



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 306/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/04/2026

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Giovanni Suppo

CF:SPPGNN65M06E430J

con studio in PINEROLO (TO) VIA MICHELE BUNIVA N. 1

telefono: 0121329158

email: suppogiovanni@gmail.com

PEC: giovanni.suppo@geopec.it

tecnico incaricato: Giovanni Suppo

Pagina 1 di 14





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 306/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A In SESTRIERE (TO), ragioni di comproprietà pari a 734,40/1000 di monolocale ad uso abitativo facente parte del complesso edilizio costituito da cinque corpi di fabbrica, costituenti un unico condominio e precisamente dai corpi di fabbrica denominati:

- "A": il fabbricato ad uso albergo e parzialmente ad uso residenziale, denominato "Grand Hotel Principi di Piemonte", composto da tre piani interrati e da sette piani fuori terra;
 - "B": il fabbricato ad uso residenziale, denominato "La Residenza dei Principi" o "Le Residenze dei Principi", composto da tre piani interrati e da tre piani fuori terra;
 - "C": il fabbricato interrato ad uso autorimessa con 120 (centoventi) posti auto;
 - "D": il basso fabbricato parzialmente interrato ad uso centrali termiche;
 - "E": il basso fabbricato parzialmente interrato ad uso cabina elettrica, cabina di trasformazione e deposito spazzatura;
- e precisamente :

nel fabbricato residenziale denominato "B" – "Le Residenze dei Principi", con accesso da Via Principi di Piemonte n. 14 (già Strada Comunale Sauze-Cesana) al **Piano Secondo Interrato (P.S2), a quota -3,40 metri, monolocale ad uso abitativo con annesso bagno**, meglio distinto con la sigla "13c" nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria allegata all'atto di deposito di regolamento di condominio ricevuto dal Notaio Gianluigi BETTI di Torino in data 12 marzo 1990, repertorio n. 2.506.670/11.651, registrato a Torino il 29 marzo 1990 al n. 13314, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di SUSA in data 7 aprile 1990 ai numeri 2328/1772, posto tra i confini di: vano scala, vano ascensori, corridoio comune, locale "14c" ed intercapedine.

Identificazione catastale fabbricato:

Il complesso edilizio ospitante l'immobile pignorato ed oggetto di stima insiste su area così meglio individuata al Catasto Terreni:

COMUNE DI SESTRIERE – SEZIONE CHAMPLAS DU COL [I692B]

Foglio 10 p.la 379 – Ente Urbano– Sup. ettari 01 are 39 centiare 14 (Mq. 13.914);

Foglio 10 p.la 380 – Ente Urbano – Sup. ettari 00 are 09 centiare 44 (Mq. 944);

coerente con:

Foglio CH/10 P.lle 419, 420, 187; Foglio CH/12 P.la 22; Foglio CH/8 P.lle 746, 1276.

Identificazione catastale unità immobiliare pignorata:

L'unità abitativa pignorata risulta attualmente così censita al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI SESTRIERE [I692] (*)

Sez. Urbana CH – Foglio 10 particella 189 sub. 71 – Strada Comunale Sauze-Cesana n. 3 Piano S2

Cat. A/2 - cl. 1 - Vani 1,5 - Sup. catast. Totale mq. 23 - R.C. € 185,92.

(*) Toponomastica non aggiornata: ora Via Principi di Piemonte n. 14

Intestazione catastale (**):

(**) Intestazione catastale non aggiornata in quanto non riporta la comproprietà per 734,40/1000 facente capo alla

tecnico incaricato: Giovanni Suppo

Pagina 2 di 14

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	23,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.174,22
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.500,00
Data di conclusione della relazione:	06/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Vincoli di natura condominiale:

Trattandosi di entità facente parte di stabile condominiale, l'aggiudicatario dovrà osservare tutte le norme, clausole e statuizioni contenute nel Regolamento di Condominio ricevuto dal Notaio Gianluigi BETTI di Torino in data 12 marzo 1990, repertorio n. 2.506.670/11.651, registrato a Torino il 29 marzo 1990 al n. 13314, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di SUSA in data 7 aprile 1990, Reg. Gen. N. 2328 – Reg. Part. N. 1772 (vedasi Allegato 9).

Vincoli di natura urbanistica:

Dall'esame del vigente P.R.G.C. il complesso immobiliare ospitante l'unità pignorata risulta inserito in area "A – Aree turistico-ricettive esistenti (A6)" ed in parte in area "Agr sciistiche – Aree a destinazione agricola e per attività sciistiche" per cui valgono le prescrizioni riportate agli Artt. 27 e 34 delle vigenti Norme di Attuazione.

