

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura Esecutiva

**n° R.G.E. 796/2024**

promossa da:



contro:

**G.E.: Dr.ssa Rossella D'Addato****CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

## Sommarario

QUADRO SINOTTICO DELLA RELAZIONE PERITALE.....	2
QUESITO .....	3
TRATTAZIONE DEL MANDATO: .....	4
1) <i>identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;</i> 4	
<input type="checkbox"/> UBICAZIONE .....	4
<input type="checkbox"/> TIPOLOGIA, CONSISTENZA E COERENZE .....	5
<input type="checkbox"/> IDENTIFICATIVI CATASTALI .....	5
2) <i>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;</i> .....	5
3) <i>descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;</i> .....	6
4) <i>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;</i> .....	7
5) <i>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</i>	

Arch. Daniele PAVIN – Consulente del Giudice  
10025 – Pino Torinese, Strada dei Colli n. 28  
335.8382974

e-mail: [danielepavin@icloud.com](mailto:danielepavin@icloud.com) – P.E.C.: [daniele.pavin@pct.pecopen.it](mailto:daniele.pavin@pct.pecopen.it)

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;. 7

2

VINCOLI ECC., ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE .....	7
QUOTE MILLESIMALI .....	7
LIMITAZIONI DI NATURA URBANISTICA .....	8
SERVITU' .....	8
VERIFICA DEGLI USI CIVICI .....	8
ISCRIZIONI .....	8
TRASCRIZIONI .....	9

6) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;  
9

7) indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso; .....

8) 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; .....

9) determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.; .....

10) 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.); .....

\*\*\*\*\*

### **QUADRO SINOTTICO DELLA RELAZIONE PERITALE**

#### **DATI GENERALI DEGLI IMMOBILI:**

- **UBICAZIONE:**

PEROSA ARGENTINA (TO), VICOLO VOLTA 1, PIANO PRIMO (SECONDO FUORI TERRA)

- **TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:**

• CONSERVATORIA PINEROLO, IN DATA 16.10.2024 N.RI 8054/6530

- **QUOTA COLPITA:**

- INTERO

- **DESTINAZIONE:**

- ABITAZIONE

- **DATI CATASTALI:**

- TORINO, N.C.E.U. F. 14 – N. 37 – SUB. 23 – CAT. A/3

Arch. Daniele PAVIN – Consulente del Giudice  
10025 – Pino Torinese, Strada dei Colli n. 28  
335.8382974

e-mail: [danielepavin@icloud.com](mailto:danielepavin@icloud.com) – P.E.C.: [daniele.pavin@pct.pecopen.it](mailto:daniele.pavin@pct.pecopen.it)

**SINTESI DEGLI ACCERTAMENTI:**

- **CORRISPONDENZA QUOTA COLPITA E QUOTA POSSEDUTA:** CORRISPONDE
- **COMPROPRIETARI NON ESECUTATI:** NESSUNO
- **DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.:** CONFORME
- **CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI EX ART. 2650 C.C.:** SUSSISTE
- **SUSSISTENZA DI DIRITTI REALI, VINCOLI, ONERI:** NON SUSSISTONO VINCOLI DI TRASFERIBILITÀ
- **SUSSISTENZA ISCRIZIONI / TRASCRIZIONI:** LE FORMALITÀ ESISTENTI OVE POSSIBILE SARANNO CANCELLATE A CURA DELLA PROCEDURA E A SPESE DELL'AGGIUDICATARIO
- **STATO DI OCCUPAZIONE:** IMMOBILE OCCUPATO DALL'ESECUTATO

\*\*\*

**QUESITO**

"L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. e svolte ulteriori ricerche solo nel caso in cui gli elementi da essi forniti siano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

- 1) *identifichi i beni pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
- 2) *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;*
- 3) *descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;*
- 4) *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;*
- 5) *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*

Arch. Daniele PAVIN – Consulente del Giudice  
10025 – Pino Torinese, Strada dei Colli n. 28  
335.8382974

e-mail: [danielepavin@icloud.com](mailto:danielepavin@icloud.com) – P.E.C.: [daniele.pavin@pct.pecopen.it](mailto:daniele.pavin@pct.pecopen.it)



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;

- 6) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
- 7) indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;
- 8) 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;
- 9) determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;
- 10) 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.).



\*\*\*

**TRATTAZIONE DEL MANDATO:**

- 1) identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;**

Considerati i locali nello stato attuale di fatto e di diritto e con ogni inerente ragione, azione, accessione, pertinenza, dipendenza, servitù attiva e passiva, passaggio solito e fin qui praticato:

- **UBICAZIONE**

PEROSA ARGENTINA, vicolo Volta n. 1 – piano primo (secondo f.t.)

