

**TRIBUNALE DI TORINO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**  
**Giudice Dr.ssa Silvia SEMINI**

**PROCEDURA ESECUTIVA**  
**R.G.E. n. 124/2025**

**Promossa da**



**Contro**



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**geom. Ylenia SAGGIN**

Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO)

Tel. 347 2427562 – geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

**Prossima udienza 02 luglio 2025 ore 12,30**



**PIENA PROPRIETÀ DI UN ALLOGGIO CON CANTINE**

**TORINO (TO) – VIA BANCHETTE N. 18**

Catasto Fabbricati - Foglio 1059 n. 426 sub. 4

**Valore di mercato € 145.000,00**



**SINTESI ACCERTAMENTI**



**Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:** corrisponde

**Comproprietari non eseguiti:** non sussistono

**Documentazione ex art. 567 c.p.c.:** il Certificato Notarile è completo.

**Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** sussiste.

**Diritti reali, vincoli e oneri:** non sussistono vincoli di trasferibilità.

**Iscrizioni e trascrizioni:** le formalità potranno esser cancellate dopo la vendita.

**Stato di occupazione:** libero.



---

**CTU geom. Ylenia SAGGIN**

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016  
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562  
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





La scrivente **geom. Ylenia SAGGIN**, con studio in Torino (TO) – Strada Cartman n. 55, iscritta al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Torino, nominato CTU consegna la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio in assolvimento al mandato ricevuto di cui al quesito peritale contenuto nel fascicolo della Procedura.

### TRATTAZIONE E RISPOSTA AL QUESITO PERITALE

L'immobile è ubicato nel Comune di **Torino (TO)** pertanto, tutte le trascrizioni e iscrizioni di seguito indicate sono riferite a quelle presenti nei registri di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Torino – Circoscrizione di **Torino 1**.

----- o -----

**PARAGRAFO 1:** *“L'Esperto identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti”.*

#### **1.1 – INDIVIDUAZIONE BENI OGGETTO DI PROCEDURA**

Nel Comune di **Torino (TO)** compreso nel Condominio di **Via Banchette n. 18**, la piena ed

**CTU geom. Ylenia SAGGIN**

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016  
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562  
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it





**esclusiva proprietà** delle seguenti porzioni immobiliari, così composte:

- **Al piano primo (2° f.t.):** un **ALLOGGIO** composto di soggiorno con angolo cottura, due camere e servizi, meglio individuato con il numero arabo “3” (tre) nella pianta del relativo piano acclusa all’atto di deposito del regolamento di condominio di seguito indicato – coerente con: soprassuolo del cortile comune, muro perimetrale, soprassuolo di Via Banchette, alloggio “2”, pianerottolo e vano scala.
- **Al piano seminterrato:** due vani ad uso **CANTINE**, meglio individuate con i numeri arabi “6” (sei) e “7” (sette) nella pianta del relativo piano acclusa all’atto di deposito del regolamento di condominio di seguito indicato – coerente in corpo unico con: sottosuolo del cortile comune, muro perimetrale, sottosuolo di Via Banchette, cantina “8”, corridoio comune e cantina “5”.

## **1.2 – DATI CATASTALI**

Il bene sopra descritto è censito al **Catasto Fabbricati** del Comune censuario di Torino (TO) al **Foglio 1059 n. 426 sub. 4** – Categoria A/3 – classe 2° - consistenza 5 vani – superficie catastale 104,00 mq (totale escluse aree scoperte 101,00 mq) – Rendita Catastale € 671,39

(cfr. doc. 3 visura – doc. 4 planimetria).



---

**CTU geom. Ylenia SAGGIN**

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016  
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562  
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





L'unità è stata oggetto di variazione del 22.10.2018 prot. TO0241217 n. 6792.1/2018 per diversa distribuzione degli spazi interni.



Il bene deriva dalla soppressione del Foglio 56 n. 285 sub. 4 eseguita con variazione del 04.07.2014 n. 181962.1/2014 prot. TO0229290 per bonifica identificativo catastale.