Tutta l'area risulta inoltre soggetta a vincolo idrogeologico.

Per i dettagli si rimanda all'Allegato 7.

Usi civici, censo, livello:

Dalle indagini svolte presso il Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta non è emersa l'esistenza di vincoli riconducibili ad usi civici, censo e livello sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Verifica sussistenza dei presupposti di applicabilità dell'Art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio):

Nel caso in esame NON SUSSISTONO i presupposti di applicabilità dell'Art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

Ipoteca Giudiziale, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di SUSA in data 23 settembre 2024 – Reg. Gen. n. 8299 – Reg. Part. n. 840 derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di TORINO, Repertorio n. 6843/2024 del 20 maggio 2024

a favore di

con domicilio ipotecario eletto presso

per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di **734,40/1000**;

contro

per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di **734,40/1000**;

Importo ipoteca: Euro 20.000,00;

Importo capitale: Euro 15.188,68;

La presente ipoteca grava su esclusivamente sull'unità negoziale pignorata.

Trattasi pertanto di formalità da cancellare TOTALMENTE a cura della Procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Spese di cancellazione Ipoteca Giudiziale:

La cancellazione della ipoteca giudiziale prevede il versamento dei seguenti oneri:

IMPOSTA IPOTECARIA = pari allo 0,5% della base imponibile costituita dal minor valore tra quello del credito ipotecato ed il prezzo di aggiudicazione dell'immobile, con un minimo di Euro 200,00.

TASSA IPOTECARIA = pari ad Euro 35,00;

IMPOSTA DI BOLLO = pari ad Euro 59,00.

Nel caso in esame per il calcolo dell'Imposta ipotecaria si assume quale base imponibile il credito ipotecato ricavabile dall'iscrizione, pari ad Euro 15.188,68.

IMPOSTA IPOTECARIA = Euro 15.188,68 x 0,5% = Euro 75,94	=	Euro 200,00
TASSA IPOTECARIA	=	Euro 35,00
IMPOSTA DI BOLLO	=	Euro 59,00
TOTALE		Euro 294,00

(da verificare e confermare al momento dell'aggiudicazione del bene)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di SUSA in data 15 maggio 2025, Reg. Gen. n. 4123 - Reg. Part. n. 3226, derivante da Atto Giudiziaro emesso da Ufficiali Giudiziari di TORINO, Rep. n. 10287/2025 in data 29 aprile 2025;

a favore:

per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di **734,40/1000**;

contro

per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di **734,40/1000**;

sul seguente immobile:

Catasto Fabbricati : Comune di SESTRIERE [I692]

Foglio 10 p.lla 189 sub. 71

Formalità da cancellare TOTALMENTE a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Precisazione : I dati catastali indicati nella Sez. B della Nota di Trascrizione non riportano la Sezione Urbana di CHAMPAS DU COL (Sigla "CH" nella Sez. Urbana)

Spese per la cancellazione del pignoramento:

Imposta ipotecaria = Euro 200,00

Imposta di bollo = Euro 59,00

Tassa ipotecaria = Euro 35,00

TOTALE Euro 294,00 (da verificare e confermare al momento dell'aggiudicazione).

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (Riferimento riparto consuntivo Gestione 2024): €. **2.017,29**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **Non note**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **Non note**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. PROPRIETA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO [15/05/2025]:

Proprietà :

[REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 734,40/1000.

6.2. PROPRIETA' ATTUALE:

Proprietà dal 06 dicembre 1996 ad oggi :

[REDACTED]
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 734,40/1000.

Titolo:

Atto di Cessione di quote millesimali – Scrittura privata autenticata dal Notaio Antonio Maria MAROCCO in data 6 dicembre 1996, Repertorio n. 130914, registrata a TORINO – Atti Privati – il 24 dicembre 1996, trascritta presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di SUSA in data 03 gennaio 1997, Reg. Gen. n. 28, Reg. Part. n. 21.

6.3. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietà dal 31 luglio 1984 al 06 dicembre 1996 :

[REDACTED]
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1000/1000;

Titolo:

Atto di Vendita – Scrittura privata autenticata dal Notaio Alessio SANTORO in data 27 luglio 1984, Repertorio n. 281204, registrata a TORINO – Atti Privati – il 03 agosto 1984 al n. 47727, trascritta presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di SUSA in data 09 agosto 1984, Reg. Gen. n. 4184, Reg. Part. n. 3569.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione del complesso immobiliare di cui fa parte l'unità pignorata risale a data antecedente al 01 settembre 1967 ma non è stato possibile reperirne i dati del provvedimento emesso.

