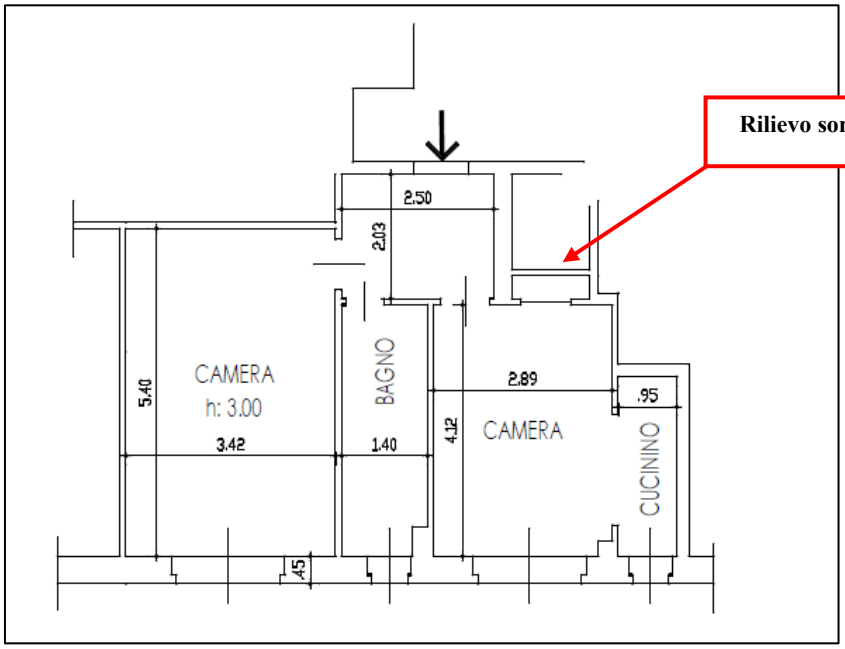
Descrizione e caratteristiche dell'unità pignorata.

■ Alloggio.



Planimetria Catastale non in "scala".

Firmato Da: AIMARETTI GIANGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e44b6a46f8a25b538a80477bec71a88



Caratteristiche principali:

- altezza interna utile: mt. 3,00 circa;

- pavimenti in graniglia di marmo con posa "a correre" in tutti i locali;

- portoncino di ingresso blindato di marca "DIERRE";

- serramenti interni in legno tamburato e vetro;

- serramenti esterni in alluminio a disegno semplice con vetro camera e muniti altresì di tapparelle in alluminio e zanzariere;

- bagno "*finestrato*" pavimentato e parzialmente rivestito in ceramica, completo di apparecchi sanitari ed impianto per la lavatrice;

- impianto elettrico canalizzato sottotraccia con frutti comuni a parete, completo di differenziale, apparentemente funzionante, ma non si è potuto verificare se a norma;

- impianto idrico e sanitario con allacciamenti ad acquedotto e fognatura comunali;

- impianto di riscaldamento centralizzato, con radiatori tradizionali in ghisa e/o alluminio, dotati di contabilizzatori individuali di consumo. La caldaia condominiale è stata sostituita nel luglio 2021.

- scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria ubicato nel bagno,

Firmato Da: AIMARETTI GIANGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e44b6a46f8a25b538a80477bec71a88

da verificare;

- impianto citofonico con serratura elettrica apriporta.

L'unità è dotata di impianto di climatizzazione dual split, con due unità interne e tubazioni esterne fuori traccia; l'impianto risulta datato e da verificare.

Firmato Da: AIMARETTI GIANGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e44b6a46f8a25b538a80477bec71a88

L’unità immobiliare è ad “un aria sola”, comunque con buona esposizione e luminosità.

La stessa risulta priva di spazi esterni ad uso esclusivo, **non** dispone di balconi ed è altresì sprovvista di locali accessori ad uso cantina.

Superfici:

- locali di abitazione: mq. lordi 52,00 *circa,* mq. utili 45,00 *circa.*

Tutte le superfici sono state conteggiate con l'ausilio della planimetria catastale e verificate in loco con rilievo a campione di quote.

****

In fase di sopralluogo si è potuto accertare che le porzioni descritte si presentano in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

I materiali impiegati per le finiture, sopra descritti, rispecchiano esattamente la tipologia dell’epoca di costruzione e/o ristrutturazione e sono di media qualità.

A tal riguardo, si evidenzia che, in occasione della sessione sui luoghi, l’esecutata ha dichiarato di non aver promosso alcun intervento di ristrutturazione sull’unità in questione. I lavori eseguiti risultano pertanto antecedenti all’anno 2009, epoca dell’acquisto.

