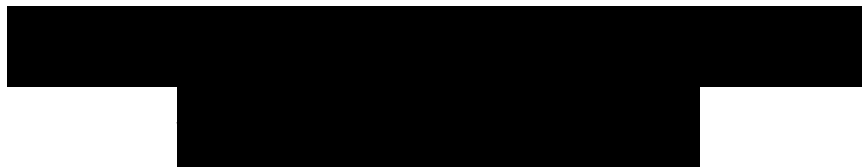


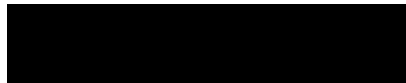
TRIBUNALE DI TORINO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
GOT Dr.ssa Elisabetta DURETTO

PROCEDURA ESECUTIVA
R.G.E. n. 130/2026

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 28 luglio 2026 ore 12,30

PIENA PROPRIETÀ DI UN ALLOGGIO CON CANTINA E AUTORIMESSA

VILLASTELLONE (TO) – VIALE SIGNORINI N. 7

Catasto Fabbricati - Foglio 21 n. 1130 sub. 5 Alloggio

Catasto Fabbricati Foglio 21 n. 1129 sub. 30 Autorimessa

Valore di mercato € 200.000,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: corrisponde

Comproprietari non eseguiti: non sussistono

Documentazione ex art. 567 c.p.c.: la certificazione ipocatastale risulta completa.

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: occupato dalla debitrice eseguita.

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 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 **Villastellone (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 2**.

- - - - - 0 - - - - -

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 **Villastellone (TO)** compreso nel Condominio Stellone di **Viale Signori n.ri 3-**

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

5-7-9, la piena ed esclusiva proprietà delle seguenti porzioni immobiliari, con accesso dal civico n. 7:

- **Al piano secondo (3° f.t.)** del fabbricato “C” scala F: un **ALLOGGIO** attualmente composto di ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio ricavato nel sottoscala di collegamento al piano sottotetto, meglio individuato con il numero arabo “36” (trentasei) e tinteggiato in nocciola nella pianta del relativo piano acclusa all’atto di deposito del regolamento di condominio di seguito indicato – coerente con: distacco verso via al Pubblico Lavatoio, alloggio n. 35, ascensore, scala, cortile e alloggio n. 41.

Secondo l’atto di provenienza a favore della debitrice eseguita, nella vendita è compreso l’uso esclusivo, a titolo di soffitta-ripostiglio, della porzione di piano sottotetto sovrastante l’alloggio, come anche indicato nel citato regolamento di condominio di seguito indicato.

L’alloggio risulta unito al locale sottotetto mediante una scala interna.

Il locale sottotetto è composto di unico vano di circa 111,00 mq.

- **Al piano seminterrato** del fabbricato C scala F: un vano ad uso **CANTINA**, meglio individuato con il numero arabo “36” (trentasei) e tinteggiato in viola nella pianta del relativo

piano acclusa all'atto di deposito del regolamento di condominio di seguito indicato – coerente con: area esclusiva di proprietà dell'alloggio 31 della scala C, cantina n. 35, corridoio ed atrio comune.

- **Al piano seminterrato** del fabbricato "B" con accesso dal civico n. 3: una **AUTORIMESSA**, meglio individuata con la sigla "18g" e tinteggiata in azzurro nella pianta del relativo piano acclusa all'atto di deposito del regolamento di condominio di seguito indicato – coerente con: autorimessa 19g, corridoio comune, autorimessa 17g e rampa di accesso.

1.2 – DATI CATASTALI

I beni sopra descritti sono censiti al **Catasto Fabbricati** del Comune censuario di Villastellone (TO) come segue:

- **Foglio 21 n. 1130 sub. 5** – Categoria A/2 – classe 2° - consistenza 6 vani – superficie catastale 122,00 mq (totale escluse aree scoperte 118,00 mq) – Rendita Catastale € 511,29
(cfr. doc. 3 visura – doc. 4 planimetria).

