

TRIBUNALE DI TORINO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice Dr.ssa Sabrina GAMBINO

PROCEDURA ESECUTIVA
R.G.E. n. 308/2025
riunita alla R.G.E. n. 620/2025

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 03 marzo 2026 ore 12,30



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.



Premessa



1) la Procedura R.G.E. n. 308/2025, istauratasi mediante il pignoramento immobiliare tra-

scritto il **16.05.2025 n.ri 16107-21245** – a favore di



) contro



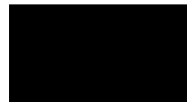
, ha per oggetto

la quota pari ad un mezzo dell'intero dell'unità in Torino (TO) – censita al Catasto Fabbricato al Foglio 1392 n. 277 sub. 85;

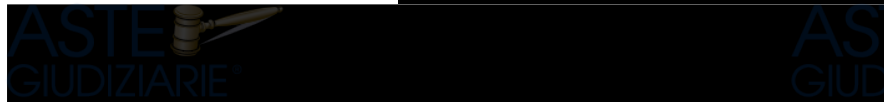


2) la Procedura R.G.E. n. 620/2025, istauratasi mediante il pignoramento immobiliare tra-

scritto il **12.09.2025 n.ri 29622-39377** – a favore di



contro



, ha per oggetto la piena proprietà

dell'unità in Torino (TO) – censita al Catasto Fabbricato al Foglio 1392 n. 277 sub. 85.



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 presente relazione ha per oggetto la piena proprietà di un **alloggio con cantina** posta in

TORINO (TO) – VIA GUIDO RENI N. 215

Catasto Fabbricati - Foglio 1392 n. 277 sub. 85 (alloggio)

Valore di mercato € 84.000,00

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 esistenti potranno esser cancellate alla vendita

Stato di occupazione: occupato con contratto di locazione opponibile all'acquirente –

paragrafo 4.



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

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





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 Guido Reni n. 215**, la piena ed esclusiva proprietà delle seguenti porzioni immobiliari, così composte:

- **Al piano sesto (7° f.t.):** un **ALLOGGIO** composto da una camera, tinello con cucinino, ripostiglio e servizi meglio individuato con la sigla “13E” nella pianta del relativo piano ac-

clusa all'atto di deposito del regolamento di condominio di seguito indicato – coerente

con: vano scala, proprietà  o aventi causa, Via Guido Reni, alloggio “14E”, vano

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





scale e cortile.

- **Al piano sotterraneo:** un vano ad uso **CANTINA**, meglio individuata con il numero arabo

“128” (centoventotto) nella pianta del relativo piano acclusa all’atto di deposito del rego-

lamento di condominio di seguito indicato – coerente con: cantina “127”, corridoio comu-

ne, cantina “129” e sottosuolo Via Guido Reni.

Si precisa che la cantina in uso risulta la n. “122”, ma nell’atto di provenienza a favore dei

debitori esecutati la cantina descritta corrisponde alla n. “128”.

In sede di sopralluogo la cantina non è stata visionata per mancanza delle relative chiavi.

1.2 – DATI CATASTALI

Il bene sopra descritto è censito al **Catasto Fabbricati** del Comune censuario di Torino (TO)

al **Foglio 1392 n. 277 sub. 85** – Categoria A/3 – classe 3° - consistenza 3 vani – superficie

catastale 51,00 mq (totale escluse aree scoperte 50,00 mq) – Rendita Catastale € 472,56

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

L’unità deriva dalla soppressione del Foglio 96 n. 318 sub. 85 eseguita con variazione del

27.08.2013 protocollo TO0315609 n. 226230.1/2013 per bonifica identificativo ed allinea-

mento delle mappe.

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



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 relazione sono di proprietà dei DEBITORI ESECUTATI per l'intero in virtù dell'atto di compravendita rogito Notaio Marco CORDERO DI MONTEZEMO-

LO del 10.10.2005 rep. 163063 racc. 7949, trascritto il 26.10.2005 ai n.ri 29099-47589 (cfr. doc. 2 – atto provenienza).

