TRIBUNALE DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dr.ssa Rossella D'ADDATO

PROCEDURA ESECUTIVA
R.G.E. n. 682/2022

Promossa da

[redacted]

Contro

[redacted]

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 11 novembre 2026 ore 11,00

PIENA PROPRIETÀ DI UN ALLOGGIO E UNA AUTORIMESSA

ALLOGGIO - TORINO (TO) – VIA GUIDO RENI N. 89 Catasto Fabbricati - Foglio 1387 n. 1 sub. 421 (ex Foglio 84 n. 508 sub. 160)

Valore di mercato € 172.000,00

AUTORIMESSA - TORINO (TO) – CORSO SEBASTOPOLI N. 299 Catasto Fabbricati - Foglio 1387 n. 1 sub. 527 (ex Foglio 84 n. 508 sub. 266)

Valore di mercato € 19.000,00

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO € 191.000,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: corrisponde

Comproprietari non esecutati: non sussistono

Documentazione ex art. 567 c.p.c.: il Certificato Notarile risulta 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.

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

Gli immobili sono ubicati 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

Forma oggetto della presente, **la piena ed esclusiva proprietà** di un **alloggio** compreso nel Condominio di **Via Guido Reni n. 89 – Torino (TO)** e una **autorimessa privata** posta in **Torino (TO) – Corso Sebastopoli n. 299** e precisamente:

- **Al piano nono (10° f.t.) con accesso da Via Guido Reni n. 89**: un **ALLOGGIO** composto di due camere, tinello con cucinino, due ripostigli e servizi, meglio individuato con il numero arabo “79” (settantanove) nella pianta del relativo piano acclusa all’atto di deposito del regolamento di condominio di seguito indicato – coerente: Via Guido Reni, alloggio 78, cortile comune, vano scala e alloggio 80.
- **Al piano secondo interrato:** un locale ad uso **CANTINA** meglio distinto con il numero arabo “30” (trenta) nella planimetria del relativo piano acclusa all’atto di deposito del regolamento di condominio di seguito indicato – coerente: sottosuolo Via Guido Reni, cantina n. 29, corridoio, cantina n. 31.
- **Al piano secondo interrato con accesso da Corso Sebastopoli n. 299:** una **AUTORIMESSA PRIVATA**, meglio individuata con il numero arabo “6” (sei) nella pianta del relativo piano acclusa all’atto di deposito del regolamento di condominio di seguito indicato – coerente: disimpegno comune, autorimessa n. 5, condominio Corso Sebastopoli n. 297 interni 10-12-14-16 e autorimessa n. 7.

1.2 – DATI CATASTALI

I beni sopra descritti sono censiti al **Catasto Fabbricati** del Comune censuario di Torino come segue:

- **ALLOGGIO - Foglio 1387 n. 1 sub. 421** – Categoria A/3 – classe 4° - consistenza 5 vani e 94,00 mq (totale escluse aree scoperte 91,00 mq) – Rendita Catastale € 916,71 (*cfr. doc. 3 visura – doc. 4 planimetria).*

  L'unità deriva dalla soppressione del Foglio 84 n. 508 sub. 160 eseguita con variazione del 23.09.2013 n. 324389.1/2013 prot. TO0396028 per bonifica 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.

- **AUTORIMESSA - Foglio 1387 n. 1 sub. 527** – Categoria C/6 – classe 5° - consistenza 13,00 mq (superficie catastale 15,00 mq) – Rendita Catastale € 134,28 (*cfr. doc. 5 visura – doc. 6 planimetria).*

  L'unità deriva dalla soppressione del Foglio 84 n. 508 sub. 266 eseguita con variazione del 23.09.2013 n. 324389.1/2013 prot. TO0396028 per bonifica identificativo ed allineamento delle mappe.

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

Dalle verifiche eseguite, non sussistono atti trascritti aventi ad oggetto vincolo di pertinenzialità dell'autorimessa all'alloggio oggetto di procedura.