L'unità è così censita dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

L'intestazione catastale è corretta, ma la distribuzione interna rappresentata nell'elaborato non corrisponde ai luoghi.

Nella planimetria catastale viene rappresentato solo l'alloggio posto al piano secondo (3° f.t.).

Secondo l'atto di provenienza a favore della debitrice eseguita, nella vendita è compreso l'uso esclusivo, a titolo di soffitta-ripostiglio, della porzione di piano sottotetto sovrastante l'alloggio, come anche indicato nel citato regolamento di condominio di seguito indicato.

L'unità, rappresentata nella planimetria catastale protocollo n. T168850 del 02.10.1979, è stata poi oggetto di variazione con la Concessione Edilizia n. 2779/91 del 21.06.1991 per l'unione dell'alloggio al sottotetto sovrastante con la creazione di scala di collegamento interna.

- **Foglio 21 n. 1129 sub. 30** – Categoria C/6 – classe 2° - consistenza 18,00 mq – superficie catastale 23,00 mq – Rendita Catastale € 71,58 (*cf. doc. 5 visura – doc. 6 planimetria*).

L'unità è così censita dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

L'intestazione catastale è corretta e la distribuzione interna rappresentata nell'elaborato corrisponde ai luoghi.

- - - - - o - - - - -

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 della debitrice esecutata per l'intero in virtù dell'atto di compravendita rogito Notaio Carla DELL'AQUILA del 23.09.1999 rep. 53051 racc. 7792, trascritto il 29.09.1999 ai n.ri 22020-34627 (*cfr. doc. 2*).

2.2 – CRONISTORIA DEL VENTENNIO E PRIMO ATTO TRA VIVI

In epoca anteriore al ventennio i beni in trattazione erano di proprietà della debitrice esecutata in virtù del titolo sopra già indicato a rogito Notaio Carla DELL'AQUILA del 23.09.1999 rep. 53051 racc. 7792, trascritto il 29.09.1999 ai n.ri 22020-34627.

2.3 – CONTINUITÀ EX ART. 2650 C.C.

I passaggi di proprietà susseguitisi nel ventennio 2006-2026 rispettano la continuità delle trascrizioni.

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

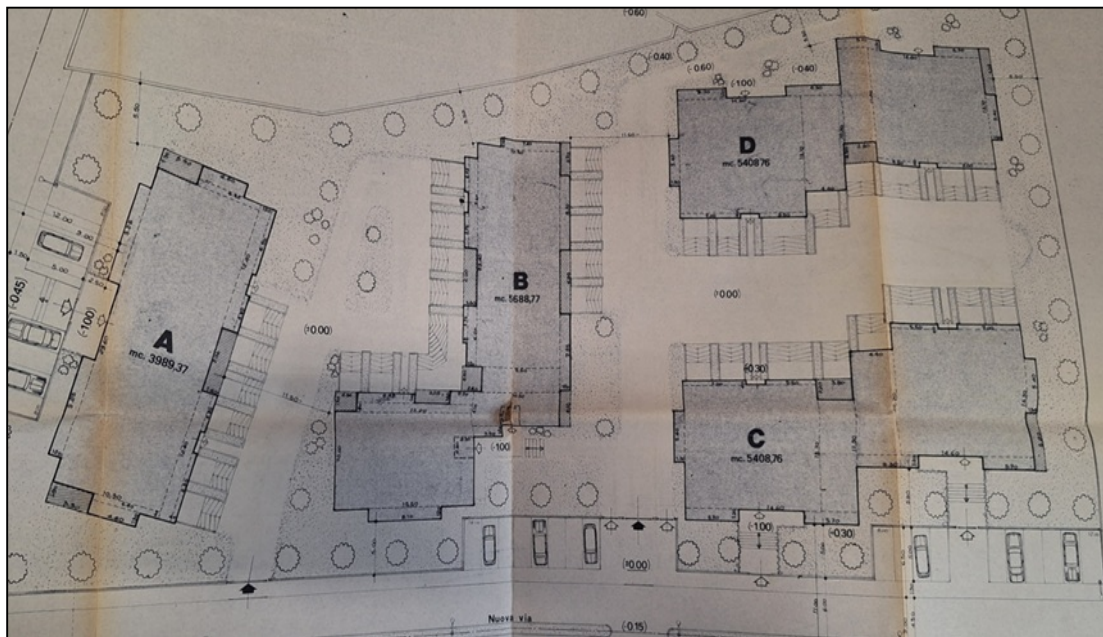
La certificazione ipocatastale prodotta agli atti della procedura risulta completa.