Arch. Daniele PAVIN – Consulente del Giudice  
10025 – Pino Torinese, Strada dei Colli n. 28  
335.8382974

e-mail: [danielepavin@icloud.com](mailto:danielepavin@icloud.com) – P.E.C.: [daniele.pavin@pct.pecopen.it](mailto:daniele.pavin@pct.pecopen.it)

- **TIPOLOGIA, CONSISTENZA E COERENZE**

- **al piano primo (secondo fuori terra)**: alloggio composto da ingresso, cucina, due camere, ripostiglio e servizio; **coerenti**: vano scala, vicolo Volta, via Roma, [REDACTED] o aventi causa;



- **IDENTIFICATIVI CATASTALI**

Comune di PEROSA ARGENTINA, foglio **14**, particella **37**, sub. **23**, vicolo Volta n. 1, cat. A/3, cl. 1, vani 4, sup. catastale escluse aree scoperte 71 mq, sup. catastale totale 72 mq, rendita euro 126,02.

\*\*\*

**2) 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;**

Dall'analisi della documentazione ex art. 567, comma 2, c.p.c. risulta che alla data di trascrizione del pignoramento l'immobile di cui sopra sia pervenuto in piena proprietà:

- per l'intero a **ZZZ**, nato a Torino il 29.3.1991, con **atto di compravendita** notaio G. Marinone 22.11.2017, rep. 55828/18839, trascritto a Pinerolo il 4.12.2017 registro particolare 6852 per acquisto da Cozzetto Massimiliano;
- per l'intero a **YYY**, nato a Cosenza il 18.2.1974, con **atto di compravendita** notaio G. Marinone 28.10.2013, rep. 54254/17475, trascritto a Pinerolo il 18.11.2013 registro particolare 5872 per acquisto da XXX2;
- per l'intero a **XXX2** nata a Ercolano l'8.8.1960 con **atto di compravendita** notaio M. Paschetta 14.11.2005, rep. 95307/6465, trascritto a Pinerolo il 21.9.2005 registro particolare 5526 per acquisto da XXX1;
- (**primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio**) per l'intero a **XXX1** nata a Ercolano il 17.7.1967 con **atto di compravendita** notaio A. Ingaramo 4.5.1999, rep. 54233/22139, trascritto a Pinerolo il 10.5.1999

Arch. Daniele PAVIN – Consulente del Giudice  
10025 – Pino Torinese, Strada dei Colli n. 28  
335.8382974

e-mail: [danielepavin@icloud.com](mailto:danielepavin@icloud.com) – P.E.C.: [daniele.pavin@pct.pecopen.it](mailto:daniele.pavin@pct.pecopen.it)

registro particolare 2412 per acquisto da ██████████ nato a Torino il 12.6.1952 e ██████████ nata a Ivrea 13.5.1954.



ASTE  
GIUDIZIARIE® \*\*\*

I dati risultanti dai documenti allegati ai sensi dell'art. 567 C.P.C. identificano esattamente l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*

**3) descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'immobile pignorato si trova a Perosa Argentina, in uno stabile d'angolo con la provinciale per Sestriere (via Roma).

L'edificio risale ai primi del novecento e si eleva a tre piani fuori terra più cantinato; la pianta è rettangolare con l'asse longitudinale perpendicolare alla via Roma sulla quale è attestato il fronte di minori dimensioni in stile neoclassico; la facciata dalla quale si accede al vano scala comune è la secondaria prospettante sul vicolo Volta angusto e cieco.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'ingresso condominiale è costituito da un androne carraio comunicante con il cortile e, lateralmente, con il vano scala senza ascensore.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Le condizioni generali dello stabile sono mediocri e le parti comuni trascurate.

L'alloggio staggito è al primo piano, ha portoncino di sicurezza, ingresso con ripostiglio laterale, bagno e camera prospettanti su cortile, ed poi camera e cucina con balcone lato via Roma.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

I solai sono a volta, ed in bagno c'è un controsoffitto; le finiture (pavimenti e rivestimenti) sono state rinnovate presumibilmente a fine anni novanta con materiali di gusto corrente in condizioni d'uso e manutenzione sufficienti.

L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale a radiatori con caldaia a metano. Ai sensi e per gli effetti del D.M. 37/08 non sono state reperite dichiarazioni di conformità (Di.Co.) o rispondenza (Di.Ri.) degli impianti.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Arch. Daniele PAVIN – Consulente del Giudice  
10025 – Pino Torinese, Strada dei Colli n. 28  
335.8382974

e-mail: [danielepavin@icloud.com](mailto:danielepavin@icloud.com) – P.E.C.: [daniele.pavin@pct.pecopen.it](mailto:daniele.pavin@pct.pecopen.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*

**4) 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;**

I beni staggiti sono occupati dall’esecutato.

\*\*\*

**5) 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;**

**VINCOLI ECC., ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**

Dal regolamento di condominio allegato in copia non risultano vincoli di rilievo e/o tali da limitare l’utilizzo e/o la trasferibilità del bene stante l’attuale destinazione d’uso.

