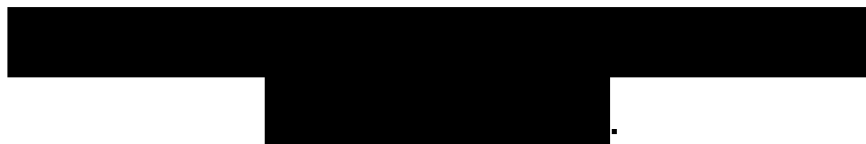


TRIBUNALE DI TORINO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice Dr.ssa Rossella D'ADDATO

PROCEDURA ESECUTIVA
R.G.E. n. 705/2023

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 08 maggio 2024 ore 10,30

PIENA PROPRIETÀ DI UN ALLOGGIO E UNA AUTORIMESSA

ALLOGGIO - TORINO (TO) – VIA DEGLI ULIVI N. 15 Catasto Fabbricati - Foglio 1013 n. 43

sub. 10 (ex Foglio 12 n. 23 sub. 10)

Valore di mercato € 118.000,00

AUTORIMESSA - TORINO (TO) – VIA DEGLI ABETI N. 35 Catasto Fabbricati - Foglio 1013

n. 60 sub. 280 (ex Foglio 11 n. 165 sub. 22)

Valore di mercato € 15.000,00

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO € 133.000,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: corrisponde

Comproprietari non eseguiti: non sussistono

Documentazione ex art. 567 c.p.c.: il Certificato Ipotecario è completo mentre quello

Catastale è costituito da una mera visura storica.

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.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@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

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 – Circonscrizione di **Torino 1**.

----- 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

Forma oggetto della presente, **la piena ed esclusiva proprietà** di un **alloggio** compreso nel
Condominio di **Via degli Ulivi n. 15 – Torino (TO)** e una **autorimessa privata** compresa nel
Condominio di **Via degli Abeti n. 35 – Torino (TO)** e precisamente:

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 quarto (5° f.t.) del fabbricato di Via degli Ulivi n. 15:** un **ALLOGGIO** composto cucina, quattro camere e servizi, meglio individuato con il numero arabo "10" (dieci) nella pianta del relativo piano acclusa all'atto di deposito del regolamento di condominio di seguito indicato – coerente: altro appartamento, pianerottolo, vano scala e area comune a più lati.

- **Al piano terreno (1° f.t.) del fabbricato di Via degli Abeti n. 35:** una **AUTORIMESSA PRIVATA**, meglio individuata con la sigla "A 15/10" nella pianta del relativo piano acclusa all'atto di deposito del regolamento di condominio di seguito indicato – coerente: area di manovra e autorimesse "B 33/2", "B 33/8" e "A 15/9".

1.2 – DATI CATASTALI

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

- **ALLOGGIO - Foglio 1013 n. 43 sub. 10** – Categoria A/3 – classe 6° - consistenza 6,5 vani e 122,00 mq (totale escluse aree scoperte 122,00 mq) – Rendita Catastale € 721,75 (cfr. doc. 3 visura – doc. 4 planimetria).

CTU geom. Ylenia SAGGIN

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

L'unità deriva dalla soppressione del Foglio 12 n. 23 sub. 10 eseguita con variazione del
29.10.2014 n. 30522.1/2014 prot. TO0411181 per bonifica identificativo ed allineamento
delle mappe.

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

Si precisa tuttavia che nella planimetria catastale viene erroneamente rappresentato il ri-
postiglio dell'unità adiacente non oggetto di procedura.

- **AUTORIMESSA - Foglio 1013 n. 60 sub. 280** – Categoria C/6 – classe 5° - consistenza
14,00 mq (superficie catastale 16,00 mq) – Rendita Catastale € 87,49 (*cf. doc. 5 visura –
doc. 6 planimetria*).

L'unità deriva dalla soppressione del Foglio 11 n. 165 sub. 22 eseguita con variazione del
10.11.2014 n. 323499.1/2014 prot. TO0436764 per bonifica identificativo ed allineamento
delle mappe.

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

Si precisa che secondo l'art. 7 dell'atto di provenienza a favore del debitore esecutato,

l'autorimessa trasferita ai sensi e per gli effetti della normativa disciplinante le agevolazioni

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

fiscali per la prima casa di abitazione, costituisce pertinenza dell'unità abitativa in oggetto al cui servizio è stata adibita.

