

**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.: 437/2025

Promossa da:

AAAAAA AA AAA (Avv. AAAAAAA)

Contro:

BBBBBB BBBBBB

Relazione di perizia ordinata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Torino dott.ssa Simona Gambacorta (fascicolo in seguito assegnato alla dott.ssa Ivana Peila), 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 4 settembre 2025,

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 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*



§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§

Tabella riepilogativa.

E.I. R.G. n.ro 437_2025.	G.E.: Dott.ssa Ivana Peila.
Diritto reale e quota pignorata:	PROPRIETA' quota 1000/1000.
Indirizzo:	<u>Beni immobili (alloggio)</u> facenti parte dello stabile sito in <u>Comune di TORINO</u> - Via Pinerolo n. 20 (fabbricato interno cortile), e più precisamente: <u>AL PIANO TERRENO</u> (primo fuori terra): alloggio composto da ingresso, cucina, una camera e bagno.
Identificativi al Catasto Fabbricati:	- Foglio 1149 Particella 758 Subalterno 11.
Formalità da cancellare:	<u>Trascrizioni:</u> - <u>Trascrizione 35090/26489 del 30/07/2025</u> - PIGNORAMENTO immobiliare a favore: AAAAAAAAAA sede AAAAAA (***) cf- AAAAAAAAAA. (Riguarda solo i beni oggetto di esecuzione - cancellazione totale). <u>Iscrizioni:</u> - <u>Iscrizione 6841/1341 del 13/02/2008</u> - ipoteca VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a favore: CCCC CCC CCCC S.P.A. sede CCCC cf- CCCCCCCCC. (Riguarda solo i beni oggetto di esecuzione - cancellazione totale).
Accesso:	Accesso concordato con il debitore ed il conduttore.
Stato di occupazione	Conduttore con contratto di locazione ad uso abitativo. <i>Vedasi quesito n. 4.</i>
Valore dell'immobile:	Euro 27.000. (Per unità con contratto di locazione).
Valore dell'immobile:	Euro 30.500. (Per unità libera da affittanze).

§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§



- LOTTO UNICO -

Beni in TORINO - Via Pinerolo n. 20 -

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, della seguente unità immobiliare (**alloggio**) facente parte dello stabile sito in Comune di Torino - Via Pinerolo n. 20 (interno cortile), e più precisamente:

AL PIANO TERRENO (primo fuori terra): **alloggio** composto da ingresso, cucina, una camera e bagno; quale risulta indicato con il numero **5** (cinque) e **6** (sei) nella planimetria del piano terreno allegata al Regolamento di Condominio depositato con atto del notaio Alfredo Ventre di Torino in data 23 febbraio 1957 repertorio numero 7532/5322, registrato a Torino il 14 marzo 1957 al numero 19538.

All'alloggio spetta l'uso, in comune con altre unità immobiliari, del gabinetto posto al piano terreno.

Dati Catastali.

Detta unità è individuata all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Torino (sezione Catasto Fabbricati), comune di TORINO (L2196), con il seguente identificativo catastale:

- Foglio 1149 Particella 758 Subalterno 11 - Via Pinerolo n. 20 - Piano T - zona



cens. 1 - cat. A/3 - cl. 3 - vani 2,5 - superficie catastale totale mq. 55, totale escluse aree scoperte mq. 55 - rendita Euro 367,98.

Da visura si rileva l'esatta intestazione della proprietà in capo al debitore:

- BBBBBBB BBBBB, (CF BBBBBBBBBBBB), nato a BBBBBBBB (**) il BBBBBB, proprietà per 1/1.

Confini.

Quanto sopra descritto è posto alle seguenti coerenze generali:

locale distinto con il numero 4, cortile comune, ripostigli a-b-c ed area condominiale su due lati.

Le porzioni immobiliari sono denunciate ed anche censite. La planimetria catastale identifica l'unità oggetto di stima, ma non è totalmente conforme allo stato dei luoghi.

✓ Quesito 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;

Titolarità alla data di trascrizione del pignoramento.

Dagli accertamenti eseguiti si è appurato che al momento del pignoramento, trascrizione 35090/26489 del 30/07/2025 (contro BBBBBB BBBBB), i beni oggetto d'esecuzione risultavano effettivamente intestati al debitore esecutato, per l'intera quota di piena proprietà per 1/1, ovvero:

- BBBBBBB BBBBB, (CF BBBBBBBBBBBB), nato a BBBBBBBB (**) il



BBBBBB, proprietà per 1/1.