****

Tutte le superfici sono state conteggiate con l'ausilio della planimetria catastale e verificate in loco con rilievo a campione di quote.

Firmato Da: AIMARETTI GIANGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e44b6a46f8a25b538a80477bec71a88

****

Al fine di una rappresentazione immediata, a supporto e chiarimento della narrativa che precede, si allega COPIA della planimetria catastale e la documentazione fotografica.

- ✓ ***Quesito 4. accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;***

Le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione sono nel possesso della signora:

- LLLL LLLLL LLLLL (codice fiscale LLL LLL LLLL LLLL).

- Contratto di locazione ad uso abitativo registrato in data 23.12.2025 al n. 6694 Serie 3T presso l'Ufficio Territoriale di Asti.

Il contratto risulta essere stato stipulato in data 01.12.2025 tra le seguenti parti:

- Signora **BBBBBB BBBBB** (codice fiscale BBBBBBBBBBB) in qualità di **Locatore;**

- Signora **LLLL LLLLL LLLLL** (codice fiscale LLL LLL LLLL LLLL) in qualità di **Conduttore.**

Durata dal 01.12.2025 al 30.11.2028, per un **canone** annuo di **Euro 6600**, avente ad oggetto l'immobile sito in Torino al **Foglio 1097 Particella 172 Sub. 12.**

Il funzionario referente evidenzia che il contratto di locazione è stato registrato autonomamente dal contribuente in modalità telematica, rientrando tra le fattispecie per le quali non vi è obbligo di allegare il testo, l'Ufficio non dispone di alcun documento.

Firmato Da: AIMARETTI GIANGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e44b6a46f8a25b538a80477bec71a88

In sintesi, per cronologia:

- Ipoteca volontaria iscritta il **24 settembre 2009**.

- Ipoteca giudiziale iscritta il **05 febbraio 2025** (presentazione 47/1).

- Ipoteca giudiziale iscritta il **05 febbraio 2025** (presentazione 47/2).

- Contratto di locazione stipulato il 01/12/2025 e registrato il **23/12/2025** al n. 6694 _ serie 3T _ Asti.

- Pignoramento trascritto il **16 gennaio 2026.**

In seguito ad ulteriori interrogazioni compiute all'Anagrafe Tributaria si certifica che non risultano, come dante causa, altri contratti di locazione e/o scritture registrati in capo all'esecutata.

Nei giorni successivi alla sessione presso la località, l'esecutata mi ha trasmesso la lettera di disdetta anticipata del contratto di locazione ricevuta dal conduttore. Dalla comunicazione si evince che l'unità sarà libera entro e non oltre il **30/04/2026**.

- ✓ ***Quesito 5. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;***

Formalità pregiudizievoli da cancellare.

Si riportano le trascrizioni ed iscrizioni rilevate dal fascicolo dell'esecuzione, con

Firmato Da: AIMARETTI GIANGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e44b6a46f8a25b538a80477bec71a88

aggiornamento al giorno 26.03.2026, presso l'Ufficio Provinciale di Torino servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1.

Trascrizioni:

- Trascrizione 1445/1089 del 16/01/2026 - PIGNORAMENTO immobiliare a favore di AAA AAA AAAAAA AAAAA, contro BBBB BBBBB, titolare della piena proprietà.

Grava in TORINO al C.F. - F. 1097 n. 172 sub. 12.

(Riguarda solo i beni oggetto di esecuzione - cancellazione totale).

Iscrizioni:

- Iscrizione 33473/6963 del 24/09/2009 - ipoteca VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Notaio Viscusi Gennaro del 10.09.2009, rep. 291443/41174, a favore di CCC CCCCC CCCCC CCCC, contro BBBBBB BBBBBB **per 1/1.** (Capitale Euro 95.000 - Durata 35 anni - Totale Euro 142.500).

Grava in TORINO al C.F. - F. 1097 n. 172 sub. 12.

(Riguarda solo i beni oggetto di esecuzione - cancellazione totale).

- Iscrizione 4506/745 del 05/02/2025 - ipoteca GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Asti del 19.11.2024, rep. 2082/2024, a favore: DDDD DDDD DDD DDD DDDDD DDDDDDDDD contro: BBBB BBBBB **per 1/1.** (Capitale Euro 9.405 - Totale Euro 18.810).

Grava in TORINO al C.F. - F. 1097 n. 172 sub. 12.