- - - - - - 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

Alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento *de quo,* i beni risultavano di proprietà di:

- **Quota pari a tre quarti dell'intero (3/4):** [redacted]

  in virtù dei seguenti titoli:

  - per la quota pari un mezzo dell'intero - atto di compravendita rogito Notaio Francesco AUDANO coadiutore temporaneo del Notaio Silvio PETITTI dell'11.10.1977 rep. 91150, trascritto il 26.10.1977 ai n.ri 15489-18573 *(cfr. doc. 2).*
  - per la quota pari un mezzo dell'intero - successione mortis causa di [redacted] apertasi il 29.11.2013 e devolutasi di legge, così come indicato nella relativa dichiarazione di successione registrata a Torino 1 il

19.11.2013 al n. 4653 vol. 9990 e trascritta l'11.02.2015 ai n.ri 2640-3540.

- **Quota pari a un quarto dell'intero (1/4):** [redacted] in virtù della successione mortis causa di [redacted] apertasi il 29.11.2013 e devolutasi di legge, così come indicato nella relativa dichiarazione di successione registrata a Torino 1 il 19.11.2013 al n. 4653 vol. 9990 e trascritta l'11.02.2015 ai n.ri 2640-3540.

2.2 – CRONISTORIA DEL VENTENNIO E PRIMO ATTO TRA VIVI

In epoca anteriore al ventennio, i beni in trattazione erano di proprietà, per la quota pari un mezzo ciascuno, di [redacted] (debitrice esecutata) e [redacted] (sopra generalizzato) in virtù dell'atto di compravendita rogito Notaio Francesco AUDANO coadiutore temporaneo del Notaio Silvio PETITTI dell'11.10.1977 rep. 91150, trascritto il 26.10.1977 ai n.ri 15489-18573.

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

In data 29.11.2013 è deceduto il predetto [redacted] lasciando a succedergli, per la sua quota pari ad un mezzo dell'intero, in virtù della Legge la di lui moglie [redacted]

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] (debitrice esecutata) e il di lui figlio [redacted] (debitore esecutato), così come indicato nella relativa dichiarazione di successione registrata a Torino 1 il 19.11.2013 al n. 4653 vol. 9990 e trascritta l'11.02.2015 ai n.ri 2640-3540.

La successione è corredata di accettazione tacita di eredità trascritta il 10.03.2026 ai n.ri 7611-10203.

2.3 – CONTINUITÀ EX ART. 2650 C.C.

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

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

Il Certificato Notarile prodotto agli atti risulta completo.

- - - - - - o - - - - - -

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

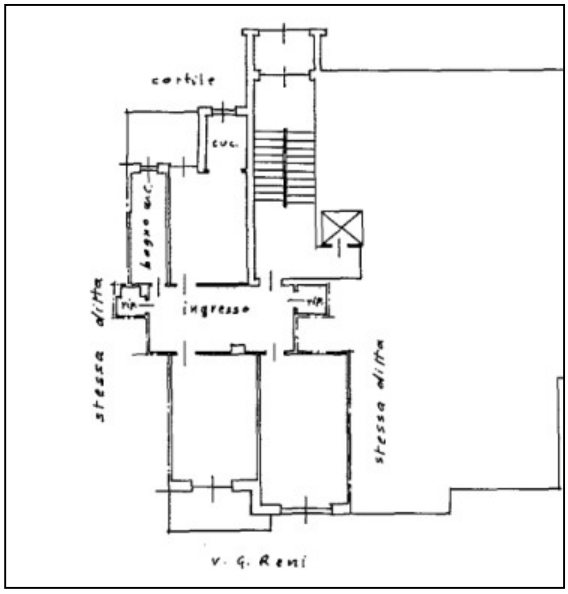
Trattasi di un alloggio compreso nell'edificio Condominiale di **Via Guido Reni n. 89 – Torino** (TO) e una autorimessa privata posta in **Torino (TO) – Corso Sebastopoli n. 299.**

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 nono (10° f.t.) avente accesso dal vano scala condominiale.