Il tutto in forza dell'atto di **compravendita** - Trascrizione a Favore - a rogito Notaio Carbonaro Enza Laura del 7 febbraio 2008 rep. 76441/9874, trascritto a TORINO 1 il 13/02/2008 ai numeri 6840/4681.

Cronistoria.

- Trascrizione 6840/4681 del 13/02/2008 - Atto Pubblico di Compravendita a rogito notaio Carbonaro Enza Laura del 07/02/2008 rep.76441. A **favore**: BBBBBB BBBBB, *****, per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro**: DDDDDD DDDD per i diritti di 1/2 di piena proprietà e EEEEE EEEEE per i diritti di 1/2 di piena proprietà:

- Torino - Via Pinerolo n. 20,

- PT alloggio composto da ingresso cucina, una camera e bagno.

Al C.F. - F. 171 n. 14 sub. 11 - PT A/3 vani 2,5.

Ai venditori:

- DDDDD DDDDD nato a DDDDD il DDDDD,

- EEEEEEE EEEEEEE nata a EEEEEEE (EE) il EEEEEEEEEE, pervenne con:

- Trascrizione del 04/04/1980 n.

10498/8313 - Atto Notaio Viscusi Gennaro del 25/03/1980 rep.209776. DDDDDD nato a DDDDDDDDDD per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, EEEEE EEEEE nata a EEEEEEE (EE) il EEEEEEE per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, **acquistarono** da FFFFFFF FFFFFFF Nato a FFFFFFFF il FFFFFFFF.

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



(30.07.2025) è il rogito che segue:

- Trascrizione 10498/8313 del 04/04/1980 - Atto Notaio Viscusi Gennaro del 25/03/1980 rep.209776. (Titolo di acquisto di dante causa).

Corrispondenza dei dati.

I dati risultanti dai documenti allegati al fascicolo dell'esecuzione identificano le entità immobiliari sopra indicate ed oggetto della presente procedura esecutiva e **sono completi**, Certificazione Notarile Sostitutiva del 04.08.2025.

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 formato .jpeg;

Descrizione sommaria.

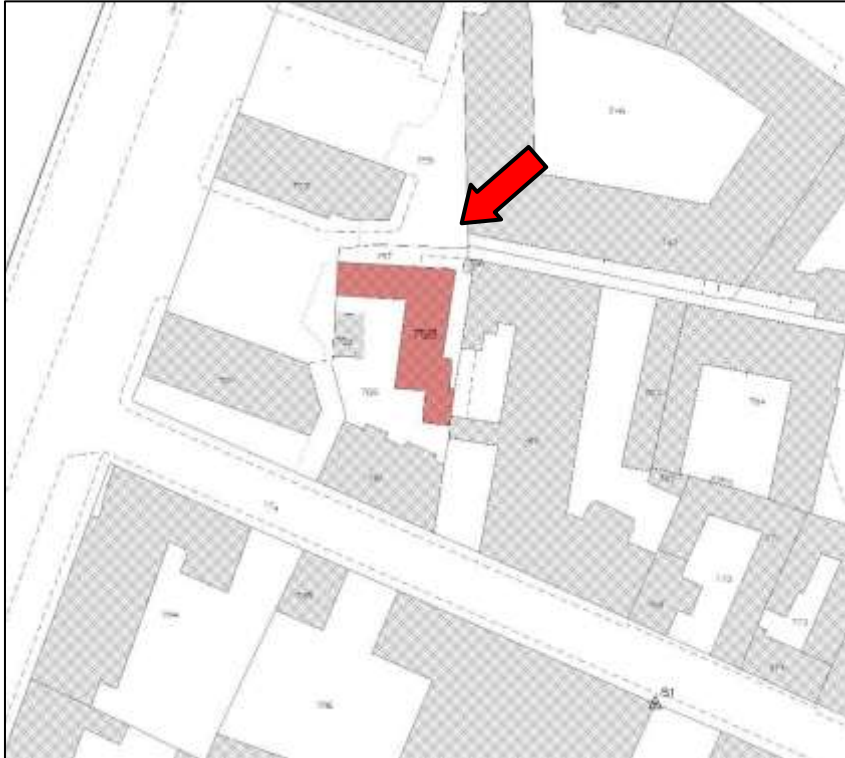
I cespiti immobiliari in valutazione sono ricompresi nel complesso edilizio di civile abitazione sito nel Comune di TORINO, in Via Pinerolo n. 20. (Fabbricato nel fondo cortile).