A partire dal 1981 gli edifici preesistenti sono stati oggetto di interventi di ristrutturazione generale, comportanti demolizioni e ricostruzioni ed ampliamenti autorizzati con i seguenti provvedimenti:

- 1) CONCESSIONE EDILIZIA N. 8/81 del 05 agosto 1981;
 - 2) AUTORIZZAZIONE IN VARIANTE N. 8/81 1^VAR. del 25 febbraio 1982;
 - 3) CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. 8/81 2^VAR. del 16 giugno 1982;
 - 4) AUTORIZZAZIONE IN VARIANTE N. 8/81 3^VAR. del 01 settembre 1983;
 - 5) AUTORIZZAZIONE IN VARIANTE N. 8/81 4^VAR. del 05 aprile 1984;
 - 6) AUTORIZZAZIONE IN VARIANTE N. 8/81 5^VAR. del 16 ottobre 1984;
 - 7) CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. 8/81 6^VAR. del 25 ottobre 1984;
 - 8) AUTORIZZAZIONE IN VARIANTE N. 8/81 7^VAR. del 07 febbraio 1985;
 - 9) CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. 8/81 8^VAR. del 30 luglio 1985;
 - 10) AUTORIZZAZIONE IN VARIANTE N. 8/81 9^VAR. del 30 maggio 1985;
 - 11) AUTORIZZAZIONE IN VARIANTE N. 8/81 10^VAR. del 22 agosto 1985;
 - 12) AUTORIZZAZIONE IN VARIANTE N. 8/81 11^VAR. del 28 luglio 1986;
 - 13) AUTORIZZAZIONE IN VARIANTE N. 8/81 12^VAR. del 01 ottobre 1986;
 - 14) AUTORIZZAZIONE IN VARIANTE N. 8/81 13^VAR. del 02 ottobre 1986
- (riguardante la porzione alberghiera LOTTO "A").

Successivamente all'ultimazione lavori avvenuta in data 30 novembre 1986, è stata rilasciata Autorizzazione all'ABITABILITA'/USABILITA' del fabbricato residenziale "LOTTO B" con Provvedimento n. 8/81 LOTTO "B", in data 11 aprile 1988.

Precisazione :

Nel progetto autorizzato con i succitati provvedimenti edilizi, l'unità immobiliare in oggetto risultava destinata quale "CANTINA" ad uso condominiale.

Nel certificato di Abitabilità/Usabilità rilasciato in data 11 aprile 1988 si precisava quanto segue: "*Le cantine non possono essere adibite ad abitazione neanche temporaneamente*".

In data 02 marzo 1995 è stata presentata, dall'Amministratore condominiale allora in carica, una Pratica di Sanatoria (Prot. n. 947 del 02 marzo 1995) ai sensi della Legge 724 del 23/12/1994, tendente ad ottenere il rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria per l'avvenuta esecuzione di opere comportanti il mutamento della destinazione d'uso del vano pignorato da locale pertinenziale (cantina) a locale ad uso abitativo.

In accoglimento di tale domanda il Comune di Sestriere ha rilasciato il seguente provvedimento autorizzativo:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 60/97 del 16 aprile 1997 (vedasi Allegato 6.2).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Archivio Edilizio della Comune di SESTRIERE, il sottoscritto è venuto in possesso degli elaborati allegati alla Pratica Edilizia in Sanatoria avente per oggetto il mutamento di destinazione d'uso dell'unità oggetto di pignoramento, conclusasi con il rilascio della Concessione in Sanatoria n. 60/97 del 16 aprile 1997 (Vedasi Allegato 6.2).

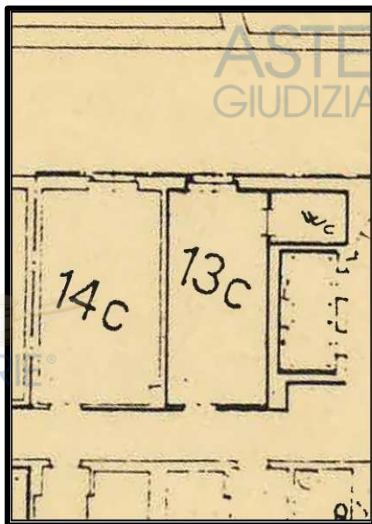
Dal confronto fra quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla pratica di sanatoria, con quanto riscontrato durante il sopralluogo eseguito lo scorso 9 dicembre 2025, si riscontra una differente conformazione del tramezzo edificato a separazione fra il monolocale abitativo ed il bagno, comportante una maggiore superficie del bagno a scapito del monolocale.