----- 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 cantina pertinenziale, porzione di sottotetto e autorimessa compresi nell’edificio Condominiale denominato [REDACTED] di Viale Signorini n.ri 3-5-7-9 – Villastellone (TO).

Planimetria generale estratta dalla Concessione Edilizia n. 1700



Gli edifici nel complesso presentano uno stato manutentivo buono e risultano compatibili con l'epoca di edificazione.

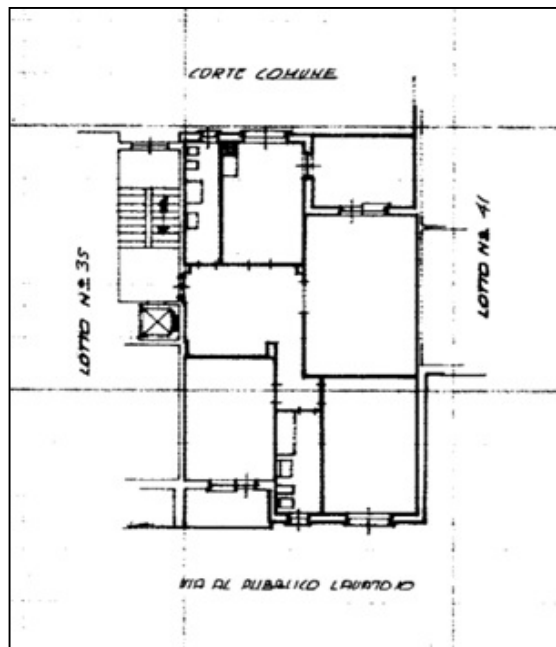
CTU geom. Ylenia SAGGIN

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'alloggio in trattazione è posto al piano secondo (3° f.t.) ed è accessibile dalla scala F del fabbricato C del Viale Signorini n. 7.

L'alloggio si compone di ingresso, cucina, soggiorno, due camere, doppi servizi, ripostiglio ricavato nel sottoscala di collegamento al piano sottotetto, e disimpegno.

Planimetria alloggio estratta dall'elaborato catastale



La pavimentazione è realizzata prevalentemente con piastrelle in cotto 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 primo servizio igienico è dotato di tutti i sanitari con doccia.

Il secondo servizio igienico è accessoriato di tutti i sanitari con vasca.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato condominiale con termo-valvole.

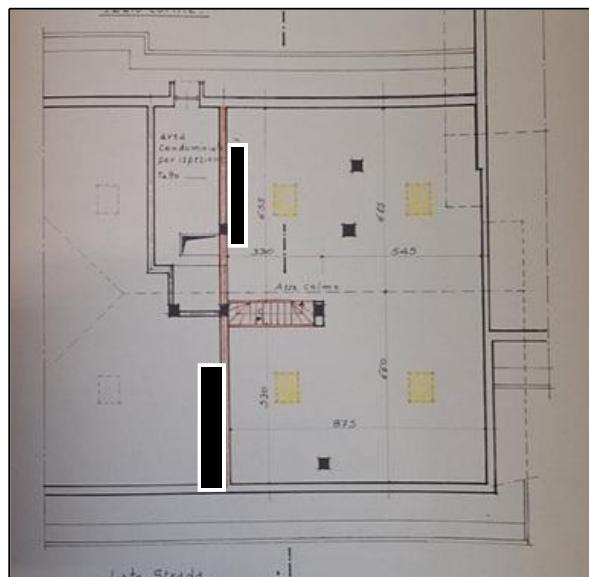
L'impianto di produzione acqua calda è garantito da n. 2 caldaie a gas installate nella cucina e nel bagno.