Lo stabile, con conformazione in pianta ad “L”, è entrostante a terreno distinto in



mappa al Catasto Terreni con il numero 758 del Foglio numero 1149.



L'immobile è situato in una zona periferica del territorio comunale, denominata "Aurora", un quartiere della Circoscrizione 7.

Il quartiere Aurora si trova a nord del centro, lungo la Dora Riparia. È una zona storica e popolare, caratterizzata da forte multiculturalità, mercati famosi come Porta Palazzo, e una vita urbana molto vivace. Nato come quartiere operaio, oggi è in trasformazione, con iniziative culturali e sociali, ma presenta anche forti contrasti tra aree riqualificate e zone più fragili.

In zona sono insediate attività commerciali e sono presenti i fondamentali servizi pubblici d'interesse generale e per la persona.

La zona è completamente urbanizzata ed ha buona viabilità, ma con alcune difficoltà di parcheggio.

La struttura abitativa nel suo complesso, per lo più lineare, è particolarmente semplice ed essenziale ed è costituita di un unico corpo di fabbrica elevato a tre



piani fuori terra.

Il fabbricato è disimpegnato da una scala di servizio a cui si accede dal lato ovest del fabbricato stesso. Le unità presenti a ciascun livello hanno, in prevalenza, destinazione residenziale. Nell'area di corte è presente un basso fabbricato ad uso di autorimesse private.

Lo stabile, all'interno di Via Pinerolo, gode di servitù di passaggio, su area di corte, attraverso l'androne carraio della casa contrassegnata con il numero civico 20.





Gli spazi di corte sono completamente recintati.

Gli stabili non sono dotati di ascensore, locali ad uso portineria o di abitazione custode.

L'intero complesso risulta di costruzione datata. Dall'elenco dei titoli edilizi visionati presso l'Ufficio Tecnico Comunale non si evincono interventi radicali di ristrutturazione riferiti al compendio in questione.

Il fabbricato è stato realizzato prevalentemente con struttura portante in muratura.



Nei solai di piano potrebbero essere presenti elementi metallici e putrelle. In alcune porzioni risultano conservate le volte originarie.

Il tetto, a falde, è con orditura lignea e manto di copertura in tegole.

I balconi sono in cemento.

Le chiusure perimetrali di tamponamento sono realizzate in muratura, mentre i muri divisorii interni sono costituiti in parte da mattoni forati e in parte da muratura.

Le facciate sono per lo più intonacate, con la presenza di alcune porzioni in stato di forte degrado. Sulle stesse e in ogni modo sull'intero complesso, non si rilevano particolari di interesse storico.

La corte è costituita in prevalenza in battuto di cemento, anch'esso degradato in alcune parti.



Il vano scala, con portone di ingresso in metallo e vetro, NON è dotato dell'impianto di ascensore; le scale sono intonacate, tinteggiate e pavimentate in pietra.

L'edificio non è dotato di Piano Interrato.

L'accesso all'unità in valutazione, posta al piano terreno, ha luogo direttamente dall'area di corte.





Lo stabile si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, con caratteristiche e finiture coerenti con il periodo di costruzione.

Si rileva che il complesso **non** ha subito interventi di ristrutturazione o migliorie negli ultimi anni e che, complessivamente, le opere eseguite sono state di natura prevalentemente manutentiva.