Tale difformità risulta in maniera più chiara e dettagliata dal confronto fra le Figg. I e II riproducenti rispettivamente l'estratto grafico allegato alla pratica di sanatoria e lo stato di fatto rilevato; in Fig. III si

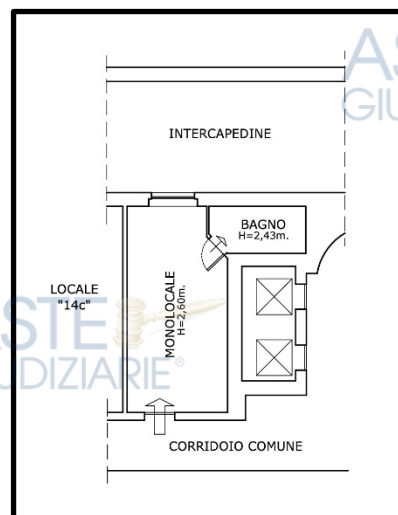


evidenzia con retinatura rossa la maggiore superficie edificata del bagno a scapito del monolocale.

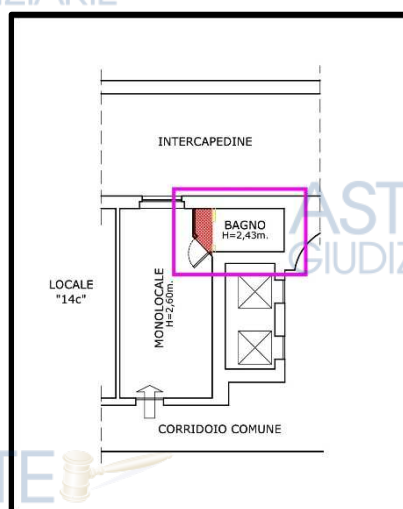
**Fig. I – Estratto elaborato grafico allegato
a Concessione Edilizia in Sanatoria
N° 60/97 del 16/04/1997**



**Fig. II – Planimetria stato dei luoghi
riscontrato il 09/12/2025**



**Fig. III – Dimostrazione grafica
differmità riscontrate**



Dalla verifica di quanto riportato graficamente nella pratica di sanatoria autorizzata nel 1997, nonché dello stato di fatto accertato, si riscontra il collegamento diretto fra il vano abitabile del monolocale ed il bagno, in contrasto con quanto disposto dall'Art. 71 delle "Istruzioni ministeriali 20 giugno 1896" che prevede l'obbligo di separazione dei locali abitabili con il bagno mediante apposito antibagno. In occasione dell'accesso agli atti, il funzionario dell'Ufficio Tecnico del Comune di SESTRIERE nel consegnare in visione la pratica di Sanatoria ove si è dichiarato il cambio di destinazione d'uso dell'immobile pignorato da cantina a locale ad uso abitativo (C.E. n. 60/97 del 16/04/1997), ha riscontrato la mancanza del certificato di abitabilità (oggi agibilità) conseguente alla sanatoria di dette opere, ed ha sollevato alcuni dubbi in merito alla possibilità, per l'unità in oggetto, di ottenere detto rilascio, in quanto il monolocale non possiede i requisiti igienico-sanitari previsti dall'Art. 3 D.M. Sanità 5 luglio 1975 (superficie utile minima consentito per monolocali destinati ad una persona = Mq. 28), nonché quelli previsti dall'Art. 71 delle "Istruzioni ministeriali 20 giugno 1896" (assenza di

antibagno nel caso in oggetto).

In base a quanto affermato dal funzionario comunale, pur trattandosi di opere sanate in ambito di condono edilizio (Legge 724 del 23/12/1994) in deroga alle normative edilizie ed igienico-sanitarie all'epoca vigenti, potrebbero pertanto sorgere problematiche relative alla possibilità di ottenere l'agibilità ad uso abitativo in quanto non soddisfatti tali requisiti igienico-sanitari.

Fermo restando la necessità di realizzare un antibagno, occorrerà pertanto chiarire con l'Ufficio Tecnico – Sportello Edilizia Privata, stante le succitate problematiche evidenziate, la possibilità di sanare la differente posizione del tramezzo riscontrata fra il vano abitabile ed il bagno, provvedendo alla presentazione di una pratica edilizia costituita da Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) “postuma”, ovverosia denunciante opere già eseguite; tale pratica, redatta su apposita modulistica digitale e trasmessa attraverso lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), deve essere necessariamente redatta ed asseverata da un tecnico abilitato (Geometra e/o Architetto e/o Ingegnere) che ne dichiara e certifica il rispetto di tutte le normative urbanistiche, edilizie, igienico-sanitarie e documenta graficamente e fotograficamente le opere eseguite.