L'intestazione catastale è corretta e la distribuzione interna rappresentata nell'elaborato non corrisponde ai luoghi per intervenute modifiche interne.

----- 0 -----

**PARAGRAFO 2:** *L'Esperto 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;"*



## **2.1 – TITOLARITÀ ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

I beni oggetto della presente sono di proprietà dei debitori esegutati per l'intero in virtù dell'atto di compravendita rogito Notaio Roberto MARTINO dell'08.02.2021 rep. 37361 racc. 24742, trascritto il 12.02.2021 ai n.ri 4220-5687 (cfr. doc. 2).

## **2.2 – CRONISTORIA DEL VENTENNIO E PRIMO ATTO TRA VIVI**



---

**CTU geom. Ylenia SAGGIN**

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016  
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562  
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it





In epoca anteriore al ventennio, il bene in trattazione era di proprietà di

per l'usufrutto

generale con accrescimento al coniuge superstite e

per la nuda proprietà pari a 1/4,

per

la nuda proprietà pari a 1/4,

per la nuda pro-

prietà pari a 1/4 e

per la nuda proprietà pari a

1/4 in virtù dell'atto di compravendita rogito Notaio Giovanni RE del 19.04.1979 rep. 48462

racc. 24115, trascritto il 07.05.1979 ai n.ri 11250-13191.

Il titolo suddetto costituisce il primo atto tra soggetti vivi anteriore al ventennio richiesto dal

quesito peritale.

In data 18.11.1995 è deceduto il predetto

con il conseguente accrescimen-

to del diritto di usufrutto al coniuge superstite

Al data del 18.11.1995 i proprietari erano quindi:

(sopra generalizzata) per l'usufrutto generale

(sopra generalizzata) per la quota pari ad 1/4 della nuda proprietà

(sopra generalizzata) per la quota pari ad 1/4 della nuda proprietà

**CTU geom. Ylenia SAGGIN**

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016

Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562

geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it



[redacted] (sopra generalizzato) per la quota pari ad 1/4 della nuda proprietà

[redacted] (sopra generalizzata) per la quota pari ad 1/4 della nuda proprietà.

Successivamente in data 09.05.2009 è deceduta la predetta [redacted] con la conse-

guente riunione del diritto di usufrutto alla nuda proprietà.

Alla data del 09.05.2009 i proprietari del bene erano quindi:

[redacted] (sopra generalizzata) per la quota pari ad 1/4 della piena proprietà

[redacted] (sopra generalizzata) per la quota pari ad 1/4 della piena proprietà

[redacted] (sopra generalizzato) per la quota pari ad 1/4 della piena proprietà

[redacted] (sopra generalizzata) per la quota pari ad 1/4 della piena proprietà.

In data 11.07.2013 con atto di compravendita rogito Notaio Ezio DE PASCALE rep. 121624

racc. 7422 (trascritto il 17.07.2013 ai n.ri 17921-25236) i predetti [redacted]

[redacted] hanno venduto la piena proprietà del bene oggetto

della presente al Sig. [redacted].

In data 08.02.2021 con atto di compravendita rogito Notaio Roberto MARTINO rep. 37361

racc. 24742 (trascritto il 12.02.2021 ai n.ri 4220-5687) il bene è stato acquisito dai debitori

esecutati.

---

**CTU geom. Ylenia SAGGIN**

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016  
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562  
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





### **2.3 – CONTINUITÀ EX ART. 2650 C.C.**

I passaggi di proprietà susseguitisi nel ventennio 2005-2025 rispettano la continuità delle trascrizioni.



### **2.4 - CORRISPONDENZA DOCUMENTI EX ART. 567 C.P.C.**

Il Certificato Notarile risulta completo.



----- o -----

**PARAGRAFO 3:** *“L’Esperto descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg”.*



Trattasi di un alloggio con cantine pertinenziali compresi nell’edificio Condominiale di Via Banchette n. 18 – Torino (TO).