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

L'alloggio è stato unito, mediante una scala interna, al piano sottotetto.

Il locale sottotetto si compone di unico vano di circa 111,00 mq.

Planimetria sottotetto estratta dall'elaborato grafico della Concessione Edilizia 2779/91

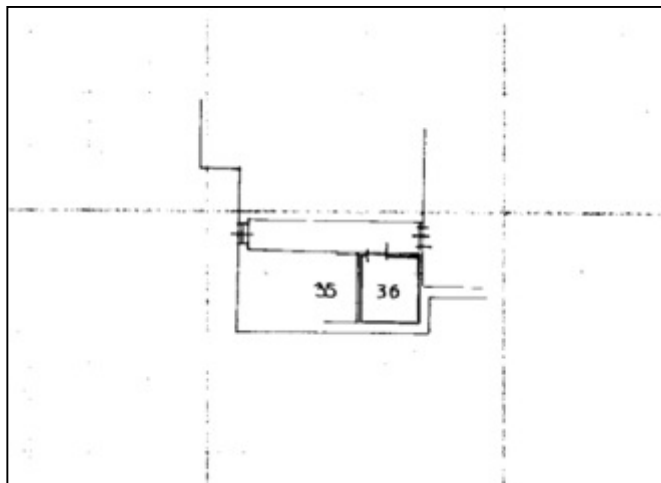


CTU geom. Ylenia SAGGIN

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

Costituisce pertinenza dell'unità sopra descritta, un locale ad uso cantina posta al piano seminterrato.

Planimetria cantina estratta dall'elaborato catastale



La cantina si compone di unico vano avente accesso dal corridoio comune ed è correttamente rappresentata nell'elaborato catastale.

L'autorimessa è posta al piano seminterrato avente accesso dal civico n. 3 del Viale Signorini n. 3.

L'unità si compone di unico vano di circa 19 mq catastali.

La pavimentazione è realizzata in battuto di cls.

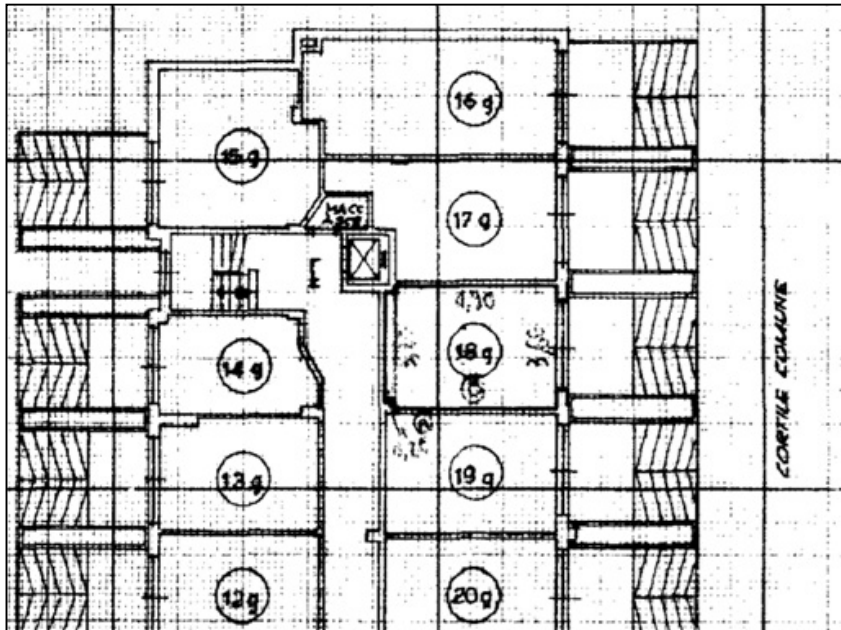
L'impianto elettrico è realizzato sotto-traccia ed è stato dichiarato funzionante.