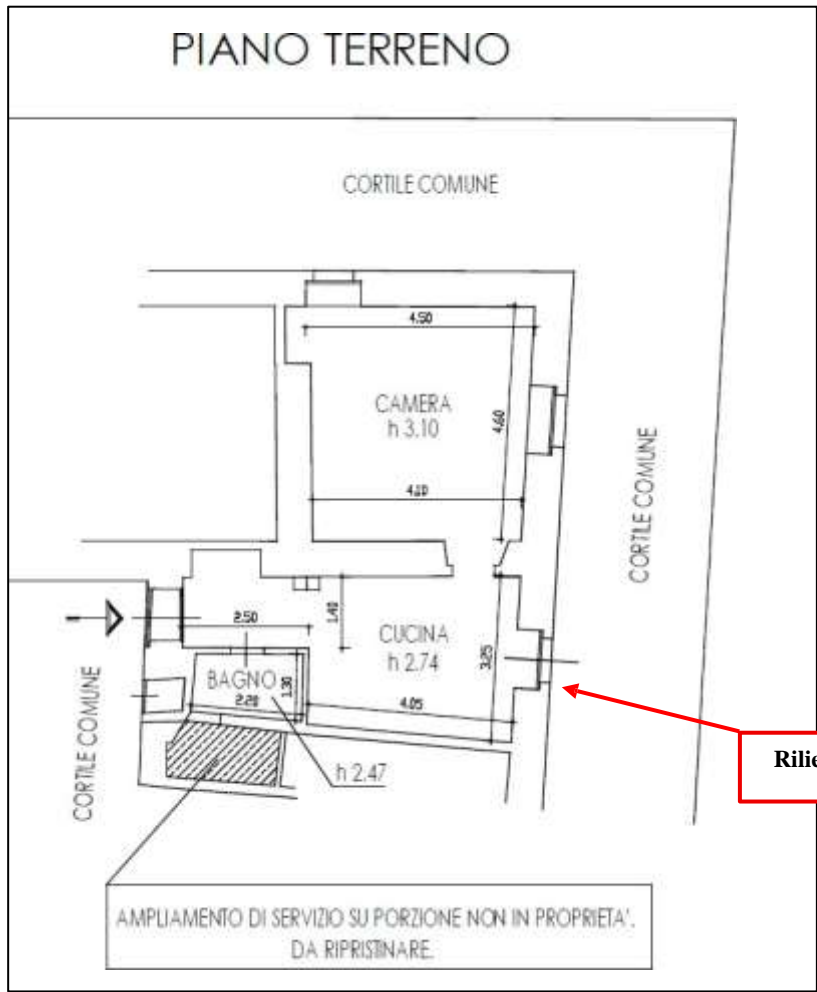
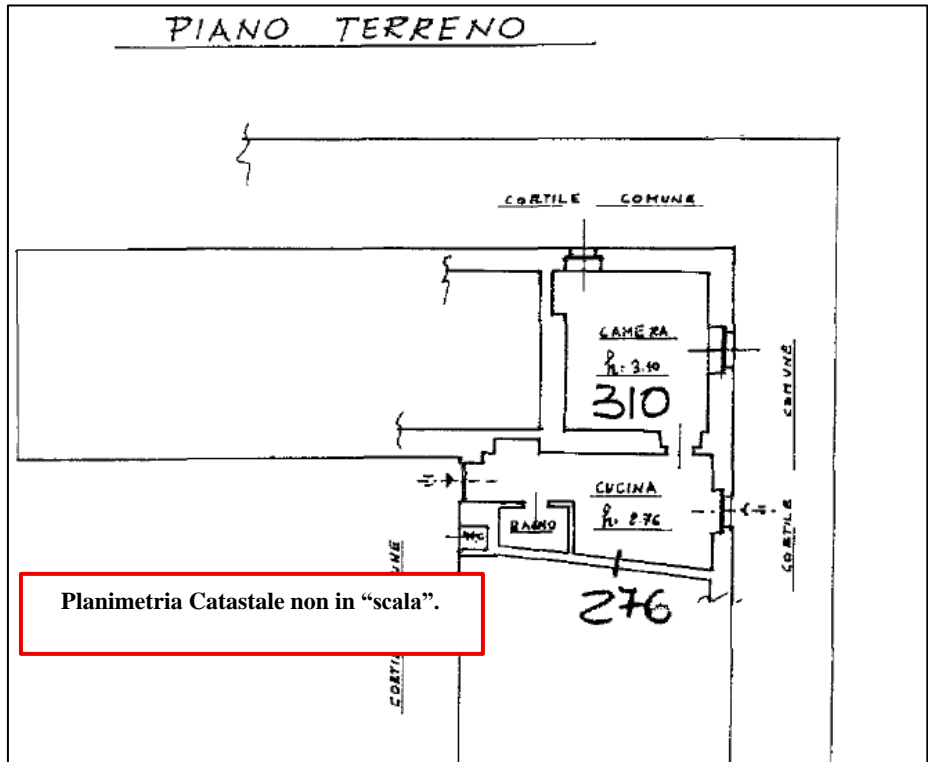
Nel dettaglio, forma preciso oggetto di stima, nel complesso su descritto, la seguente porzione immobiliare:

AL PIANO TERRENO (primo fuori terra): **alloggio** composto da ingresso, cucina, una camera e bagno.