L’edificio nel complesso presenta uno stato manutentivo buono e risulta compatibile con l’epoca di edificazione.

L’alloggio in trattazione è posto al piano primo (2° f.t.) ed è accessibile dl vano scala condominiale.



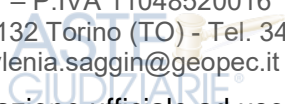
L’alloggio si compone di ingresso su soggiorno con angolo cottura, due camere, servizio e ripostiglio con annesso balcone.



---

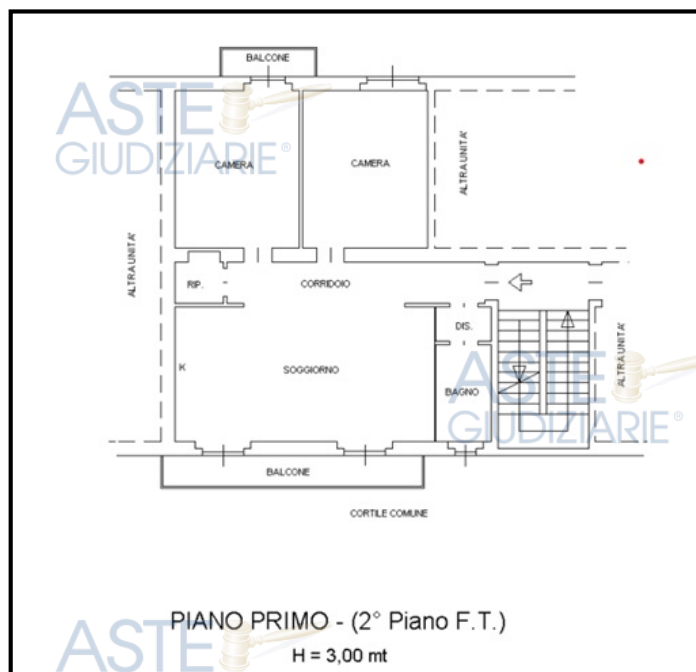
**CTU geom. Ylenia SAGGIN**

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016  
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562  
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it





*Planimetria alloggio estratta dall'elaborato catastale*



La pavimentazione è realizzata prevalentemente con piastrelle in ceramica ad eccezione delle camere da letto ove presente il palchetto in legno.

Le porte interne sono in legno con pannello centrale in vetro.

Gli infissi esterni sono realizzati in legno con interposti vetri doppi.

Il servizio igienico è accessoriato di tutti i sanitari con doccia (si precisa che è stato rimosso l'antibagno).

L'impianto di riscaldamento e produzione acqua è centralizzato condominiale.

Non sono stati reperiti o esibiti o forniti i certificati di rispondenza alla norma degli impianti

**CTU geom. Ylenia SAGGIN**

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016  
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562  
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it



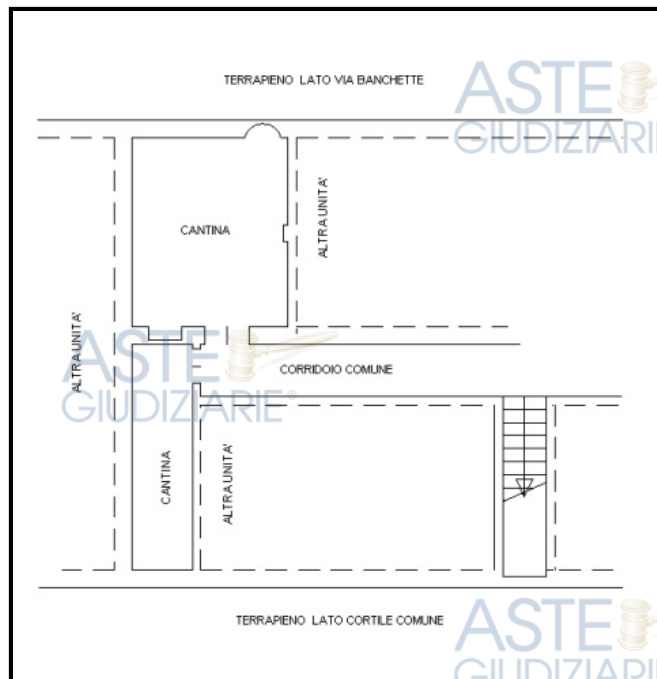
serventi l'unità in trattazione.