Trattandosi di regolarizzazione di opere già completate, la presentazione di tale pratica comporta il pagamento di una sanzione amministrativa attualmente ammontante ad Euro 1.000,00.

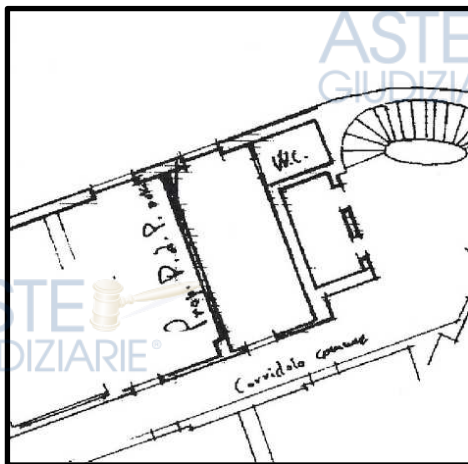
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'attuale situazione catastale relativa all'unità immobiliare in oggetto risulta difforme, sia per quanto riguarda la rappresentazione grafica in planimetria, sia per quanto riguarda la titolarità indicata in visura catastale.

Difformità grafiche –

Esaminando quanto rappresentato graficamente nella planimetria catastale agli atti dal 08/01/1997, riportato in Fig. IV, si evince che l'immobile possiede la medesima disposizione interna riportata nell'elaborato grafico allegato alla Concessione in Sanatoria n. 60/97 (vedasi Fig. I) e non quella riscontrata in loco ed evidenziata in Fig. II, in quanto opere presumibilmente realizzate successivamente.

*Fig. IV – Estratto planimetria catastale
Comune di SESTRIERE – Sez. Urb. CH
Foglio 10 p.lla 189 sub. 71
agli atti dal 08/01/1997*



Tale differente rappresentazione grafica, facendo riferimento alla Circolare 2/2010 del 9 luglio 2010 dell'Agenzia del Territorio, non costituisce di per sé una “difformità” in quanto non incide né sulla consistenza, né sul classamento dell'unità immobiliare, ma qualora il Comune di Sestriere concedesse la possibilità di presentare una pratica edilizia in sanatoria, a parere dello scrivente sarà opportuno aggiornare anche la planimetria catastale mediante predisposizione di Variazione Catastale avente causale “Diversa distribuzione degli spazi interni” con utilizzo del Programma Ministeriale DOCFA, a firma di Professionista abilitato (Geometra e/o Architetto e/o Ingegnere) da inviare telematicamente agli uffici dell'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio – Servizi Catastali.

Difformità nella titolarità dell'unità immobiliare:

E' stata inoltre riscontrata una difformità nella titolarità dell'unità immobiliare in oggetto, in quanto in visura catastale è indicato il solo [REDACTED]

[REDACTED] quale proprietario senza indicazione della quota; non risulta pertanto indicata la quota di proprietà facente capo alla società debitrice [REDACTED]

Dando per avvenuta la presentazione presso il Catasto Fabbricati di TORINO delle relative volture catastali in occasione della stipula dei rogiti notarili di provenienza, occorrerà procedere alla presentazione presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio – Servizi Catastali apposita istanza avente per oggetto la richiesta di introduzione agli atti delle volture non recepite ed il conseguente allineamento della ditta catastale con quella attuale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Si ribadiscono le difformità descritte al precedente Capitolo 8.2 inerenti la titolarità indicata in Catasto rispetto a quanto accertato dai titoli di provenienza e le difformità riscontrate nella rappresentazione grafica in planimetria catastale agli atti, rispetto a quanto riscontrato in loco.

