

TRIBUNALE DI TORINO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice Dr.ssa Nicoletta ALOJ

PROCEDURA ESECUTIVA
R.G.E. n. 841/2022

Promossa da



Contro



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

geom. Ylenia SAGGIN

Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO)

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

Prossima udienza 15 febbraio 2024 ore 11,25



PIENA PROPRIETÀ DI UN NEGOZIO CON CANTINA

TORINO (TO) – VIA EUSEBIO BAVA N. 5

Catasto Fabbricati - Foglio 1279 n. 42 sub. 81

Valore di mercato € 88.000,00

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 integralmente 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.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





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

A.1 – INDIVIDUAZIONE BENI OGGETTO DI PROCEDURA

Nel Comune di **Torino (TO)** compreso nel Condominio di **Via Eusebio Bava n. 5**, la piena ed esclusiva proprietà delle seguenti porzioni immobiliari:

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



- Al piano terreno (1° f.t.) del fabbricato A: un **LOCALE COMMERCIALE** composto di negozio con retro, meglio individuato con il numero arabo "4" (quattro) e tinteggiato in arancio nella pianta del relativo piano acclusa all'atto di deposito del regolamento di condominio di seguito indicato – coerente: Via Bava, unità immobiliare "3" (tre), vano scala, pianerottolo scala, cortile, servizio igienico comune e locale "5" (cinque).



- Al piano cantinato del fabbricato A: un vano ad uso **CANTINA**, meglio individuato con la lettera "s" e tinteggiato in arancio nella pianta del relativo piano acclusa all'atto di deposito del regolamento di condominio di seguito indicato – coerente: corridoio comune e due lati, locale "r" e sottosuolo cortile.



All'unità oggetto della presente spetta, secondo l'atto di provenienza a favore dei debitori eseguiti, l'uso in comune con i locali posti al piano terreno individuati con i numeri dall'1 al 16, del servizio igienico posto nel cortile.



A.2 – DATI CATASTALI

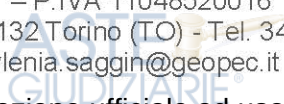


Il bene sopra descritto è censito al **Catasto Fabbricati** del Comune censuario di Torino (TO) al **Foglio 1279 n. 42 sub. 81** – Categoria C/1 – classe 6° - consistenza 42,00 mq (totale



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





escluse aree scoperte 62,00 mq) – Rendita Catastale € 1.041,18 (cfr. doc. 3 visura – doc. 4

planimetria).



L'unità deriva dalla soppressione del Foglio 216 n. 57 sub. 81 eseguita con variazione del

24.01.2006 n. 8477.2/2006 prot. TO0028634 per modifica identificativo ed allineamento delle

mappe.



L'intestazione catastale è corretta e la distribuzione interna rappresentata nell'elaborato non

corrisponde ai luoghi per intervenute modifiche interne non denunciate in linea edilizia.



PARAGRAFO B: *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."*



B.1 – TITOLARITÀ ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Il bene oggetto della presente è di proprietà dei DEBITORI ESECUTATI per l'intero in virtù



dell'atto di compravendita rogito Notaio Gianfranco RE del 20.06.2006 rep. 42677 racc.

18324, trascritto il 19.07.2006 ai n.ri 21943-37045 (cfr. doc. 2).



In sede di atto i debitori esecutati hanno dichiarato di essere di stato civile 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





B.2 – CRONISTORIA DEL VENTENNIO E PRIMO ATTO TRA VIVI

In epoca anteriore al ventennio, il bene in trattazione era di proprietà per l'intero di



e



in virtù dell'atto di compravendita rogito Notaio Paolo ANTONIOTTI del

10.11.1995 rep. 66706, trascritto il 20.11.1995 a n.ri 16897-26111.

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

In data 20.06.2006 con l'atto di compravendita rogito Notaio Gianfranco RE rep. 42677 racc. 18324 (trascritto il 19.07.2006 ai n.ri 21943-37045) il bene è stato acquisito dai debitori esecutati.



B.3 – CONTINUITÀ EX ART. 2650 C.C.

I passaggi di proprietà susseguitisi nel ventennio 2003-2023 rispettano la continuità delle trascrizioni.



B.4 - CORRISPONDENZA DOCUMENTI EX ART. 567 C.P.C.

Il Certificato Notarile risulta completo.



-----o-----



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



PARAGRAFO C: *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"*

C.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.

C.2 – REGOLAMENTO CONDOMINIALE

L'unità perizianda è compresa in edificio condominiale disciplinato dalle disposizioni contenute nel regolamento di condominio depositato con atto rogito Notaio Oscar GHIONE del 21.11.1986 rep. 73127, registrato a Torino il 09.12.1986 al n. 64067 e trascritto il 16.12.1986 ai n.ri 23748-33626.

Il regolamento suddetto non pone limiti alla trasferibilità del bene in trattazione a cui competono per il negozio millesimi 49,0589 quale quota di comproprietà e compartecipazione alle spese generali dello stabile e per la cantina millesimi 1,8185 quale quota di comproprietà e compartecipazione alle spese generali dello stabile.