Costituisce pertinenza dell'unità sopra descritta, due locali ad uso cantine poste al piano seminterrato.



*Planimetria cantina estratta dall'elaborato catastale*



Dette cantine sono composte di unico vano aventi accesso dal corridoio comune.

Le cantine rappresentate nell'elaborato catastale corrispondono ai luoghi.



Il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla presente

relazione (cfr. doc. 1).



Precisazioni del CTU



**CTU geom. Ylenia SAGGIN**

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016  
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562  
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it





Si segnala la sussistenza di una macchia giallastra su soffitto della camera da letto prospiciente l'unità limitrofa di proprietà di terzi, probabilmente riconducibile ad una infiltrazione d'acqua.



Il CTU non garantisce, poiché non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato, l'effettivo ed il corretto funzionamento di tutte le dotazioni impiantistiche serventi l'unità pignorata, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale.



Al sopralluogo non sono stati riferiti difetti e/o disfunzionalità che possano pregiudicare l'utilizzo del bene in questione.



----- o -----

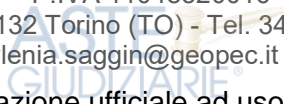
**PARAGRAFO 4:** *L'Esperto indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità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



---

**CTU geom. Ylenia SAGGIN**

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016  
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562  
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it





La scrivente ha eseguito il sopralluogo alla presenza del Custode IVG Torino e di un soggetto che ha dichiarato di essere il debitore esecutato e di occupare l'immobile oggetto della presente.



Presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione o comodati d'uso gratuito a nome dei debitori esecutati.



----- o -----



**PARAGRAFO 5:** *L'Esperto 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 colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente"*



#### **5.1 – DIRITTI REALI E DI GODIMENTO**



Non risultano atti trascritti aventi ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento (es. usufrutto, diritto di abitazione, ecc.) o soggetti comproprietari non esecutati.



#### **5.2 – REGOLAMENTO CONDOMINIALE**



---

**CTU geom. Ylenia SAGGIN**

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016  
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562  
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it





L'unità perizianda è compresa in edificio condominiale disciplinato dalle disposizioni contenute nel regolamento di condominio a rogito Notaio Giovanni RE del 29.01.1979 rep. 48211 racc. 23963, registrato a Torino il 16.02.1979 al n. 9745.



Nei titoli consultati non sono indicati i dati completi di detto regolamento e non sono indicati i millesimi spettanti all'unità.



### **5.3 – VINCOLI URBANISTICI E STORICO-ARTISTICI**

Non sussistono né vincoli storico-artistici né vincoli di natura urbanistica che possano limitare la trasferibilità del bene in trattazione.



### **5.4 – FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE**

I beni sono gravati, secondo il Certificato Notarile prodotto agli atti della procedura, dalle seguenti formalità:



**1) ISCRIZIONE DEL 12.02.2021 n.ri 847-5688:** Ipoteca volontaria derivante da contratto di

mutuo a rogito Notaio Roberto MARTINO dell'08.02.2021 rep. 37362 – Importo capitale € 135.000,00 – Importo di ipoteca € 270.000,00 – a favore di

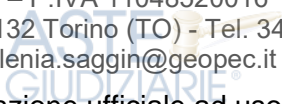


- contro i debitori eseguiti per l'intero del bene oggetto



**CTU geom. Ylenia SAGGIN**

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016  
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562  
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it





della presente.