BENI IN SESTRIERE VIA PRINCIPI DI PIEMONTE N. 14

MONOLOCALE

DI CUI AL PUNTO A

A In SESTRIERE (TO), ragioni di comproprietà pari a 734,40/1000 di monocale ad uso abitativo facente parte del complesso edilizio costituito da cinque corpi di fabbrica, costituenti un unico condominio e precisamente dai corpi di fabbrica denominati:

- "A": il fabbricato ad uso albergo e parzialmente ad uso residenziale, denominato "Grand Hotel Principi di Piemonte", composto da tre piani interrati e da sette piani fuori terra;
- "B": il fabbricato ad uso residenziale, denominato "La Residenza dei Principi" o "Le Residenze dei Principi", composto da tre piani interrati e da tre piani fuori terra;
- "C": il fabbricato interrato ad uso autorimessa con 120 (centoventi) posti auto;
- "D": il basso fabbricato parzialmente interrato ad uso centrali termiche;
- "E": il basso fabbricato parzialmente interrato ad uso cabina elettrica, cabina di trasformazione e deposito spazzatura;

e precisamente :

nel fabbricato residenziale denominato "B" – "Le Residenze dei Principi", con accesso da Via Principi di Piemonte n. 14 (già Strada Comunale Sauze-Cesana) al **Piano Secondo Interrato (P.S2), a quota -3,40 metri, monocale ad uso abitativo con annesso bagno**, meglio distinto con la sigla "13c" nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria allegata all'atto di deposito di regolamento di condominio ricevuto dal Notaio Gianluigi BETTI di Torino in data 12 marzo 1990, repertorio n. 2.506.670/11.651, registrato a Torino il 29 marzo 1990 al n. 13314, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di SUSA in data 7 aprile 1990 ai numeri 2328/1772, posto tra i confini di: vano scala, vano ascensori, corridoio comune, locale "14c" ed intercapedine.

Identificazione catastale fabbricato:

Il complesso edilizio ospitante l'immobile pignorato ed oggetto di stima insiste su area così meglio individuata al Catasto Terreni:

COMUNE DI SESTRIERE – SEZIONE CHAMPLAS DU COL [I692B]

Foglio 10 p.lla 379 – Ente Urbano– Sup. ettari 01 are 39 centiare 14 (Mq. 13.914);

Foglio 10 p.lla 380 – Ente Urbano – Sup. ettari 00 are 09 centiare 44 (Mq. 944);

coerente con:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio CH/10 P.lle 419, 420, 187; Foglio CH/12 P.la 22; Foglio CH/8 P.lle 746, 1276.

ASTE
GIUDIZIARIE®**Identificazione catastale unità immobiliare pignorata:**

L'unità abitativa pignorata risulta attualmente così censita al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI SESTRIERE [I692] (*)**Sez. Urbana CH – Foglio 10 particella 189 sub. 71 – Strada Comunale Sauze-Cesana n. 3 Piano S2
Cat. A/2 - cl. 1 - Vani 1,5 - Sup. catast. Totale mq. 23 - R.C. € 185,92.**

(*) Toponomastica non aggiornata: ora Via Principi di Piemonte n. 14

ASTE
GIUDIZIARIE®**Intestazione catastale (**):**

(*) Ditta catastale non aggiornata: Vedasi Capitolo 6

ASTE
GIUDIZIARIE®**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

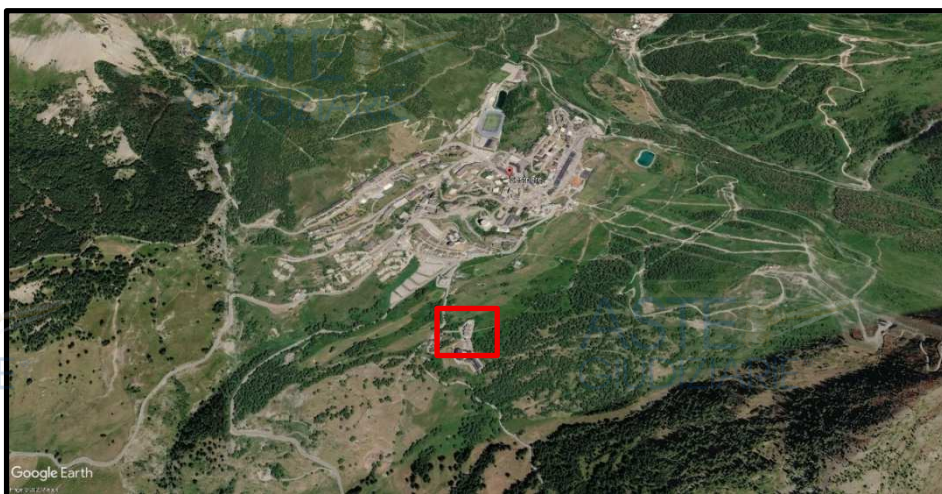
Forma oggetto della presente procedura esecutiva un monolocale ad uso abitativo ubicato al Secondo Piano Interrato di edificio condominiale ubicato in SESTRIERE (TO), Via Principi di Piemonte n. 14, meglio evidenziato nel riquadro rosso nelle seguenti Figg. V-VI e VII.