Le destinazioni dei locali sono specificate all’articolo 7 e dall’ 8 all’ 11 sono elencati gli obblighi e i divieti particolari, mentre i generali sono trattati dal 12 al 15.

Il regolamento prodotto in copia è da intendersi parte integrante e sostanziale della perizia.

**QUOTE MILLESIMALI**

All’alloggio staggito spettano 77,80 millesimi generali di comproprietà e 107,20 per le spese della scala; l’acqua potabile è ripartita per teste.

Arch. Daniele PAVIN – Consulente del Giudice  
10025 – Pino Torinese, Strada dei Colli n. 28  
335.8382974

e-mail: [danielepavin@icloud.com](mailto:danielepavin@icloud.com) – P.E.C.: [daniele.pavin@pct.pecopen.it](mailto:daniele.pavin@pct.pecopen.it)





**LIMITAZIONI DI NATURA URBANISTICA**

In punto a vincoli e oneri a carico dell'acquirente non sussistono limitazioni di natura urbanistica tali da pregiudicare la destinazione d'uso e la consistenza autorizzate dai provvedimenti amministrativi rilasciati.

Per utilizzi differenti rispetto allo stato legittimo e/o mutamento di destinazione e condizioni d'uso oppure modifiche a carico dell'involucro edilizio (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione), si rende necessaria una specifica verifica di fattibilità in relazione alle N.U.E.A. del P.R.G.C., al Regolamento Edilizio e al Regolamento di Condominio.

**SERVITU'**

Il trasferimento è fatto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, con tutti i diritti, accessioni, azioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive inerenti, e così come pervenuto al debitore.

**VERIFICA DEGLI USI CIVICI**

Con i dati disponibili come riportati in perizia, a seguito delle ricerche svolte presso l'archivio storico dei diritti di uso civico detenuto dal Commissariato per il Piemonte la Liguria e la Valle d'Aosta, il bene in esame non risulta assoggettato a diritti di godimento collettivo.

\*\*\*

**ISCRIZIONI**

- **(formalità da cancellare): iscrizione n. 1216 (particolare) del 4.12.2017 RR.II. PINEROLO:** formalità iscritta per la somma di 52.500,00 euro

**favore:** BBB1 S.p.a. (ora BBB2 S.p.a.)

**contro:** ZZZ

**per:** piena proprietà

La cancellazione è a cura della procedura e con oneri a carico

Arch. Daniele PAVIN – Consulente del Giudice  
10025 – Pino Torinese, Strada dei Colli n. 28  
335.8382974

e-mail: [danielepavin@icloud.com](mailto:danielepavin@icloud.com) – P.E.C.: [daniele.pavin@pct.pecopen.it](mailto:daniele.pavin@pct.pecopen.it)

dell'aggiudicatario come di seguito specificati (tasse e imposte, salvo adeguamenti tariffari):

TASSA IPOTECARIA: € 35,00

IMPOSTA DI BOLLO: € 0,00 (art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n. 601)

IMPOSTA IPOTECARIA: € 0,00 (art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n. 601)

\*\*\*

**TRASCRIZIONI**

- **(formalità da cancellare): trascrizione n. 6530 (particolare) del 16.10.2024 RR.II. TO1:** verbale di pignoramento immobiliare

**favore:** BBB2 S.p.a.

**contro:** ZZZ

**per:** piena proprietà

La cancellazione è a cura della procedura e con oneri a carico dell'aggiudicatario come di seguito specificati (tasse e imposte salvo adeguamenti tariffari):

TASSA IPOTECARIA: € 35,00

IMPOSTA DI BOLLO: € 59,00

IMPOSTA IPOTECARIA: € 200,00

\*\*\*

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 C.P.C. allegata alla presente procedura e dalle ricerche eseguite non sono emersi altri eventuali vincoli, oneri e formalità sull'immobile pignorato oltre a quelli indicati nei titoli di provenienza, nel Regolamento di Condominio, nei Regolamenti Urbanistici e nelle pratiche depositate presso gli Uffici Tecnici Comunali.

\*\*\*

**6) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.:**

Arch. Daniele PAVIN – Consulente del Giudice  
10025 – Pino Torinese, Strada dei Colli n. 28  
335.8382974

e-mail: [danielepavin@icloud.com](mailto:danielepavin@icloud.com) – P.E.C.: [daniele.pavin@pct.pecopen.it](mailto:daniele.pavin@pct.pecopen.it)

- IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE: circa 650,00 euro.
- SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE/DELIBERANDE: nessuna.
- SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI: per gli anni 2023 e 2024 risultano in sospeso 21,05 euro.
- PROCEDIMENTI GIUDIZIARI: nessuno.