Dalle verifiche eseguite, non sussistono atti trascritti aventi ad oggetto vincolo di pertinenza-

lità dell'autorimessa all'alloggio oggetto di procedura.

----- 0 -----

PARAGRAFO 2: *L'Esperto indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;"*

2.1 – TITOLARITÀ ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

I beni oggetto della presente sono di proprietà del DEBITORE ESECUTATO per l'intero in virtù dell'atto di compravendita rogito Notaio Lorenzo BIGIOTTI del 27.06.2019 rep. 4906 racc. 4114, trascritto il 25.07.2019 ai n.ri 23118-32086 (cfr. doc. 2).

In sede di atto il debitore esecutato ha dichiarato di essere di stato civile libero.

2.2 – CRONISTORIA DEL VENTENNIO E PRIMO ATTO TRA VIVI

In epoca anteriore al ventennio, i beni in trattazione erano di proprietà per l'intero di

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 Gennaro VISCUSI dell'08.06.1994 rep. 262086 racc. 23564, trascritto il 21.06.1994 a n.ri

10923-16336.

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

quesito peritale.

In data 21.11.2000 con l'atto di acquisto di legato rogito Notaio Renata PINI rep. 65957 (trascritto l'01.12.2000 ai n.ri 25538-42564) e relativa rinunzia ad azione di riduzione rogito Notaio Renata PINI del 21.11.2000 rep. 65957 (trascritto l'01.12.2000 ai n.ri 25539-42565) i beni sono stati acquisiti dalla Sig.ra

In data 19.12.2005 con atto di compravendita rogito Notaio Marco CORDERO DI MONTEZEMOLO rep. 168778 racc. 8316 (trascritto il 16.01.2006 ai n.ri 1118-1699) i beni sono stati

acquisiti dai Sigg.

In data 24.04.2019 con atto di compravendita rogito Notaio Lorenzo BIGIOTTI rep. 4660 racc. 3901 (trascritto il 03.05.2019 ai n.ri 13401-18548) i beni sono stati acquisiti dal Sig.

CTU geom. Ylenia SAGGIN

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

In data 27.06.2019 con atto di compravendita rogito Notaio Lorenzo BIGIOTTI rep. 4906 racc. 4114 (trascritto il 25.07.2019 ai n.ri 23118-32086) i beni sono stati acquisiti dal debitore esecutato.

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 Ipotecario è completo mentre quello Catastale è costituito da una mera visura storica.

Il Certificato Catastale deve esser rilasciato in bollo dal Competente Catasto con la dicitura "certificato storico".

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 degli Ulivi n. 15 – Torino (TO) e una autorimessa privata compresa nell'edificio Condominiale di Via degli Abeti n. 35 – Torino (TO).

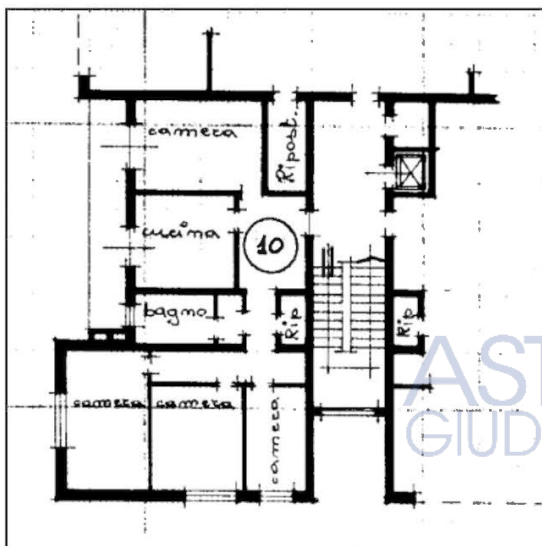
CTU geom. Ylenia SAGGIN

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

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

L'alloggio in trattazione è posto al piano quarto (5° f.t.) avente accesso dal vano scala condominiale.

L'alloggio si compone di ingresso, cucina, tre camere, ripostiglio e servizio igienico con annesso balcone.



Estratto planimetria catastale - Alloggio

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

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

Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice.

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

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'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda è autonomo con caldaia a gas installata nel balcone.