ASTE
GIUDIZIARIE®

*Fig. V – Estratto mappa Catasto Terreni
SESTRIERE – Sez. CHAMPLAS DU COL
Foglio 10 p.lle 379-380*



Fig. VI – Ripresa aerea generale (immagine tratta da Google Earth)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Giovanni Suppo

Pagina 10 di 14

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

**Fig. VII – Ripresa aerea dell'immobile
(immagine tratta da Google Earth)**



Sestriere è un comune di circa 900 abitanti, facente parte della Città Metropolitana di TORINO, ubicato a 2035 metri s.l.m. ed è il comune più alto d'Italia.

Esso è ubicato sul colle che collega la Val Chisone con la Valle di Susa ed ubicato a circa 95 km. ad est di Torino ed a circa 55 km. ad est di Pinerolo.

Trattasi di una delle più famose stazioni sciistiche nazionali ed è certamente un comune prettamente a vocazione turistica per tutto l'anno.

Nell'ambito dell'abitato comunale, detto complesso immobiliare risulta collocato nella parte periferica occidentale, e costituisce uno dei più caratteristici e storici nuclei edificati nei primi anni '30 del secolo scorso, costituito dal Grand Hotel Principi di Piemonte.

Come già detto, detto complesso edilizio ha subito un drastico intervento di ristrutturazione e riqualificazione nei primi anni '80 del secolo scorso, con la creazione di differenti corpi di fabbrica, alcuni destinati alla ricettività alberghiera ed altri a destinazione residenziale (CORPO "B") ove risulta collocato il monolocale in oggetto.

La porzione destinata ad uso residenziale, denominata Residenza Principi di Piemonte, è dotata di servizio portineria ed aree comuni come lavanderia/stireria, sala giochi e sala tv.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in oggetto, come già detto, è costituita da un monolocale ubicato al Secondo Piano Interrato, stante la particolare struttura dell'edificio che asseconda l'andamento del versante montano ove è edificato.

Si accede al piano ove ubicata l'unità abitativa in oggetto attraverso doppio ascensore o attraverso le scale condominiali.

Il monolocale, dotato di bagno, possiede una superficie utile totale di circa 19 mq. ed una Superficie Commerciale di circa mq. 23; occorre precisare che gli arredi fissi in legno presenti in loco in occasione del sopralluogo non hanno consentito una accurata rilevazione delle dimensioni interne del locale abitativo.

Da quanto è emerso dal sopralluogo, esso non gode di illuminazione naturale soddisfacente in quanto la finestra, seppur ampia, si affaccia su intercapedine che limita notevolmente l'irraggiamento solare.

Il bagno è dotato di lavabo, w.c., doccia, bidet e possiede accesso diretto dal vano abitativo, essendo privo di antibagno.

Il pavimento del vano abitativo è costituito da parquet in legno mentre quello del bagno è piastrellato; le pareti ed il soffitto del vano abitativo sono intonacati e tinteggiati, mentre le pareti del bagno sono quasi totalmente rivestite in piastrelle, mentre il soffitto è intonacato e tinteggiato.

La porta di ingresso è in legno, mentre quella della finestra è in alluminio.

Il monolocale è dotato di impianto elettrico sottotraccia e di impianto di riscaldamento centralizzato.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:



scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
 scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
 scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:

Con riferimento alla Legge Regionale n. 13 del 28 maggio 2007 “disposizioni in materia di rendimento energetico nell’edilizia” ed alla successiva Delibera della G.R. n. 43-11965 del 04 agosto 2009 “Disposizioni attuative in materia di certificazione energetica degli edifici” ai sensi dell’art. 21, comma 1, lett. “d” - “e” ed “f” e s.m.i., trattandosi di unità abitativa necessita di Attestato di Prestazione Energetica, ma dalle verifiche effettuate presso il Sistema Informativo per le Prestazioni Energetica degli Edifici della Regione Piemonte (S.I.P.E.E.) non risulta depositato alcun Attestato di Prestazione Energetica inerente l’unità in oggetto.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
LOCALI PRINCIPALI	23,00	x	100 %	=	23,00
Totale:	23,00				23,00

VALUTAZIONE:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

Per la determinazione del Valore di Mercato dell’immobile in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno applicare un metodo di stima sintetico comparativo ricercando immobili rientranti nel medesimo segmento di mercato di quello oggetto di stima, che fossero stati oggetto di compravendite nel libero mercato in un arco temporale minimo.