In sede di atto i debitori esegutati hanno dichiarato di essere entrambi di stato civile libero.

2.2 – CRONISTORIA DEL VENTENNIO E PRIMO ATTO TRA VIVI

In epoca anteriore al ventennio il bene in trattazione era di proprietà per l'intero della Sig.ra



in virtù dell'atto di compravendita rogito No-



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





taio Giorgio MARIATTI del 24.11.2003 rep. 28587-10424 racc. 22121, trascritto il 02.12.2003

ai n.ri 39202-59684.

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

In data 10.10.2005 con atto di compravendita rogito Notaio Marco CORDERO DI MONTE-ZEMOLO rep. 163063 racc. 7949 (trascritto il 26.10.2005 ai n.ri 29099-47589) il bene oggetto della presente è stato acquisito dai debitori eseguiti.

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 è 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 compreso nell’edificio Condominiale di **Via Guido Reni n. 215 – Torino**

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

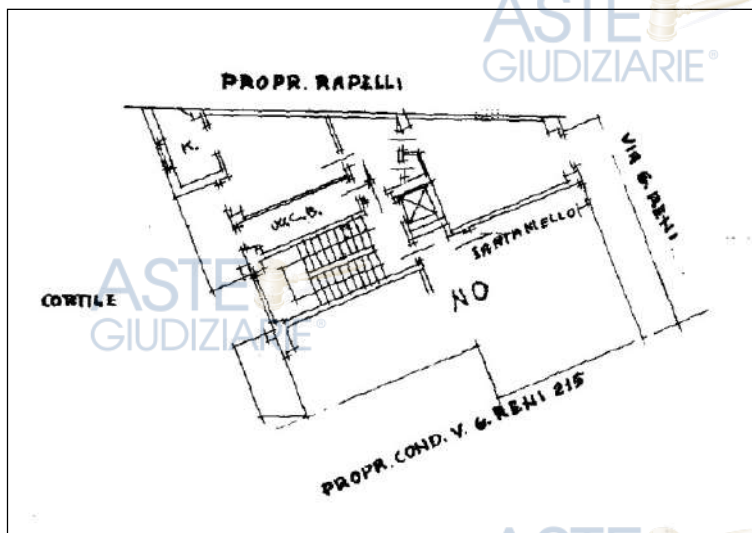


no (TO). L'edificio risulta compatibile con l'epoca di edificazione e la tipologia edilizia.



L'alloggio in trattazione è posto al piano sesto (7° f.t.) della scala 5 e si compone di ingresso, tinello con cucinino, una camera, ripostiglio e servizi.

"Planimetria alloggio estratta dall'elaborato catastale"



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





"Riprese fotografiche sopralluogo"



La pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica e le porte interne sono il legno con pannello centrale in vetro.

Gli infissi esterni sono in pvc con vetri doppi.

L'alloggio presenta una lieve difformità inerente la mancanza di zona disimpegnante il servi-

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



zio igienico (rimozione muro tinello).

Il servizio igienico è dotato di tutti i sanitari con doccia.

L'impianto elettrico è realizzato sotto - traccia ed è stato dichiarato funzionante.

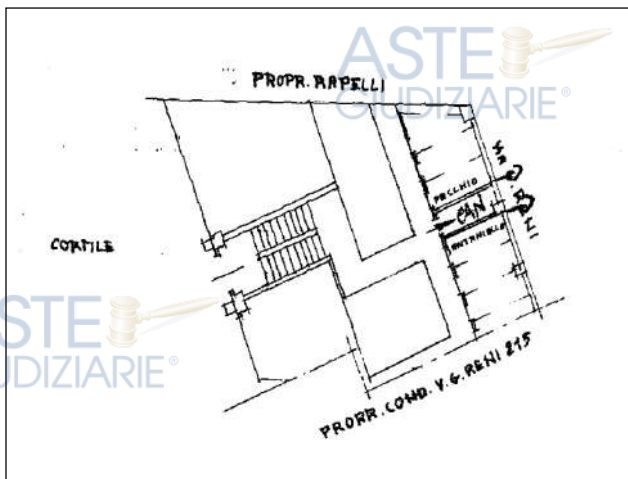
L'impianto di riscaldamento è centralizzato condominiale.