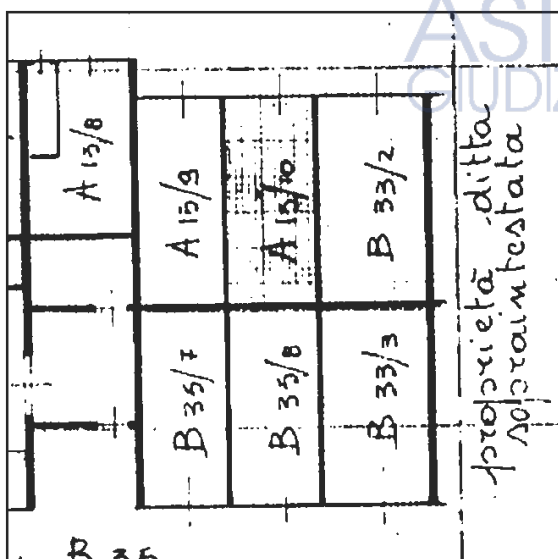
L'impianto è stato dichiarato funzionante.

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.

L'autorimessa in trattazione è posta al piano terreno avente accesso dall'area di manovra comune esterna del Condominio di Via degli Abeti n. 35.

L'unità si compone di unico vano di circa 16,00 mq catastali.



Estratto planimetria catastale - autorimessa

CTU geom. Ylenia SAGGIN

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

La 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.

----- 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 alla presenza del Custode Avv. Adele Teresa PAS-SARELLI e di un soggetto che ha dichiarato di esser la Sig.ra [REDACTED] (moglie del debitore esecutato).

La Sig.ra [REDACTED] ha dichiarato inoltre di occupare gli immobili oggetto di procedura con il debitore esecutato, assente in sede di sopralluogo.

Presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione o comodati d'uso gratuito a nome del debitore esecutato.

PARAGRAFO 5: *L'Esperto indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione"*

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



5.1 – 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'alloggio è compreso nell'edificio condominiale di Via degli Ulivi n. 15 disciplinato dalle disposizioni contenute nel regolamento di condominio depositato con atto rogito Notaio Genaro VISCUSI del 04.05.1992 rep. 254179 racc. 21879, registrato a Torino il 21.05.1992 al n. 18410.

L'autorimessa è compresa nell'edificio condominiale di Via degli Abeti n. 35 disciplinato dalle disposizioni contenute nel regolamento di condominio depositato con atto rogito Notaio Mario TRAVOSTINO del 06.05.1992 rep. 91334, registrato a Torino il 14.05.1992 al n. 17611.

I regolamenti suddetti non pongono limiti alla trasferibilità dei beni in trattazione a cui competono i seguenti millesimi:

ALLOGGIO: millesimi 6,21 quale quota di comproprietà e compartecipazione alle spese del condominio generale, millesimi 31,05 quale quota di comproprietà e compartecipazione alle spese generali dello stabile e millesimi 26,81 quale quota di comproprietà e compartecipazione alle spese di ascensore.



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



AUTORIMESSA: millesimi 0,43 quale quota di comproprietà e compartecipazione alle spese del condominio generale e millesimi 2,40 quale quota di comproprietà e compartecipazione alle spese generali dello stabile.

Il tutto come indicato nei regolamenti di condominio trasmessi dall'amministratore degli stabili ed acclusi alla presente relazione (cfr. doc. 7 e 8).

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

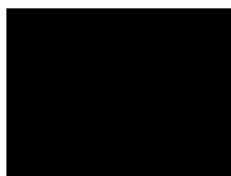
Le unità sono gravate dalle seguenti formalità:

- 1) ISCRIZIONE DEL 25.07.2019 n.ri 5140-32087:** Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo a rogito Notaio Lorenzo BIGIOTTI del 27.06.2019 rep. 4907 – Importo capitale € 100.000.000 – Importo di ipoteca € 200.000.000 – a favore di [REDACTED] [REDACTED] - contro il DEBITORE ESECUTATO per l'intero dei beni oggetto della presente come oggi censiti.

- 2) TRASCRIZIONE DEL 10.10.2023 n.ri 32455-41756:** Atto di Pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Torino in data 15.09.2023 rep. 19532 – 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

 - contro il DEBITORE ESECUTATO per l'intero dei beni oggetto della presente come oggi censiti.

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.

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 compendiate i beni oggetto della presente non risulta gravato da censi, livelli o usi civici.