Descrizione e caratteristiche dell'unità pignorata.

■ Alloggio.





Caratteristiche principali:

- altezza interna utile: mt. 2,74 cucina circa - mt. 3,10 camera circa;
- pavimento in ceramica nella zona giorno (si presume posato su vecchia pavimentazione), in legno con posa “a spina di pesce” nella camera da letto;
- portoncino di ingresso in legno a due battenti, in stato di degrado;
- serramenti interni in legno tamburato e vetro a battente unico;
- serramenti esterni in legno dal disegno semplice con vetrocamera; le finestre sono dotate di inferriate, mentre la porta verso l'esterno, danneggiata e con vetri rotti, è provvista di persiane a ante, da rivedere;
- bagno “cieco” con pavimentazione in piastrelle e rivestimenti in ceramica parziali, privo di impianto di riscaldamento, INTERAMENTE DA RISTRUTTURARE.

Si evidenzia che attualmente il servizio è stato ampliato occupando una cantina confinante non di proprietà; tale situazione, NON REGOLAMENTATA, dovrà essere integralmente ripristinata.

- impianto elettrico parzialmente canalizzato sottotraccia con frutti comuni a parete, completo di differenziale, apparentemente funzionante, ma non si è potuto verificare se a norma, da rinnovare completamente;
- impianto idrico e sanitario con allacciamenti ad acquedotto e fognatura comunali;
- impianto di riscaldamento autonomo, con radiatori tradizionali in alluminio.

Attualmente, l'unità in questione **non dispone né di una caldaia** per il riscaldamento, né di scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Tale circostanza è stata considerata nel giudizio di stima.

- impianto citofonico con serratura elettrica apriporta.

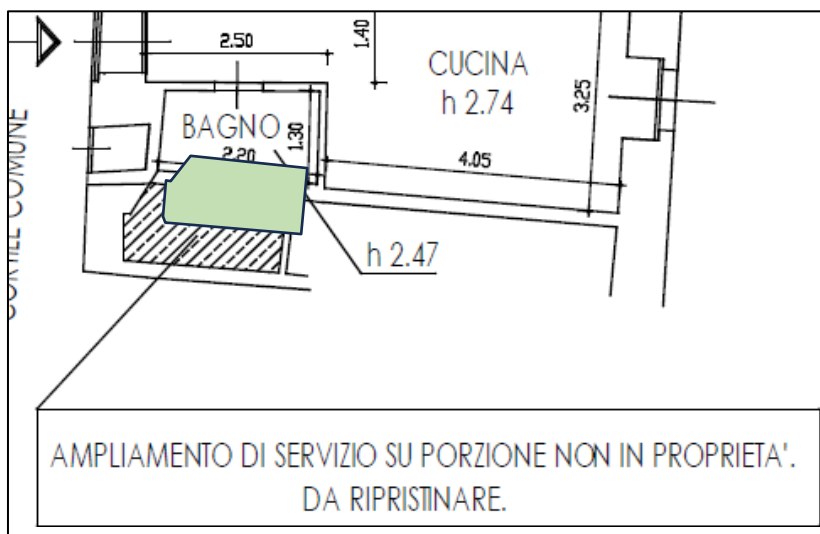








Il servizio igienico risulta ampliato su porzione immobiliare non ricompresa nella proprietà. Si rende pertanto necessario il completo ripristino dello stato dei luoghi, a carico dell'aggiudicatario.





Si rilevano macchie sul soffitto imputabili a pregresse infiltrazioni provenienti da unità sovrastanti.



Su alcune pareti è stata riscontrata umidità di risalita.

L'appartamento è a "due arie", con una esposizione mediocre.

L'unità immobiliare pignorata non dispone di spazi esterni né di balconi ad uso esclusivo e non è provvista di locali ad uso cantina.