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'accesso è garantito da portellone non automatizzato.

Planimetria autorimessa estratta dall'elaborato catastale



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

Precisazioni del CTU

Si segnala la sussistenza di una macchia giallastra sul soffitto del bagno, 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 pi-

CTU geom. Ylenia SAGGIN

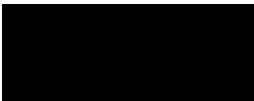
C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggini@gmail.com – ylenia.saggini@geopec.it

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 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"*

La scrivente ha eseguito il sopralluogo alla presenza del Custode IVG Torino e di un soggetto che ha dichiarato di essere  marito della debitrice esecutata 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 della debitrice esecutata.

- - - - - 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 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"*

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

Le unità periziande sono comprese nell'edificio condominiale denominato "██████████" di Viale Signorini n.ri 3-5-7-9 disciplinato dalle disposizioni contenute nel regolamento di condominio a rogito Notaio Alberto OCCELLI coadiutore temporaneo del Notaio MAROCCO del 31.10.1979 rep. 53440 registrato a Torino il 20.11.1979 al n. 51630.

La copia del suddetto regolamento è stata trasmessa dall'amministratore dello stabile (*cfr. doc. 7*).

Il regolamento non pone limiti alla vendita dei beni in trattazione a cui competono i seguenti millesimi:

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

ALLOGGIO: 19.584 millesimi quale quota di comproprietà e compartecipazione alle spese generali di tutto il complesso, 226 millesimi quale quota di comproprietà e compartecipazione alle spese di ascensore e 321 mc quale quota di comproprietà e compartecipazione alle spese di riscaldamento.

AUTORIMESSA: 1676 millesimi quale quota di comproprietà e compartecipazione alle spese generali di tutto il complesso.

In riferimento alla soffitta-ripostiglio, il regolamento di condominio stabilisce quanto segue:

“Gli edifici oggetto delle norme che seguono sono costituiti da: n. 4 edifici distinti colle lettere A B C D per complessivi n. 54 unità abitative contraddistinte dal n. 1 al n. 54 a 3 piani fuori terra oltre il seminterrato dove si trovano le autorimesse e le cantine con accesso dalla Strada del Lavatoio la casa A, e dalla Via Nuova o Via Levà le case B C D, ed un piano sottotetto che viene dato in uso esclusivo a titolo di soffitta ripostiglio al servizio dell'alloggio dell'ultimo piano.

La superficie di tale soffitta corrisponde alla proiezione dei confini degli alloggi sottostanti esclusi tutti i volumi tecnici.

Tutti i proprietari di alloggi all'ultimo piano che intendano usufruire di tale diritto dovranno

a loro cura e spese creare le divisioni, gli accessi, e tenere con cura ed igiene i locali stessi in modo da non arrecare danni o disturbi sia ai confinanti che ad altri condomini. Tale diritto è inscindibile dall'alloggio stesso e non potrà in nessun modo, neanche in futuro, essere trasformato in alloggio, attaccarsi in qualsiasi modo all'impianto sia termico che idraulico.

È pure riservato il diritto ai proprietari degli alloggi dell'ultimo piano, su semplice loro richiesta effettuare una chiusura del pianerottolo a mezzo inferriata opportunamente approvata dall'amministratore da farsi sul pianerottolo intermedio tra il penultimo ed ultimo piano.

Tutte le soffitte sono gravate da servitù per ispezioni tetti e servizi tecnologici”.