**2) TRASCRIZIONE DEL 10.03.2025 n.ri 7119-9396:** Atto di Pignoramento immobili emesso

dal Tribunale di Torino in data 24.02.2025 rep. 2536 – a favore di

- contro i debitori eseguiti per l'intero del

bene oggetto della presente.

Le formalità colpiscono solo il bene oggetto della presente, pertanto potranno esser integralmente cancellate.

Le formalità saranno cancellate a cura della Procedura, ma gli oneri saranno posti a carico dell'aggiudicatario.

Alla data odierna il costo indicativo dei diritti per la restrizione/cancellazione di ciascun pignoramento e sequestro è pari a € 294,00 (tassa ipotecaria, imposta di bollo e imposta ipotecaria) e la restrizione/cancellazione di ciascuna ipoteca volontaria è pari € 35,00 per tassa ipotecaria.

Agli importi suddetti dovranno esser aggiunti eventuali oneri professionali.

**5.5 - FORMALITÀ CHE NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE**



---

**CTU geom. Ylenia SAGGIN**

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016  
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562  
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Non sussistono formalità che resteranno a carico dell'acquirente con ultimo aggiornamento

alla data di redazione della presente relazione.



#### **5.6 - GRAVAMI DERIVANTI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO**

Il terreno ove edificato lo stabile compendiate i beni oggetto della presente non risulta gra-

vato da censi, livelli o usi civici.



----- o -----

**PARAGRAFO 6:** *L'Esperto verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art.*

*173 bis disp. att. c.p.c.,"*



#### **6.1 - SPESE CONDOMINIALI**

L'amministratore ha trasmesso i consuntivi spese e da questi si desume che la quota per la



gestione ordinaria annuale a carico del bene in questione è pari a circa € 1.173,00 e la quota

per la gestione del riscaldamento è pari a circa 1.787,00 €.

Il pregresso della gestione ordinaria degli ultimi due esercizi è pari a circa € 5.637,14.



Non è stata riferita la sussistenza di delibere riportanti opere straordinarie già deliberate o di

prossima discussione.



#### **6.2 - PROCEDIMENTI GIUDIZIARI**

---

**CTU geom. Ylenia SAGGIN**

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016  
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562  
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it







Non risultano, alla data di redazione della presente, trascrizioni relative ad atti aventi ad oggetto procedimenti giudiziari a carico dell'unità in questione.

La sussistenza di eventuali cause ove non è prevista la pubblicità mediante trascrizione (es. cause per danni a terzi derivanti da infiltrazioni, ecc.) non sono accertabili dal CTU scrivente.

----- 0 -----

**PARAGRAFO 7:** *“L'Esperto indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;*

#### **7.1 - CONFORMITÀ EDILIZIA**

Lo stabile compendiante i beni oggetto della presente è stato edificato in epoca anteriore il 1° settembre 1967 e stante l'epoca di edificazione non risulta esser stata rilasciata alcuna Licenza di Abitabilità.

Per l'unità in trattazione è stata presentata la pratica edilizia protocollo 2013-20-18759 del 15.10.2013 per la realizzazione di opere interne (cfr. doc. 5).

#### **7.2 – SITUAZIONE URBANISTICA**

I beni oggetto della presente sono parte di un compendio immobiliare edificato su un'area la cui destinazione risulta compatibile con quella del PRGC vigente.

---

**CTU geom. Ylenia SAGGIN**

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016  
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562  
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it



----- O -----

**PARAGRAFO 8:** *“L’Esperto 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”*

### **8.1 - CONFORMITÀ EDILIZIA**

Sussiste una irregolarità non sanabile inerente la rimozione della zona disimpegnante il servizio igienico.

L’aggiudicatario dovrà denunciare l’abuso e adeguare i locali alla normativa igienico-edilizia

vigente in riferimento al bagno presentando apposita pratica ai sensi dell’art. 46 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento.

La spesa per le attività suddette (escluse opere edili) può stimarsi in un importo complessivo pari a circa € 1.500,00-2.000,00.