(Riguarda solo i beni oggetto di esecuzione - cancellazione totale).

- Iscrizione 4506/746 del 05/02/2025 - ipoteca GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Asti del 19.11.2024, rep. 2104/2024, a favore: EEEEE EEEEEEEE EEEEE EEEEEE c.f. (EEE EEE EEEE EEEE), contro: BBBBB

Firmato Da: AIMARETTI GIANGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e44b6a46f8a25b538a80477bec71a88

BBBBB **per 1/1.** (Capitale Euro 11.095 - Totale Euro 22.190).

Grava in TORINO al C.F. - F. 1097 n. 172 sub. 12.

(Riguarda solo i beni oggetto di esecuzione - cancellazione totale).

Dalle informative ricevute presso l'Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1, si è appurato che per la cancellazione delle formalità di pregiudizio sopra elencate occorre considerare un costo pari ad **Euro 917**, oltre ad eventuali oneri concernenti la prestazione professionale di consulenza (circa Euro 300,00).

Formalità che resteranno a carico dell'acquirente - condizioni - vincoli.

Per completezza, si segnala che le entità immobiliari descritte fanno parte dello stabile denominato "CONDOMINIO STRADA DEL PASCOLO 41 BIS", sito nel comune di Torino. Non risulta trascritto alcun regolamento di condominio, così come non risulta alcuna indicazione in merito nei titoli di provenienza.

Dalle tabelle di gestione si rileva che all'unità oggetto d'esecuzione, competono le seguenti quote:

- comproprietà delle spese generali 36/1000;
- per la compartecipazione a spese scala 25/1000;
- per le spese di ascensore 00/1000;
- acqua a computata a consumo a mezzo di contatore individuale.

Dal bilancio di gestione del riscaldamento risultano, ai fini di calcolo, 139 mc., ovvero spesa fissa computata al 30%, ripartitori di consumo al 70%.

****

Lo scrivente non ha recuperato altri documenti ufficiali dai quali sono emersi altri eventuali "vincoli od oneri" in generale, usi civici, costituzione di "servitù" in genere, "formalità" esistenti sui beni pignorati, ad eccezione di quanto sopra

Firmato Da: AIMARETTI GIANGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e44b6a46f8a25b538a80477bec71a88

indicato, così come null'altro risulta specificato in merito, nel fascicolo dell'esecuzione e negli atti Notarili di provenienza. *Vedasi* ***quesito 8.*** *per eventuali costi ed onorari per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale ed il* ***quesito 7.*** *per la situazione urbanistica.*

Quanto sopra espresso non limita la trasferibilità dei beni in trattazione.

- ✓ ***Quesito 6. verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c;***

A seguito di colloquio con l'amministratore protempore del compendio, per la "gestione ordinaria", si informa che, le spese condominiali previste e riferite alle descritte porzioni immobiliari sono indicate nel bilancio preventivo per l'anno 2025 - 2026 (01.04.2025 - 31.03.2026) in Euro 497,85.

Le spese a preventivo di riscaldamento stagione 2025/2026 ammontano ad Euro 1.609,90.

Dallo stesso bilancio si rileva che, l'esecutato, all'attualità, è debitore nei confronti del condominio per saldo esercizi passati.

Per chiarezza:

- Ripartizione spese riscaldamento, consuntivo - Stagione 2024/2025, Euro 984,41.

- Ripartizione spese riscaldamento, preventivo corrente - Stagione 2025/2026, Euro 1.609,86.

- Saldo spese esercizio ordinario, consuntivo - Stagione 01.04.2024 - 31.03.2025, Euro 1.494,80 (comprensivo della quota pari ad Euro 223,16 per opere straordinarie di tinteggiatura scale).

- Ripartizione preventivo esercizio corrente - Stagione 01.04.2025 - 31.03.2026, Euro 497,85.

Firmato Da: AIMARETTI GIANGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e44b6a46f8a25b538a80477bec71a88

A dedurre risulta un acconto versato pari a euro 500; si rileva pertanto un residuo da versare pari a euro 1.492,65, relativo al consuntivo 2024/2025 e al preventivo per il periodo 01.04.2025 - 31.03.2026.

Per brevità e per completezza si precisa che la media delle spese annuali, da imputarsi alla gestione ordinaria, si attestano a circa Euro 600 comprensive del consumo di acqua (media per una persona). Le spese di riscaldamento si attestano ad una media di Euro 1.600 a stagione.