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



All'unità oggetto della presente spetta, secondo il regolamento suddetto, l'uso in comune con i locali posti al piano terreno individuati con i numeri dall'1 al 16, del servizio igienico posto nel cortile comune.



C.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.

C.4 – FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

L'unità è gravata dalle seguenti formalità:

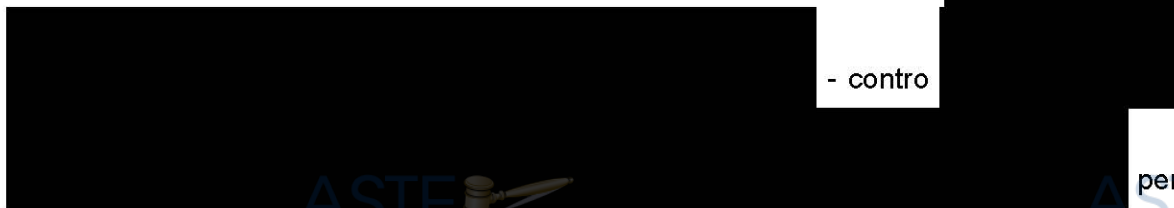


1) ISCRIZIONE DEL 22.03.1999 n.ri 2315-9177: Ipoteca volontaria derivante da contratto di

mutuo a rogito Notaio Paolo ANTONIOTTI dell'08.03.1999 rep. 69830 – Importo capitale



Lire 150.000.000 – Importo di ipoteca Lire 225.000.000 – a favore di



- contro

per



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

2) ISCRIZIONE DEL 07.01.2003 n.ri 100-609: Ipoteca volontaria derivante da contratto di



mutuo a rogito Notaio Chiara ROSBOCH del 23.12.2002 rep. 229873 racc. 6550 – Impor-

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





to capitale € 90.000,00 – Importo di ipoteca € 135.000,00 – a favore di

- contro

per l'intero del bene

oggetto della presente come all'epoca censito.

3) ISCRIZIONE DEL 19.07.2006 n.ri 10140-37046: Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo a rogito Notaio Gianfranco RE del 20.06.2006 rep. 42678 racc. 18325 - Im-

porto capitale € 90.000,00 – Importo di ipoteca € 135.000,00 – a favore di

- contro i debitori eseguiti per

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

4) ISCRIZIONE DEL 24.01.2014 n.ri 245-2284: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo in data 11.07.2013 rep. 3847/2013 - Importo

capitale € 44.957,32 – Importo di ipoteca € 50.000,00 – a favore di

- contro i debitori eseguiti per l'intero

del bene oggetto della presente come oggi censito.

5) TRASCRIZIONE DEL 09.01.2023 n.ri 396-591: Atto di Pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Torino in data 17.11.2022 rep. 37998/2022 – a favore di

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

- contro i debitori eseguiti per l'intero del

bene oggetto della presente come oggi censito.

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), la restrizione/cancellazione di ciascuna ipoteca volontaria è pari € 35,00 per tassa ipotecaria, la restrizione/cancellazione di ciascuna ipoteca legale è pari € 35,00 per tassa ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo e per l'imposta ipotecaria 0,50% sul valore complessivo di vendita indicato nel decreto con un minimo di € 200,00 se inferiore al valore ipotecato.

Agli importi suddetti dovranno esser aggiunti eventuali oneri professionali.

C.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.

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



C.6 - GRAVAMI DERIVANTI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Il terreno ove edificato lo stabile compendiante i beni oggetto della presente non risulta gravato da censi, livelli o usi civici.



----- 0 -----

PARAGRAFO D: *L'Esperto 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"*



La scrivente ha eseguito il sopralluogo alla presenza di due soggetti che hanno dichiarato di essere i debitori esecutati 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.



----- 0 -----

PARAGRAFO E: *"L'Esperto descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg".*

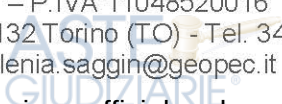


Trattasi di negozio con cantina pertinenziale compresi nell'edificio Condominiale di Via Eusebio Bava n. 5 – Torino (TO).



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



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

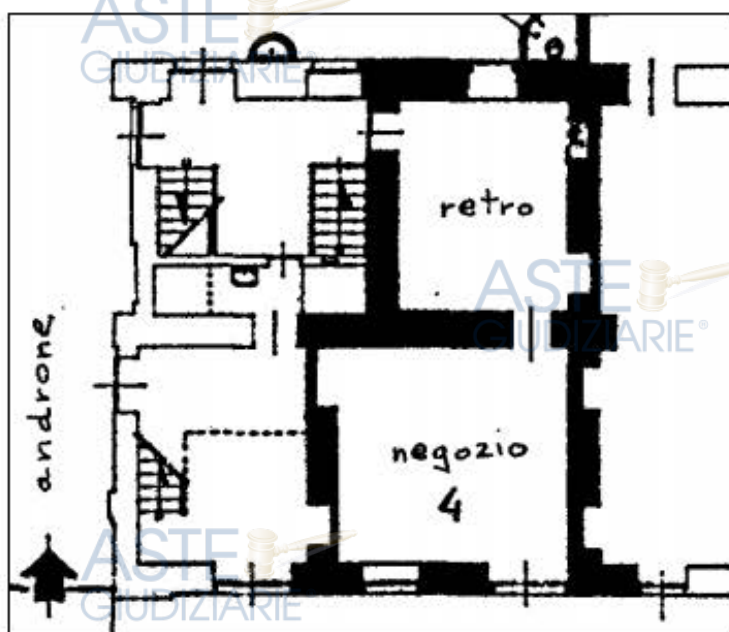
L'edificio nel complesso presenta uno stato manutentivo buono e risulta compatibile con l'epoca di edificazione.