5.3 – VINCOLI URBANISTICI E STORICO-ARTISTICI

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

5.4 – FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

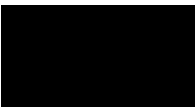
I beni sono gravati, secondo la certificazione ipocatastale prodotta agli atti della procedura, dalle seguenti formalità, con ultimo aggiornamento alla data della presente relazione:

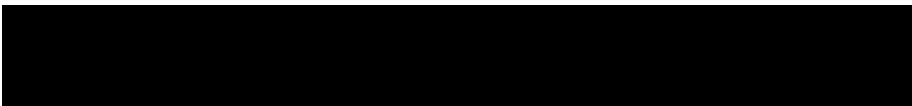
CTU geom. Ylenia SAGGIN

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

1) ISCRIZIONE DEL 29.09.1999 n.ri 8233-34628: Ipoteca volontaria derivante da contratto

di mutuo a rogito Notaio Carla DELL'AQUILA del 23.09.1999 rep. 53052 – Importo capita-

le Lire 250.000.000 – Importo di ipoteca Lire 437.500.000 – a favore di 



- contro la debitrice

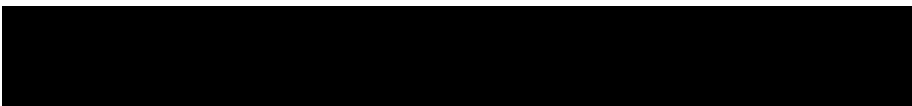
esecutata per l'intero dei beni oggetto della presente.

La formalità risulta annotata per rinegoziazione con nota dell'08.05.2015 n.ri 2197-15298.

2) ISCRIZIONE DEL 20.04.2015 n.ri 1889-12806: Ipoteca volontaria derivante da contratto

di mutuo a rogito Notaio Eugenio STUCCHI del 09.04.2015 rep. 9969 racc. 6609 – Impor-

to capitale € 58.726,21 – Importo di ipoteca € 96.000,00 – a favore di 



- contro la debitrice

esecutata per l'intero dei beni oggetto della presente.

3) ISCRIZIONE DEL 10.09.2019 n.ri 6673-36949: Ipoteca volontaria in rinnovazione deri-

vante da contratto di mutuo rogito Notaio Carla DELL'AQUILA del 23.09.1999 rep. 53052

– Importo capitale € 129.114,22 – Importo di ipoteca € 225.949,89 – a favore di 



- contro la de-

bitrice esecutata per l'intero dei beni oggetto della presente

4) TRASCRIZIONE DEL 27.02.2026 n.ri 6250-8442: Atto di Pignoramento immobili emesso

dal Tribunale di Torino in data 23.02.2026 rep. 2737/2026 – a favore di [REDACTED]

[REDACTED] - contro la debitrice esecutata per l'intero dei beni oggetto della presente.

Le formalità colpiscono solo i beni 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 ciascuna ipoteca volontaria è pari € 35,00 per tassa ipotecaria e la restrizione/cancellazione del pignoramento è pari a € 294,00 (tassa ipotecaria, imposta di bollo e imposta 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 lo stabile compendiate i beni oggetto della presente non risulta gravato 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

Secondo quanto comunicato dall'amministratore dello stabile, l'importo annuo di competenza per la gestione ordinaria per l'alloggio è pari a circa € 1.900,00, l'importo annuo di competenza per la gestione ordinaria per l'autorimessa è pari a circa € 200,00 e l'importo annuo per la gestione del riscaldamento è pari a circa € 1.400,00.

L'amministratore ha inoltre comunicato che sussiste un piano di accantonamento per lavori straordinari relativi al rifacimento del tetto, approvato con delibera dell'11.11.2023, per un importo pari ad € 3.442,88.

Il totale pregresso per la gestione ordinaria, la gestione riscaldamento e la gestione straordinaria degli ultimi due esercizi per l'alloggio e l'autorimessa è pari a circa € 8.985,37.

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

Non è stata riferita la sussistenza di ulteriori delibere riportanti opere straordinarie già deliberate o di prossima discussione.

6.2 - PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Non risultano, alla data di redazione della presente, trascrizioni relative ad atti aventi ad oggetto procedimenti giudiziari a carico delle 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: <i>“L’Esperto indichi le pratiche edilizie relative all’immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;</i>

7.1 - CONFORMITÀ EDILIZIA

Gli stabili compendianti i beni oggetto della presente sono stati edificati mediante la Concessione Edilizia n. 1700 dell'08.05.1978 (*cfr. doc. 8*) e successiva Concessione Edilizia in variante n. 1796 del 21.12.1979 (*cfr. doc. 9*).