All'esperto è stato altresì comunicato che, **alla data odierna, non** vi sono spese per opere straordinarie approvate e/o deliberate a carico della proprietà, ad eccezione di quelle relative alla tinteggiatura delle scale, il cui rendiconto è stato approvato nell'assemblea dell'11 settembre 2025, per lavori già eseguiti all'attualità.

Non si riscontrano procedimenti giudiziari a proposito del bene pignorato, oltre a quelli attinenti la presente procedura.

- ✓ ***Quesito 7. indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;***

In seguito a ricerche esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino, si è potuto accertare che la costruzione dello stabile del quale fanno parte i locali oggetto di stima, risulta iniziata in data anteriore al 01 settembre 1967, ovvero in forza del seguente permesso edilizio:

■ Protocollo n. 1958 1 30196 - Licenza n. 2443 del 12.07.1963 _ Nulla osta per la costruzione di due fabbricati di tre e cinque P.F.T.

■ Protocollo n. 1964 1 30069 - Licenza n. 3202 del 09.09.1964 _ Nulla osta per opere di VARIANTE al permesso succitato.

Firmato Da: AIMARETTI GIANGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e44b6a46f8a25b538a80477bec71a88

■ Protocollo n. 1966 2 150033 - Autorizzazione all'Abitabilità n. 299 del 06.03.1967.

Successivamente.

■ Protocollo n. 2004 9 8064 - Denuncia di Inizio Attività protocollo 8064 del 1.06.2024_ per tinteggiatura facciata.

■ Protocollo n. 2008 9 16 - Denuncia di Inizio Attività protocollo 16 del 02.01.2008_ per opere di manutenzione straordinaria.

In seguito non sono stati reperiti provvedimenti edilizi che autorizzassero l'esecuzione di modifiche.

Di alcuni provvedimenti edilizi sopra citati non sono state reperite le dichiarazioni di inizio e fine lavori, che, però non sono da porsi in discussione visto lo stato attuale del fabbricato.

Se necessario, per parte dell'aggiudicatario, occorrerà eseguire la dichiarazione postuma di fine lavori.

Si evidenzia che, per le porzioni oggetto di stima, non sono state reperite certificazioni e/o dichiarazioni di rispondenza all'epoca di posa, inerenti agli impianti installati.

Situazione urbanistica.

Dalla cartografia di Piano, si certifica che gli immobili, sopra descritti, si trovano in area di Piano **R9** - Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 0.40.

****

Da studio Geologico a supporto del P.R.G.C., si evidenzia:

Classe di stabilità IIIb2b(P) - Parte Piana. Aree edificate. Comprende aree edificate, appartenenti alla fascia C, che sono state parzialmente inondate e sono considerate attualmente inondabili. Pericolosità moderata.

Firmato Da: AIMARETTI GIANGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e44b6a46f8a25b538a80477bec71a88

L'edificio non è vincolato ai sensi del D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio - ex Vincoli 1086/39).

****

I Vincoli non precludono la possibilità di intervenire sul territorio, ma subordinano l'intervento all'ottenimento di una specifica autorizzazione, se del caso.

****

- ✓ ***Quesito 8. verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;***

■ Dai registri comunali **si rileva:** protocollo n. 1966 2 150033 - Autorizzazione all'Abitabilità n. 299 del 06.03.1967.

Conformità urbanistico edilizia.

Difformità riscontrate:

Per quanto rilevato, si evidenzia che la distribuzione interna dei locali risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nel titolo edilizio di cui al protocollo n. 1964 1 30069 _ Variante del 09.09.1964.

Si precisa tuttavia che sono state riscontrate lievi difformità consistenti nella realizzazione di alcune spallette in muratura non autorizzate negli elaborati assentiti.

Le difformità rilevate sono da considerarsi di modesta entità e non incidono sulla distribuzione funzionale complessiva dell'unità immobiliare.

L'aggiudicatario dovrà predisporre una pratica per dichiarazione di stato legittimo

Firmato Da: AIMARETTI GIANGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e44b6a46f8a25b538a80477bec71a88

per opere rientranti in tolleranza, assumendosi tutti i costi per bolli, diritti e compensi del professionista che predisporrà la pratica.

Il costo complessivo per la definizione della suddetta pratica è stimabile in via prudenziale in euro 1000, comprensivi di oneri tecnici e diritti di segreteria.

Totale costi Euro 1.000.

Conformità catastale.

La planimetria catastale, con riferimento alla porzione abitativa posta al piano rialzato, individua correttamente l'unità immobiliare oggetto di stima e risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Diversamente, la porzione relativa al piano cantine non risulta coerente con quanto riportato e descritto nei titoli di provenienza, evidenziando pertanto una difformità sotto il profilo della rappresentazione documentale.