Si è proceduto inoltre ad esaminare le quotazioni territoriali prodotte dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell’Agenzia Entrate, nonché borsini immobiliari quali quello edito dal “Borsino Immobiliare.it”, andando ad individuare i valori relativi ad abitazioni di tipo civile, quali quello in esame.

Sono pertanto stati considerati i seguenti riferimenti valutativi:

INDAGINI DI MERCATO:

Da indagini svolte, lo scrivente ha potuto accertare l’avvenuta vendita, nell’arco temporale compreso dal mese di maggio 2025 ad oggi, di quattro unità abitative facenti parte del medesimo complesso residenziale;

per tali vendite sono stati dichiarati i seguenti prezzi:

Min. Euro/mq. 1.857,28

Max Euro/mq. 2.555,91

Da cui si ricava un prezzo medio espresso in Euro/mq. =

Euro/mq. 1.857,28 + Euro/mq. 2.555,91 = Euro/mq. 2.206,60

INDAGINI BORSINI IMMOBILIARI:

AGENZIA ENTRATE – Banca dati delle quotazioni immobiliari – 2° semestre 2025

Abitazioni civili – Stato Conservativo NORMALE:

Valore max. Euro/mq. 3.100,00 *** Valore min. Euro/mq. 2.100,00

tecnico incaricato: Giovanni Suppo

Pagina 12 di 14



Da cui si ricava un valore medio espresso in Euro/mq. =
Euro/mq. 3.100,00 + Euro/mq. 2.100,00 = Euro/mq. 2.600,00

BORSINO IMMOBILIARE.IT – Banca dati 2026

Abitazioni in stabili di fascia media –

Valore max. Euro/mq. 3.135,00 - Valore medio. Euro/mq. 2.559,00 – Valore min. Euro/mq. 1.984,00

Valore medio espresso in Euro/mq. 2.559,00

CALCOLO PREZZO UNITARIO MEDIO

Alla luce degli accertamenti effettuati, delle suddette valutazioni operate, di quanto accertato in loco, l'Esperto procede a calcolare il prezzo unitario medio in base alle valutazioni ricavate dai comparabili sopraindicati:

(Euro/mq. 2.206,60 + Euro/mq. 2.600,00 + Euro/mq. 2.559,00) / 3 = Euro/mq. 2.455,20

Prezzo unitario medio Euro/mq. 2.455,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO (*):

Valore Superficie Commerciale : Mq. 23,00 x Euro/mq. 2.455,00 = **Euro 56.465,00**

(*) calcolato sul 100% della proprietà

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

Si ritiene doveroso adeguare il valore come sopra calcolato alle reali condizioni in cui si trova l'immobile anche in considerazione delle difformità ivi riscontrate, applicando una decurtazione percentuale pari al 20%, per assenza di garanzia per vizi e difetti occulti, per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate e per la regolarizzazione catastale.

Calcolo riduzione ed adeguamento del valore:

Euro 56.465,00 x 20% = Euro 11.293,00

Calcolo valore al netto degli aggiustamenti (calcolato sul 100% della proprietà):

Euro 56.465,00 – Euro 11.293,00 = **Euro 45.172,00**

Valore calcolato in base alla quota e diritto facenti capo al debitore esecutato al netto degli aggiustamenti:

Euro 45.172,00 x 734,40/1000 = **Euro 33.174,32**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): **€. 45.172,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto 734,4/1000): **€. 33.174,32**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

tecnico incaricato: Giovanni Suppo

Pagina 13 di 14

- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Monolocale	23,00	0,00	45.172,00	33.174,22
				45.172,00 €	33.174,22 €

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **33.174,22**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. **0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. **588,00**

Arrotondamento del valore finale: - €. **86,22**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **32.500,00**

(Diconsi Euro trentaduemilacinquecento/00)

ALLEGATI :

- Allegato 1 - Visure catastali;
Allegato 2 - Planimetria catastale;
Allegato 3 - Titolo di provenienza;
Allegato 4 - Planimetria stato di fatto;
Allegato 5 - Documentazione fotografica;
Allegato 6 - Provvedimenti edilizi rilasciati:
6.1 – Provvedimenti autorizzativi complesso edilizio;
6.2 – Concessione Edilizia in Sanatoria n. 60/97 del 16/04/1997;
Allegato 7 - Estratto Norme PRGC;
Allegato 8 - Rendiconti spese condominiali;
Allegato 9 - Regolamento di Condominio;
Allegato 10 - Notifica data di sopralluogo;

data 06/04/2026

il tecnico incaricato
Giovanni Suppo