Il negozio in trattazione è posto al piano terreno (1° f.t.) avente accesso dalla Via Eusebio

Bava n. 5.

L'unità attualmente si compone di ingresso su locale esposizione, altro locale e retro (oggi cucina).

Immagine estratta dalla planimetria catastale



L'unità è accessoriata di altro accesso dal vano scala condominiale.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica di buona fattura.

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



La porta interna è in legno scorrevole.



Gli infissi esterni verso strada sono realizzati in triplo vetro, gli infissi verso il cortile sono realizzati in legno e vetro.



L'unità è servita di un bagno posto nel cortile, in comune con altre unità del piano, accessorio di wc e lavandino.



L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda è autonomo con caldaia a gas installata nella zona cucina – dichiarato non funzionante in sede di sopralluogo.

L'unità è dotata di impianto di climatizzazione - dichiarato non funzionante in sede di sopralluogo.



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



Costituisce pertinenza del negozio una cantina posta al piano interrato e composta di unico vano avente accesso dal corridoio comune.



La cantina rappresentata nell'elaborato catastale non corrisponde ai luoghi per intervenute modifiche interne.

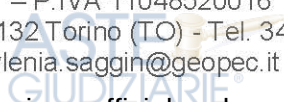


È stato infatti creato un ripostiglio in cartongesso.



CTU geom. Ylenia SAGGIN

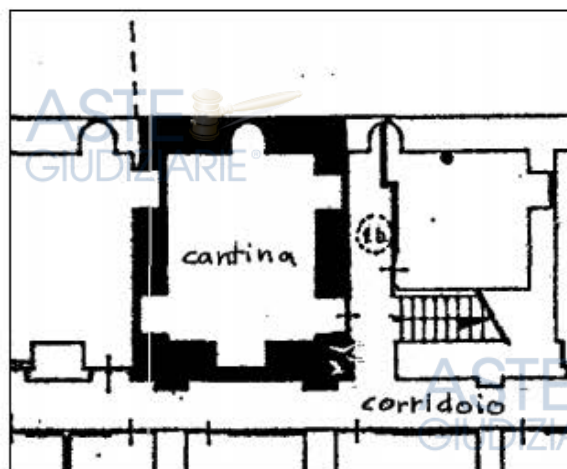
C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggini@gmail.com – ylenia.saggini@geopec.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immagine estratta dalla planimetria catastale



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla presente

relazione (cfr. doc. 1).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Precisazioni del CTU

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, 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 dei beni in questione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



----- 0 -----

PARAGRAFO F: *“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;.*

F.1 - CONFORMITÀ EDILIZIA

Lo stabile compendiate il bene 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 non sono state presentate pratiche edilizie o istanze di condono da finire o già finite.

L'immobile è stato oggetto, visto quanto rappresentato nella planimetria catastale, di modifiche interne inerenti la realizzazione di un muro in cartongesso nel locale retro con contestuale creazione di zona cucina.

Si precisa infine che l'accesso e la vetrina lato strada risultano esser state invertite.

Nel locale cantina è stato realizzato un ripostiglio in cartongesso.

L'aggiudicatario dovrà ripristinare i luoghi denunciando gli abusi mediante apposita pratica

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



da presentare 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 € 4.500,00-5.000,00.



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 provve-

dimento amministrativo contrario, i beni dovranno esser ripristinato in conformità alle disposi-



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.

F.2 – SITUAZIONE URBANISTICA

Il bene oggetto della presente è parte di un compendio immobiliare edificato su un'area la cui



destinazione risulta compatibile con quella del PRGC vigente.

-----o-----



PARAGRAFO G: *"L'Esperto dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Pre-*

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



stazione Energetica"

L'unità rientra 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 H: *L'Esperto verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.,"*

H.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.

H.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.

-----o-----

PARAGRAFO I: *"L'Esperto determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui*

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 1.050,00 – massimo a €/mq 2.100,00

- Agenzie del settore immobiliare:

minimo €/mq 1.200,00 – massimo a €/mq 2.500,00

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 1.575,00 x 62,00 mq = arr. € 98.000,00

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

seguenti importi:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



- 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: - 5.000,00 €



Spese condominiali insolute: nessun deprezzamento

- Stato di occupazione: nessun deprezzamento

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

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



pari a:

arr. € 88.000,00



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

-----o-----

PARAGRAFO J: *"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 succes-*



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



sive 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:

- 1) Fotografie illustrative.
- 2) Atto provenienza.
- 3) Visura catastale.
- 4) Planimetria catastale.

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.

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



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

Pag. 21 di 21

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