CTU geom. Ylenia SAGGIN

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

-----o-----

PARAGRAFO 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 l'importo annuo di competenza dell'alloggio per la gestione ordinaria è pari a circa € 1.344,88, l'importo annuo di competenza dell'autorimessa per la gestione ordinaria è pari a circa € 83,00.

Il pregresso complessivo relativamente l'alloggio è pari a circa € 1.203,00 e il pregresso complessivo relativamente l'autorimessa è pari a circa € 321,00.

Non è stata riferita la sussistenza di delibere riportati opere straordinarie già approvate 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.

-----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

Pag. 16 di 23

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

Gli stabili compendianti i beni pignorati sono stati edificati mediante il rilascio della Licenza

Edilizia n. 825 del 27.06.1972 prot. 1971-1-40084 (cfr. doc. 9).

L’abitabilità è stata rilasciata con Licenza n. 249 in data 26.07.1977 prot. 1975-2-40004 (cfr. doc 10).

Per le singole unità non risultano esser state presentate pratiche edilizie o istanze di condono già definite o da definire.

----- 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 immobili 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. 825 del 27.06.1972.

L’autorimessa risulta conforme a quanto legittimato.

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 risulta conforme a quanto legittimato.



Tuttavia si segnala la sussistenza di una irregolarità relativa la rimozione dell'anti-bagno.

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

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 € 1.500,00-2.000,00.

Gli importi sopra riportati debbono intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per la scrivente e con tutte le riserve del caso, fermo restando che, in caso di diniego o provvedimento amministrativo contrario, i beni dovranno esser ripristinato 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 – SITUAZIONE URBANISTICA

I beni oggetto della presente sono parte di un compendio immobiliare edificato su un'area la

cui destinazione risulta compatibile con quella del PRGC vigente.



CTU geom. Ylenia SAGGIN

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



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.).



----- 0 -----

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 700,00 – massimo a €/mq 1.050,00

Autorimesse: minimo €/mq 660,00 – massimo a €/mq 990,00

- Agenzie del settore immobiliare:

Alloggi: minimo €/mq 800,00 – massimo a €/mq 1.200,00



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 700,00 – massimo a €/mq 1.000,00



Detti valori sono stati opportunamente raggugliati 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 ALLOGGIO e AUTORIMESSA

Unità abitativa	sup. lorda x coeff	sup. commerciale
Alloggio	mq 122,00 x 1,00	mq 122,00
Totale mq commerciali (arr.)		mq 122,00
Valore unitario		€/mq 1.050,00
Valore complessivo unità abitativa (arr.)		€ 128.000,00
Riduzione percentuale per presenza eventuali vizi occulti, carezza di garanzie (es. malfunzionamento degli impianti, perdite, danni non evidenti o non segnalati, ecc) e stato manutentivo: a forfait - 5%		- € 6.400,00
Riduzione per presenza irregolarità edilizie		- € 2.000,00



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



Spese condominiali insolute		- € 1.203,00
Stato di occupazione		Nessun deprezzamento
Valore unità abitativa (arr.)		€ 118.000,00
Autorimessa	mq 16,00 x 1,00	mq 16,00
Totale mq commerciali (arr.)		mq 16,00
Valore unitario		€/mq 990,00
Valore complessivo autorimessa (arr.)		€ 16.000,00
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%		- € 800,00
Riduzione per presenza irregolarità edilizie		Nessun deprezzamento
Spese condominiali insolute		- € 321,00
Stato di occupazione		Nessun deprezzamento
Valore autorimessa (arr.)		€ 15.000,00
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO (arr.)		€ 133.000,00

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

CTU geom. Ylenia SAGGIN

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

-----o-----

PARAGRAFO 10: *“L’Esperto dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell’art. 1 commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc)”*.

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

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

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

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

Pag. 22 di 23

- 5) Visura catastale autorimessa
- 6) Planimetria catastale autorimessa
- 7) Regolamento di condominio Via degli Ulivi n. 15
- 8) Regolamento di condominio Via degli Abeti n. 35
- 9) Licenza Edilizia n. 825 del 27.06.1972
- 10) Abitabilità n. 249 del 26.07.1977.

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

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

Con Osservanza.

Data deposito.

Il C.T.U. geom. Ylenia SAGGIN

CTU geom. Ylenia SAGGIN

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