Superfici:

- locali di abitazione: mq. lordi 55,00 circa, mq. utili 40,00 circa.

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



Nel corso del sopralluogo è stato accertato che le porzioni descritte versano in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione e risultano **pertanto necessari improrogabili interventi di ristrutturazione.**

I materiali impiegati per le finiture, come sopra descritti, sono coerenti con la tipologia dell'epoca di costruzione e/o ristrutturazione e risultano di qualità modesta.

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. 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;***

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

- **GGGGG GGGGG**, nato a **GGGGO GGGG** [REDACTED] codice fiscale **GGGGGGGGGGGGGG**.

Contratto di Locazione ad uso abitativo:

BBBBB BBBBB concede in locazione a **GGGGGG GGGGGG** l'unità immobiliare in questione al C.F. F. 171 n. 14 sub. 11 (vecchio identificativo catastale).



La durata della locazione è fissata e stabilita, in anni 4, con decorrenza dal 01/10/2023 e scadenza 30/09/2027 e sarà rinnovata per altri quattro anni.

Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 3.600, corrisposto in 12 rate eguali anticipate di Euro 300 ciascuna, il giorno 5 di ogni mese.

Risulta versato un deposito cauzionale per una somma di 300 Euro, pari a una mensilità del canone.

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPT01 UT MONCALIERI		23/12/2025 PAG. 1
INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 4891 SERIE 3T		
CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TS523T004891000LC		
STIPULATO IL 01/10/2023 E REGISTRATO IL 10/10/2023		
RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: [REDACTED]		
RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO		
TESTO CONSERVATO DA PARTE DEL RICHIEDENTE		
DATI DEL CONTRATTO:		
DURATA DAL 01/10/2023 AL 30/09/2027		
(N.PAG. 3 N.FOGLI 0 N.COPIE 1)		
CORRISPETTIVO ANNUO	EURO	3.600
SCADENZE		
01/10/2024	3.600,00 CHIUSURA PER CEDOLARE	10/10/2023
01/10/2025	3.600,00 CHIUSURA PER CEDOLARE	10/10/2023
01/10/2026	3.600,00 CHIUSURA PER CEDOLARE	10/10/2023
SOGGE [REDACTED] GIURIDICI DEL CONTRATTO:		
001 [REDACTED]		
002 [REDACTED]		
(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE (*) CODICE FISCALE ERRATO OD OMESSO		
DATI CATASTALI:		
001 COD.CAT: L219 SEZ.URB: FOGLIO: 1149 PARTIC: 758 SUB: 11		
T/U: U I/P: I		
DAL 01/10/2023: SOGG.001 100,00% CED.S		

In sintesi, per cronologia:

- Ipoteca volontaria iscritta il **13 febbraio 2008**.
- Contratto di Locazione stipulato il 01/10/2023 e registrato il **10/10/2023** al n. 4891 _ serie 3T _ Moncalieri.
- Pignoramento trascritto il **30 luglio 2025**.

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'esecutato.



Grava: TORINO CF: - F. 171 n. 14 sub. 11 (*precedente identificativo catastale*).

(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 329**, oltre ad eventuali oneri concernenti la prestazione professionale di consulenza (circa Euro 200).

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

Per completezza si segnala che le entità immobiliari descritte sono parte dello stabile denominato "CONDOMINIO VIA PINEROLO 20/B" sito in comune di Torino. I rapporti fra i condomini e la gestione amministrativa dello stabile in oggetto sono disciplinati dal Regolamento di Condominio depositato con atto del notaio Alfredo Ventre di Torino in data 23 febbraio 1957 repertorio numero 7532/5322, registrato a Torino il 14 marzo 1957 al numero 19538.

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

- millesimi generali 66/1000;
- acqua computata a persona.

Le unità immobiliari SONO dotate di impianto di riscaldamento autonomo.

Si precisa nuovamente che il servizio igienico risulta realizzato in ampliamento su porzione immobiliare non ricompresa nella proprietà. La situazione dovrà essere oggetto di completo ripristino a cura dell'aggiudicatario. Di tale circostanza si è tenuto conto nella formulazione del giudizio di stima finale.



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 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 (01.01.2025 - 31.12.2025) in Euro 1.491,03, comprensivo della quota dell’acqua computata a persona.

Per chiarezza:

- Saldo spese esercizio ordinario 2024, Euro 864,78.