10

\*\*\*

**7) indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;**

La verifica di conformità riguarda l'alloggio pignorato come identificato al punto 1) della perizia, e il tutto come meglio rappresentato nella scheda catastale e con esclusione delle parti comuni dello stabile (volumi edificati, ingombri, strutture, cortile, androne, eccetera) trasferibili in quota parte di comproprietà.

Per la costituzione dell'unità immobiliare staggita è stato rilasciato il seguente provvedimento:

- ✓ comunicazione di inizio attività per opere interne e di risanamento conservativo n. 86/1998 protocollata il 18 agosto 1998 a nome di [REDACTED]

\*\*\*

**8) 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;**

Non sussistono irregolarità edilizie pregiudizievoli della trasferibilità del bene; dal confronto tra lo stato di fatto ed il precedente amministrativo risulta mancante la

Arch. Daniele PAVIN – Consulente del Giudice  
10025 – Pino Torinese, Strada dei Colli n. 28  
335.8382974

e-mail: [danielepavin@icloud.com](mailto:danielepavin@icloud.com) – P.E.C.: [daniele.pavin@pct.pecopen.it](mailto:daniele.pavin@pct.pecopen.it)

porta di delimitazione tra disimpegno e cucina con relativa spalletta.

La difformità non è sanabile perché è compromessa la funzionalità dell'originario antitabagno; il ripristino dello stato dei luoghi comporta una spesa di euro 1.000,00 onnicomprensivi già defalcata dal valore unitario di stima.

È stato depositato attestato di prestazione energetica codice ACE 2011 102123 0167 del 12.12.2011 che colloca l'alloggio in classe E.

\*\*\*

**9) determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art.**

**568, comma 2, c.p.c.:**

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene staggito e quelle dello stabile sono tali da collocarlo nella fascia medio bassa degli immobili del concentrico dove si è registrato un calo annuo delle transazioni degli immobili residenziale pari al 22,53% con valore medio di 727 €/mq (*Borsino Immobiliare, banca dati*), in linea circa con le richieste di mercato secondo *Immobiliare.it* che segnala prezzi unitari da 500,00 a 700,00 euro con media di 600,00.

Per le abitazioni di tipo economico in normali condizioni d'uso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica una media di 535,00 euro a partire da 430,00.

Dai grafici di andamento dei prezzi, la perdita di valore dal 2017-2018 al 2025 corrisponde circa al 25%.

A penalizzare il bene staggito sono le mediocri condizioni di conservazione e l'affaccio sulla provinciale per Sestriere, unica strada percorribile per l'alta valle, tali da collocarlo tra le offerte più economiche del mercato locale.

Trattandosi di locali arredati non compiutamente rilevabili, le superfici commerciali sono state desunte da misurazioni grafiche sulle schede catastali con applicazione dei coefficienti del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate; in ogni caso il trasferimento dei beni è a corpo e non a misura e nello stato in cui essi si presentano.

Arch. Daniele PAVIN – Consulente del Giudice  
10025 – Pino Torinese, Strada dei Colli n. 28  
335.8382974

e-mail: [danielepavin@icloud.com](mailto:danielepavin@icloud.com) – P.E.C.: [daniele.pavin@pct.pecopen.it](mailto:daniele.pavin@pct.pecopen.it)

\*\*\*

12

IMMOBILE, superfici commerciali indicative:

	MQ	%	€/MQ	€
Alloggio al piano primo	65	100	400,00	26.000,00
Balconi	3	25	400,00	300,00
Cantina	0	20	0,00	,00
<b>TOTALE</b>			<b>€</b>	<b>26.300,00</b>

Per la piena proprietà dei beni pignorati è congrua l'attribuzione del valore di:

**= euro 26.300,00 =**

\*\*\*

**10) 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.);**

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio).

\*\*\*

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto.

Torino, 22.4.2025

Il C.T.U.  
ARCH. DANIELE PAVIN

Arch. Daniele PAVIN – Consulente del Giudice  
10025 – Pino Torinese, Strada dei Colli n. 28  
335.8382974

e-mail: [danielepavin@icloud.com](mailto:danielepavin@icloud.com) – P.E.C.: [daniele.pavin@pct.pecopen.it](mailto:daniele.pavin@pct.pecopen.it)



**Allegati:**

- 1) SCHEDE NCEU
- 2) TITOLO DI PROVENIENZA
- 3) PIANTA DELL'ALLOGGIO
- 4) REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
- 5) PRECEDENTE EDILIZIO
- 6) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Arch. Daniele PAVIN – Consulente del Giudice  
10025 – Pino Torinese, Strada dei Colli n. 28  
335.8382974  
e-mail: [danielepavin@icloud.com](mailto:danielepavin@icloud.com) – P.E.C.: [daniele.pavin@pct.pecopen.it](mailto:daniele.pavin@pct.pecopen.it)