L'impianto di produzione acqua calda è garantito da caldaia a gas installata nella veranda.

È competenza dell'unità sopra descritta, un vano ad uso cantina posto al piano sotterraneo.

"Planimetria cantina estratta dall'elaborato catastale"

"Ripresa fotografica sopralluogo"



Circa la cantina, si riferisce che non è stata visionata per mancanza delle relative chiavi.

La cantina in uso risulta la n. 122, ma nell'atto di provenienza a favore dei debitori eseguiti

la cantina descritta corrisponde alla n. 128.

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



Il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione (cfr. doc. 1).



Precisazioni del CTU



L'alloggio presenta sul soffitto del bagno alcune macchie giallastre nonché crepe probabilmente riconducibili ad infiltrazioni d'acqua.



Non sono stati reperiti, esibiti o forniti i certificati di rispondenza alla norma degli impianti serventi l'unità in trattazione.

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 pi-



gnorata, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, priva-te 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 dei beni in questione.

- - - - - 0 - - - - -

PARAGRAFO 4: *L'Esperto indichi – sulla base di quanto accertato dal custode conte-*



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



stualmente 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"

La scrivente ha eseguito il sopralluogo con il Custode nominato Avv. Maria Cristina ALBA-

NO.

In tal circostanza era in loco presente un soggetto identificato dal Custode nominato in

la quale ha dichiarato di occupare l'immobile

oggetto della presente in forza di contratto di affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 3 in data **13.02.2023 al n. 1455 serie 3T** sottoscritto dalla debitrice esecutata.

Il contratto è stato stipulato per anni quattro dall'01.01.2023 al 31.12.2027 tacitamente rinnovabile per ugual periodo al canone mensile di € 500,00 oltre € 50,00 per le spese condominiali.

La copia integrale del contratto è stata fornita dall'Agenzia delle Entrate (*cfr. doc. 5*).

La locazione è opponibile all'acquirente poiché il contratto è stato registrato prima della trascrizione del primo pignoramento (16.05.2025) che ha istaurato la Procedura per cui si redige la presente relazione (R.G.E. n. 308/2025).

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 verrà quindi valutata come "occupata".

----- 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 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"*

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 eseguiti.

5.2 – REGOLAMENTO CONDOMINIALE

L'unità perizianda è compresa in edificio condominiale disciplinato dalle disposizioni contenute nel regolamento di condominio depositato con atto rogito Notaio Piero BOURLOT del 24.08.1962 registrato a Torino il 04.09.1962 al n. 6472 e successivo atto di modifica a rogito stesso Notaio del 09.10.1962 registrato a Torino il 26.10.1962 al n. 11354.

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





Il regolamento suddetto non pone limiti alla trasferibilità del bene in trattazione.

5.3 – VINCOLI URBANISTICI E STORICO-ARTISTICI

Non sussistono vincoli urbanistici e/o storico-artistici che possano limitare la trasferibilità dei beni periziandi.

5.4 – FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Le unità oggetto della presente sono gravate dalle seguenti formalità:

1) ISCRIZIONE DEL 26.10.2005 n.ri 11161-47590 - Ipoteca Volontaria derivante da con-

cessione a garanzia di mutuo a rogito Notaio Marco CORDERO DI MONTEZEMOLO del

10.10.2005 rep. 163064 – importo capitale € 120.000,00 – importo ipoteca € 180.000,00 -

a favore di [REDACTED] – contro i debitori

e eseguiti per l'intero del bene oggetto della presente come all'epoca censito.

2) TRASCRIZIONE DEL 16.05.2025 n.ri 16107-21245 – Atto di pignoramento immobili

emesso dal Tribunale di Torino il 27.04.2025 rep. 9368 – a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro il debitore eseguito per la quota pari ad un mezzo

dell'intero del bene oggetto della presente come oggi censito.