Per l'aggiornamento catastale, che dovrà rispondere al progetto rilasciato, si stima un costo pari ad Euro 700, comprensivo di oneri tecnici, spese fisse e diritti.

Il totale delle sole spese da sostenere quantificabili, all'attualità, ammonta ad Euro 1.700 circa.

****

Attestato di Prestazione Energetica.

Dalle ricerche compiute (SIPEE), l'esperto riferisce di non aver recuperato attestati e/o certificazioni che indichino e forniscano dati relativi alla prestazione energetica dello stabile pignorato; l'aggiudicatario assumerà a proprio carico ogni onere relativo.

- ✓ ***Quesito 9. determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.***

Firmato Da: AIMARETTI GIANGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e44b6a46f8a25b538a80477bec71a88

Per l'attribuzione del valore agli immobili oggetto della presente relazione di stima, si sono tenute in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad essi relative, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione, il livello di rifinitura e le dotazioni d'impianti (per quanto sia stato possibile prenderne visione), nonché di qualsiasi altra particolarità che possa influire sulla determinazione del più probabile valore di mercato, andando ad originare aggiunte e/o detrazioni. Si è inoltre considerato l'andamento di mercato della zona ed in particolare nel Comune di Torino per edifici similari, esaminando anche banche dati on-line, borsini immobiliari e "comparabili" con relative schede vendita inerenti ad unità immobiliari site nello stesso compendio.

Sulla base del rilievo (sommario) effettuato in loco e della documentazione catastale acquista, la superficie commerciale lorda dell'unità è pari a **mq. 52,00** *circa arrotondati*.

Per le caratteristiche delle porzioni descritte, si adotta un valore medio pari ad **€/mq. 1.100.**

Gli immobili locati, anche se a fitto libero e remunerativo, scontano un ribasso nella quotazione di mercato, dovuto al venir meno della caratteristica della disponibilità, che restringe la cerchia della domanda.

Destinazione	Superficie Commerciale mq	Prezzo al mq.	Valore commerciale	Svalutazione immobile locato	**Regolarizzazioni edilizie e/o catastali**, _arrotondamento	Valore
Alloggio	52	€ 1.100	€ 57.200	- € 5.720	- € 1.700	**€ 49.780**
Totale						**€ 49.780**

I beni vengono stimati comunque con valutazione a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, dipendenze, diritti, ragioni, azioni servitù attive e passive nello stato di fatto e diritto edilizio, urbanistico, geologico, in cui si trovano, facendo espresso

Firmato Da: AIMARETTI GIANGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e44b6a46f8a25b538a80477bec71a88

riferimento agli atti di provenienza sopra citati per ogni altra condizione, clausola profittevole, peso ed onere, per cui dette clausole che si intendono qui integralmente trascritte e riportate per quanto non derogate.

Arrotondamento ad Euro 49.800 (quarantanovemilaottocento).

Nell'ipotesi in cui si consideri il bene libero dalle affittanze in corso:

Destinazione	Superficie Commerciale mq	Prezzo al mq.	Valore commerciale	Svalutazione immobile locato	**Regolarizzazioni edilizie e/o catastali**, _arrotondamento	Valore
Alloggio	52	€ 1.100	€ 57.200	- € 0,0	- € 1.700	**€ 55.500**
Totale						**€ 55.500**

Euro 55.500 (cinquantacinquemilacinquecento).

- ✓ ***Quesito 10. dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.);***

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020, e nulla si rileva in merito nei titoli di provenienza.

****

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto.

Pinerolo lì, 27.03.2026.

Firmato Da: AIMARETTI GIANGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e44b6a46f8a25b538a80477bec71a88

- Allegati:

- Visura Catastale.

- Planimetria Catastale agli atti.

- Documentazione fotografica.

- Certificato di residenza della debitrice.

- Titolo di Provenienza.

- Interrogazione del Contratto di Locazione.

L'esperto

Giangiorgio Aimaretti

Ai.Ro. Studio Immobiliare di Geom. Aimaretti Giangiorgio
Via Montegrappa, 24 - Pinerolo (TO) - Tel. 0121.795580 - FAX 0121.78500 - g.aimaretti@alice.it
C.F. MRT GGR 73L13 G674A - P.I. 08341880014 - C.C.I.A.A./R.E.A. 964806 di Torino

Firmato Da: AIMARETTI GIANGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e44b6a46f8a25b538a80477bec71a88