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

Per chiarezza:

Assemblea straordinaria del 10/10/2024:

- Ripartizione spese per rifacimento fognatura consuntivo, Euro 510,80.

Assemblea straordinaria del 10/10/2024, arretrati SMAT anni 2021 – 2022 - 2023:

- Ripartizione spese SMAT arretrati, consuntivo 2021, Euro 1.045,62.



- Ripartizione spese SMAT arretrati, consuntivo 2022, Euro 1.471,48.

- Ripartizione spese SMAT arretrati, consuntivo 2023, Euro 660.

In merito alla gestione ordinaria 2025 (01.01.2025 - 31.12.2025), l'amministratore rileva, all'attualità, insoluti per Euro 1.191,03.

All'esperto è stato altresì comunicato che, **alla data odierna, non** vi sono spese per opere straordinarie approvate **e/o deliberate** in capo a questa proprietà, fatto salvo quanto precedentemente illustrato.

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 di vetusta costruzione, ovvero iniziata in data anteriore al 01 settembre 1967.

L'esperto, nonostante i molteplici accertamenti effettuati e l'analisi dei titoli edilizi reperiti, non è riuscito a rintracciare il titolo originario di costruzione del compendio.

Per il fabbricato in esame è stato individuato unicamente il titolo di seguito indicato, che identifica il fabbricato, ma il cui oggetto di intervento riguarda un'altra porzione dello stesso stabile.

■ Protocollo n. 1952 1 20397 - Permesso edilizio n. 2151 del 17.09.1952 _ Nulla osta per la sistemazione di locali e nuove aperture.

In seguito non sono stati reperiti provvedimenti edilizi che autorizzassero



l'esecuzione di modifiche.

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 **R1** - Zona Urbana Storico ambientale 23 (ZUSA23).

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

Classe di stabilità I(P) - Parte Piana.

È compresa nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali.

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 **non si rileva la dichiarazione di agibilità.**

Conformità urbanistico edilizia.

Difficoltà riscontrate:

- Non si è rintracciato il titolo abilitativo per la realizzazione del servizio igienico.
- Non si rileva la presenza dell'“antibagno”, necessario a costituire un locale filtro tra il bagno e i locali di soggiorno, cucina o camera. Il tutto dovrà essere ripristinato per parte dell'aggiudicatario, con costi pari ad € 1.500,00 circa.

In mancanza del reperimento del titolo abilitativo originario e/o delle eventuali varianti successive, non è possibile esprimere valutazioni in merito ad ulteriori circostanze di conformità.

L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere all'eventuale definizione di idonea pratica edilizia in sanatoria, da concordare con l'amministrazione comunale, assumendo integralmente a proprio carico tutti i costi connessi, comprensivi di imposte di bollo, diritti di segreteria e compensi professionali per la redazione e presentazione della pratica.

In ogni caso, per la completa regolarizzazione formale a conferma dello stato legittimo, l'aggiudicatario, avvalendosi, ove ne ricorrano i presupposti, delle disposizioni di cui al D.P.R. n. 380/2001, predisporrà una pratica in sanatoria (CILA) con il pagamento di sanzione non inferiore ad euro 1.000,00, 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 3.000,00, comprensivi di oneri tecnici, sanzione amministrativa e diritti di segreteria.

Totale costi Euro 4.500.

Conformità catastale.



La planimetria catastale identifica l'unità immobiliare oggetto di stima ed è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

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 5.200 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.

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 simili, 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 acquisita, la superficie commerciale lorda dell'unità è pari a mq. 55,00 circa arrotondati.

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

650.

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	55	€ 650	€ 35.750	- € 3.575	- € 5.200	€ 26.975
Totale						€ 26.975

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 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 27.000 (ventisettemila/00).

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	55	€ 650	€ 35.750	- € 0.00	- € 5.200	€ 30.550
Totale						€ 30.550

Arrotondamento Euro 30.500 (trentamila cinquecento/00).



✓ *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 nel titolo di provenienza.

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto.

Pinerolo lì, 12.01.2026.

- Allegati:

- Visura Catastale.
- Planimetria Catastale agli atti.
- Certificato di residenza del debitore.
- Documentazione fotografica.
- Titolo di Provenienza.
- Regolamento di Condominio.
- 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