L'alloggio si compone di ingresso, tinello con cucinino, due camere, due ripostigli e servizio igienico con annessi balconi di cui uno interamente verandato (opera abusiva).

Estratto planimetria catastale - Alloggio



La pavimentazione di tutti i locali è realizzata con piastrelle di buona fattura.

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

Gli infissi esterni sono in pvc con vetro doppio.

L'alloggio è servito di un bagno accessoriato di tutti i sanitari con doccia.

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

L'impianto di produzione acqua calda è autonomo con boiler elettrico installato nel balcone.

L'impianto è stato dichiarato funzionante.

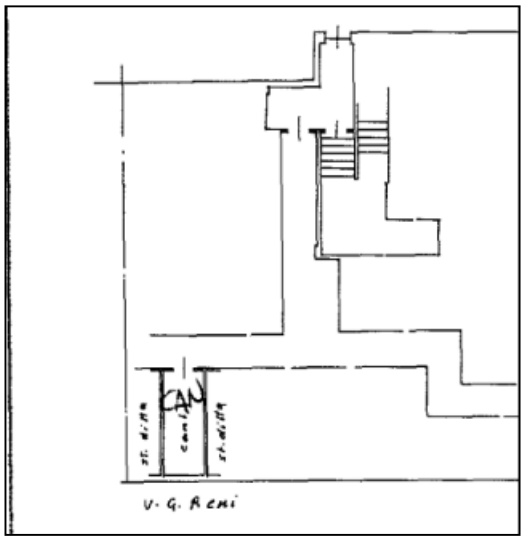
L'unità è dotata di impianto di climatizzazione.

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

Si precisa che sul soffitto delle camere da letto è presente una rete (puntellatura) lungo tutto il perimetro posizionata per caduta calcinacci.

Secondo le informazioni assunte tale opera è stata realizzata a seguito di interventi manutentivi.

È pertinenza dell'unità sopra descritta un vano ad uso cantina posta al piano secondo interrato.



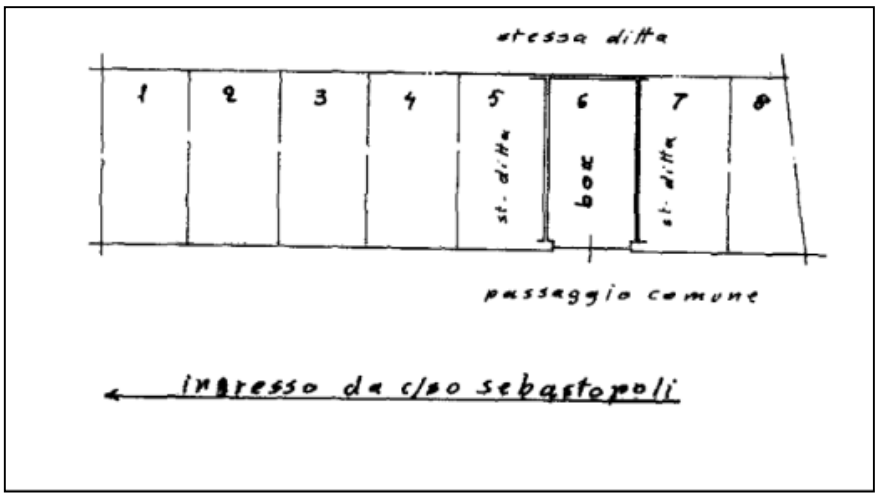
Estratto planimetria catastale - Cantina

Si precisa che la cantina non è stata visionata per assenza delle relative chiavi.

L'autorimessa in trattazione è posta al piano secondo interrato avente accesso dall'area di manovra comune.

L'unità si compone di unico vano di circa 15,00 mq catastali.