Gli importi sopra riportati debbono intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per

la scrivente e con tutte le riserve del caso, fermo restando che, in caso di diniego o provvedimento amministrativo contrario, i beni dovranno esser ripristinati in conformità alle disposi-

---

**CTU geom. Ylenia SAGGIN**

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016  
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562  
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it



zioni che il Comune vorrà impartire.

Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti Uffici Pubblici.

L'unità rientra tra le categorie per cui è richiesto l'Attestato di Prestazione Energetica (c.d. A.P.E.) allegato all'atto di provenienza a favore dei debitori eseguiti.

Secondo tale documento l'immobile risulta in Classe Energetica C.



**PARAGRAFO 9:** "L'Esperto determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;".



La valutazione verrà formulata mediante il cosiddetto "metodo del confronto di mercato"; tale procedimento si svolge attraverso la comparazione dei beni oggetto della stima con altri immobili ad essi simili per caratteristiche, ubicazione, ecc.

Il tutto analizzando i seguenti valori:

- Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:



minimo €/mq 1050,00 – massimo a €/mq 1.550,00



---

**CTU geom. Ylenia SAGGIN**

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016  
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562  
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it





- Agenzie del settore immobiliare:

minimo €/mq 1.200,00 – massimo a €/mq 1.750,00

Detti valori sono stati opportunamente ragguagliati in base alle caratteristiche estrinseche ed

intrinseche descritte nella presente relazione peritale, pertanto il valore di mercato per stima

comparativa, sintetica e prudentiale viene così stimato:

Alloggio €/mq 1.550,00 x 104,00 mq = arr. € 161.000,00

Dal valore di mercato sopra stimato, come indicato nel quesito peritale, verranno detratti i

seguenti importi:

- Riduzione percentuale per presenza eventuali vizi occulti, carenza di garanzie (es. mal-

funzionamento degli impianti, perdite, danni non evidenti o non segnalati, ecc) e stato

manutentivo: a forfait - 5%.

- Riduzione per presenza irregolarità edilizie: - 1.000,00 €

- Spese condominiali insolute: - 5.637,14 €

- Stato di occupazione: nessun deprezzamento

Per quanto esposto, il valore di mercato della piena proprietà dei beni oggetto di procedura,

eseguite le opportune valutazioni e i deprezzamenti richiesti dal quesito peritale, risulta pari

---

**CTU geom. Ylenia SAGGIN**

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016

Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562

geo.saggini@gmail.com – ylenia.saggini@geopec.it



a:

**arr. € 145.000,00**

La valutazione sopra indicata deve intendersi “a corpo” e non “a misura”.

- - - - - O - - - - -

**PARAGRAFO 10:** *“L’Esperto dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell’art. 1 commi 376, 377 e 378 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)”.*

Dalla verifica dei documenti versati agli atti della procedura e dalle verifiche eseguite dal CTU scrivente, si ritiene che per la Procedura Esecutiva in oggetto, non vi siano i presupposti di applicabilità dell’Art. 1 commi 376, 377 et 378 della Legge n. 178/2020 (Legge di Bilancio).

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto, si allega alla presente relazione quanto segue:

---

**CTU geom. Ylenia SAGGIN**

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016  
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562  
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- 1) Fotografie illustrative.
- 2) Atto provenienza.
- 3) Visura catastale Foglio 1059 n. 426 sub. 4
- 4) Planimetria catastale Foglio 1059 n. 426 sub. 4
- 5) Pratica edilizia prot. 2013-20-18759;



Il deposito viene eseguito a mezzo telematico corredato di file della presente relazione con i  
nominativi schermati in formato PDF.



Si provvederà a consegnare copia cartacea della presente unitamente al CD contenente i  
Jpeg delle fotografie.

Con Osservanza.



Data deposito.

Il C.T.U. geom. Ylenia SAGGIN



---

**CTU geom. Ylenia SAGGIN**

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016  
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562  
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