L'abitabilità per gli edifici A et B è stata rilasciata con provvedimento n. 1796 del 30.01.1980 (*cfr. doc. 10*) e l'abitabilità per gli edifici C et D è stata rilasciata con provvedimento n. 1796

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

del 01.09.1980 (*cfr. doc. 11*).

Per l'unità in trattazione è stata presentata la Concessione Edilizia n. 2779/91 del 21.06.1991 per l'apertura di lucernari per areazione sottotetto, inserimento velux e scala di accesso (*cfr. doc. 12*).

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.

- - - - - 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

Le unità risultano conformi a quanto legittimato con la Concessione Edilizia in variante del 1979 e con la Concessione Edilizia del 1991, sussistono tuttavia alcune irregolarità inerenti_

- rimozione della porta della cucina con creazione di arco

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

- rimozione della porta del soggiorno con contestuale rimozione della zona disimpegnante il servizio igienico.
- rimozione del muro divisorio tra il locale soggiorno e il locale cucina.

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 € 2.000,00-2.500,00.

Sussiste inoltre una irregolarità inerente realizzazione della veranda a chiusura del balcone lato cortile.

La veranda andrà rimossa poiché costituisce abuso edilizio non sanabile.

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.

Le unità rientrano tra le categorie per cui è richiesto l'Attestato di Prestazione Energetica (c.d. A.P.E.), ma tali documenti non sono stati reperiti.

- - - - - 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.

Il tutto analizzando i seguenti valori:

- Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

Alloggi minimo €/mq 960,00 – massimo a €/mq 1.450,00

Autorimesse minimo €/mq 640,00 – massimo a €/mq 960,00

- Agenzie del settore immobiliare:

Alloggi minimo €/mq 1.000,00 – massimo a €/mq 1.600,00

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

Autorimesse minimo €/mq 750,00 – massimo a €/mq 1.100,00

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:

Valore di mercato della piena proprietà in lotto unico:

Unità abitativa	sup. lorda x coeff	sup. commerciale arr.
Alloggio	mq 110,00 x 1,00	mq 110,00
Balconi	mq 13,89 x 0,33	mq 4,00
Cantina	mq 16,06 x 0,25	mq 4,00
Sottotetto (soffitta-ripostiglio)	mq 111,56 x 0,50	mq 55,00
Totale mq commerciali (arr.)		mq 173,00
Valore unitario		€/mq 1.200,00
Valore complessivo unità abitativa		€ 207.600,00
Autorimessa	mq 19,00 x 1,00	mq 19,00
Totale mq commerciali autorimessa		mq 19,00
Valore unitario		€/mq 800,00

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

Valore complessivo autorimessa	€ 15.200,00
Valore complessivo alloggio e autorimessa	€ 222.800,00

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: - 2.500,00 €
- Spese condominiali insolute: - 8.985,37 €
- 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 a:

arr. € 200.000,00

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

- - - - - 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 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).

----- o -----

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 21 n. 1130 sub. 5
- 4) Planimetria catastale Foglio 21 n. 1130 sub. 5

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

- 5) Visura catastale Foglio 21 n. 1129 sub. 30
- 6) Planimetria catastale Foglio 21 n. 1129 sub. 30
- 7) Regolamento di condominio
- 8) Concessione edilizia n. 1700 dell'08.05.1979
- 9) Concessione edilizia in variante n. 1796 del 21.12.1979
- 10) Abitabilità n. 1796 del 30.01.1980
- 11) Abitabilità n. 1796 dell'01.09.1980
- 12) Concessione edilizia n. 2779/91 del 21.06.1991

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

Con Osservanza.

Torino, 28.06.2026

Il C.T.U. geom. Ylenia SAGGIN