Estratto planimetria catastale - autorimessa



La pavimentazione è realizzata con battuto di cls e l'impianto elettrico è sotto-traccia ed è stato dichiarato funzionante.

L'accesso è garantito da un portellone in ferro non automatizzato.

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

Il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla presente

relazione *(cfr. doc. 1).*

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 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 dei beni in questione.

- - - - - - o - - - - - -

PARAGRAFO 4: *L'Esperto indichi accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 17 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando se occupato 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 un soggetto che ha dichiarato di essere il debitore esecutato. Le unità risultano occupate dalla debitrice esecutata.

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 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 esecutati.

5.2 – REGOLAMENTO CONDOMINIALE

L'alloggio è compreso nell'edificio condominiale disciplinato dalle disposizioni contenute nel regolamento di condominio depositato con atto rogito Notaio Antonio Maria MAROCCO dell'11.02.1970, registrato a Torino il 02.03.1970 al n. 6519.

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

ALLOGGIO: millesimi 10,1 quale quota di comproprietà e compartecipazione alle spese generali dello stabile, millesimi 52,1 quale quota di comproprietà e compartecipazione alle spese di ascensore.

AUTORIMESSA: millesimi 1,4 quale quota di comproprietà e compartecipazione alle spese generali dello stabile e millesimi 2,8 quale quota di comproprietà e compartecipazione alle spese di ascensore.

Le unità sono inoltre comprese nel "super Condominio", disciplinato dalle disposizioni contenute nel regolamento di super condominio depositato con atto rogito Notaio PICCO dell'08.01.1969 registrato a Torino il 20.01.1969 al n. 2274.

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

Le unità sono gravate dalle seguenti formalità:

1) **ISCRIZIONE DEL 30.03.2006 n.ri 3606-15757:** Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo a rogito Notaio Pierlevino RAJANI del 24.03.2006 rep. 134490 – Importo capitale € 150.000,00 – Importo di ipoteca € 300.000,00– a favore di [redacted]

[redacted] - contro [redacted] per l'intero dei beni oggetto della presente.

2) **ISCRIZIONE DEL 27.07.2012 n.ri 3289-25094**: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Torino in data 11.07.2012 reo. 12734 – Importo capitale € 264.136,39 – Importo di ipoteca € 270.000,00– a favore di [redacted] - contro [redacted] per l'intero dei beni oggetto della presente.

3) **ISCRIZIONE DEL 30.03.2016 n.ri 1540-10138**: Ipoteca giudiziale derivante da avviso di accertamento emesso da [redacted]. in data 29.03.2016 rep. 2666/11016 – Importo capitale € 249.622,64 – Importo di ipoteca € 499.245,28 – a favore di [redacted] (sede Milano – C.F. 07244730961) - contro [redacted] (debitore esecutato) per la quota pari ad un quarto dell'intero dei beni oggetto della presente.

4) **ISCRIZIONE DEL 30.03.2016 n.ri 1542-10140:** Ipoteca giudiziale derivante da avviso di accertamento emesso da [redacted]. in data 29.03.2016 rep. 2665/11016 – Importo capitale € 268.790,07 – Importo di ipoteca € 537.580,14 – a favore di [redacted]

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] - contro [redacted] (debitore esecutato) per la quota pari ad un quarto dell'intero dei beni oggetto della presente.

5) **TRASCRIZIONE DEL 17.10.2022 n.ri 33079-44391:** Atto di Pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Torino in data 28.09.2022 rep. 23305 – a favore di [redacted] - contro i DEBITORI ESECUTATI 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 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, la restrizione/cancellazione di ciascuna ipoteca giudiziale/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.

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

Il terreno ove edificato lo stabile compendiante 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

La scrivente ha richiesto le spese all'amministratore dello stabile, ma nulla è pervenuto.

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.