3) TRASCRIZIONE DEL 12.09.2025 n.ri 29622-39377 – Atto di pignoramento immobili

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





emesso dal Tribunale di Torino il 18.08.2025 rep. 18875 – a favore di



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

to della presente come oggi censito.



Le formalità colpiscono solo il bene oggetto della presente e potranno esser integralmente cancellate dopo la vendita.



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 è pari a € 294,00 (tassa ipotecaria, imposta di bollo e imposta ipotecaria) 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

Non sussistono formalità che resteranno a carico dell'acquirente con ultimo aggiornamento alla data di redazione della presente relazione.

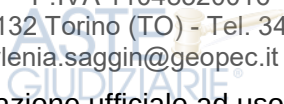


5.6 - GRAVAMI DERIVANTI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO



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





Il terreno ove edificato l'immobile oggetto della presente non risulta gravato da censi, livelli o usi civici.



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

La scrivente ha richiesto le spese condominiali e copia del regolamento di condominio all'amministratore dello stabile, ma tali documenti non sono pervenuti.

6.2 - PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

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 e non sono state neppure riferite dalla parte debitrice o da soggetti terzi.

----- O -----

PARAGRAFO 7: *"L'Esperto indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la si-*

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



tuazione urbanistica dello stesso”.

7.1 - PRATICHE EDILIZIE

L'edificio è stato edificato mediante il rilascio delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 5065 del 16.12.1959 per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione (cfr. doc. 6);

- Licenza Edilizia in variante n. 4050 del 22.10.1962 (cfr. doc. 7);

- Abitabilità n. 480 del 03.06.1963 (cfr. doc. 8);

Per l'unità in trattazione non risultano esser state presentate pratiche edilizie o istanze di condono da definire o già definite.

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.

----- 0 -----

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 im-*

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



mobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica".

8.1 - CONFORMITÀ EDILIZIA

La regolarità edilizia è attestata con la corrispondenza a quanto indicato nella Licenza Edilizia n. 5065 del 16.12.1959 e successiva variante.

L'unità risulta conforme ad eccezione di una irregolarità inerente la rimozione del muro del tinello con contestuale rimozione della zona disimpegnante il servizio igienico.

Si segnala inoltre che è stata realizzata una veranda a chiusura del balcone lato cortile.

La veranda andrà rimossa poiché costituisce abuso edilizio non sanabile.

Circa la rimozione del muro a chiusura del tinello, 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 € 500,00-1.000,00.

La cantina non presenta irregolarità.



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





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 disposizioni 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.

8.2 CERTIFICAZIONE ENERGETICA



L'unità tra le categorie per cui è richiesto l'Attestato di Prestazione Energetica (c.d. A.P.E.), ma tale documento non è stato reperito.



-----o-----



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.



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





Il tutto analizzando i seguenti valori:

- Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

Alloggi: minimo €/mq 1.100,00 – massimo a €/mq 1.650,00



- Agenzie del settore immobiliare:

Alloggi: minimo €/mq 1.500,00 – massimo a €/mq 2.000,00



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:

€/mq 1.650,00 x 51,00 mq = arr. € 84.000,00



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%.



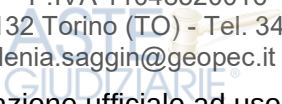
- Riduzione per presenza irregolarità edilizie: - 1.000,00 €

- Spese condominiali insolute: nessun deprezzamento



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





- Stato di occupazione: occupato con titolo opponibile all'acquirente - 20%

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

a:

arr. € 63.000,00



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



----- 0 -----

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).



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





----- 0 -----

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

quanto segue:



1) Fotografie illustrative.

2) Atto provenienza.



3) Visura catastale Foglio 10 n. 461 sub. 2



4) Planimetria catastale Foglio 10 n. 461 sub. 2

5) Contratto di locazione



6) Licenza Edilizia n. 5056 del 16.12.1959



7) Licenza Edilizia in variante n. 4050 del 22.10.1962



8) Abitabilità n. 480 del 03.06.1963.



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.



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





Torino, lì 08.02.2026



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

Pag. 23 di 23

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