- - - - - - o - - - - - -

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

Lo stabile compendiante i beni pignorati è stato edificato in virtù delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 297 del 04.12.1963 prot. 1963-1-20297 *(cfr. doc. 7)*.
- Licenza Edilizia in variante n. 72 del 02.11.1964 prot. 1964-1-120072 *(cfr. doc. 8)*.
- Licenza Edilizia in variante prot. 1967-1-80080 del 19.04.1967 *(cfr. doc. 9)*.

Non risulta esser stata rilasciata alcuna Licenza di Abitabilità.

Per l'alloggio è stata presentata la richiesta di condono prot. 1986-11-37968 del 19.03.1986, ma la stessa risulta incompleta e mai rilasciata *(cfr. doc. 10)*.

Non risultano esser state presentate ulteriori pratiche edilizie o istanze di condono già definite o da definire.

- - - - - - 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 siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica.*

8.1 - CONFORMITÀ EDILIZIA

Sussistono alcune irregolarità inerenti la realizzazione della veranda a chiusura del balco-ne lato cortile.

La veranda andrà rimossa poiché costituisce abuso edilizio non sanabile.

Sussiste inoltre una irregolarità inerente la rimozione del muro divisorio tra il tinello e l'ingresso con contestuale rimozione della porta.

L'opera potrà essere regolarizzata presentando la richiesta 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.

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.

8.2 – 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.

8.3 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'alloggio 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.

L'autorimessa non rientra tra le categorie per cui è richiesto l'Attestato di Prestazione Energetica (c.d. A.P.E.).

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

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 800,00 – massimo a €/mq 1.200,00

- Agenzie del settore immobiliare:

Alloggi: minimo €/mq 1.000,00 – massimo a €/mq 2.100,00

Autorimesse: minimo €/mq 900,00 – massimo a €/mq 1.400,00

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 prudenziale viene così stimato:

Valore di mercato della piena proprietà ALLOGGIO e AUTORIMESSA

Unità abitativa	sup. lorda x coeff	sup. commerciale
Alloggio	mq 91,00 al 100%	mq 91,00
Cantina	mq 11,50 al 50%	mq 5,75
	Totale mq commerciali (arr.)	mq 97,00
	Valore unitario	€/mq 1.900,00
	Valore complessivo unità abitativa (arr.)	€ 184.000,00
Riduzione percentuale per presenza eventuali vizi occulti, carenza di garanzie (es. malfunzionamento degli impianti, perdite, danni non evidenti o non segnalati, ecc) e stato		- € 9.200,00

manutentivo: a forfait - 5%		
Riduzione per presenza irregolarità edilizie		- € 2.500,00
Spese condominiali insolute		Nessun deprezzamento
Stato di occupazione		Nessun deprezzamento
	Valore unità abitativa (arr.)	**€ 172.000,00**
Autorimessa	mq 15,00 al 100%	mq 15,00
	Totale mq commerciali (arr.)	mq 16,00
	Valore unitario	€/mq 1.300,00
	Valore complessivo autorimessa (arr.)	€ 20.000,00
Riduzione percentuale per presenza eventuali vizi occulti, carenza di garanzie (es. malfunzionamento degli impianti, perdite, danni non evidenti o non segnalati, ecc) e stato manutentivo: a forfait - 5%		- € 1.000,00
Riduzione per presenza irregolarità edilizie		Nessun deprezzamento
Spese condominiali insolute		Nessun deprezzamento
Stato di occupazione		Nessun deprezzamento
	Valore autorimessa (arr.)	**€ 19.000,00**

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO (arr.)	**€ 191.000,00**

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).

- - - - - - 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 alloggio

4) Planimetria catastale alloggio

5) Visura catastale autorimessa

6) Planimetria catastale autorimessa

7) Licenza Edilizia n. 825 del 27.06.1972

8) Licenza Edilizia in variante n. 72 del 02.11.1964

9) Licenza Edilizia in variante prot. 1967-1-80080 del 19.04.1967

10) Pratica edilizia prot. 1986-11-37968 del 19.03.1986.

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

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