

Geom. Massimo ROMERIO
Consulente del Tribunale e della Procura della Repubblica
Consulente della Corte d'Appello

Arch. Massimiliano VARETTO
Urbanistica Edilizia e Territorio

Arch. Michele CRAVERO
Amministrazione di stabili, Certificazioni, Perizie

Geom. Elisa PORTA
Progettazione e pratiche catastali

Geom. Gioele SCOTTA
Progettazione e pratiche edile

Arch. Alice ROSTAGNO
Pratiche edili



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TORINO

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento R.G.E. 650/2023

AA

AAAAAAA, (C.F. -----) con sede in Sestriere, via -----
-----, rappresentata ed amministrata dalla BBBBBB in persona dell'Amministratore Unico CCCCCCCCCCCC elettivamente domiciliata in Pinero-
lo, via ----- presso l'avv. DDDDDDDDD che la rappresenta.

-Creditore Procedente-

contro

EEEEEEEEEEEEEEEEEEEE (C.F. -----), nata a -----
(-----), il -----, residente in ----- int. -----, -----
-----.

-Debitore Esecutato-

Giudice dell'Esecuzione: **Dottoressa FFFFFFFFFFFFFFFF in sostituzione dei precedenti Giudici**

Studio: Via del Gibuti n. 1/b - 10064 PINEROLO (TO)

Telefoni 0121.396882

Fax 0121.390945

e-mail: romerio@dag.it PEC: massimo.romerio@geopec.it

P.IVA 04187270014

Recapito: Via A. Avogadro n. 16 - 10121 TORINO (TO)

Tel 011.545858

PROGETTAZIONE CIVILE
RURALE ED INDUSTRIALE, URBANISTICA
PERIZIE SPECIFICHE GIURIDICO/LEGALI
DIVISIONI, RILIEVI TOPOGRAFICI
CON STAZIONE ELETTRONICA TOTALE
PRATICHE CATASTALI

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

contro

EEEEEEEEEEEEEEEE

Premessa	Pagg. 4-8
Operazioni peritali	Pagg. 8-10
1ª porzione di 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: a) identifichi i beni pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti; ..."	Pagg. 10-28
2ª porzione di quesito: "... 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 ..."	Pagg. 28-30
3ª porzione di quesito: "... 3. Descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografia, queste ultime depositare in formato .jpeg..."	Pagg. 31-36

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023

**AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA**

contro

EEEEEEEEEEEEEEEE

4ª porzione di quesito: “... .. 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 ...”

Pagg. 37

5ª porzione di quesito: “... .. . 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;

Pagg. 37-39

6ª porzione di quesito: “... .. 6. Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n.9 dell’art.173 bis disp. att. c.p.c....”

Pagg. 39-41

7ª porzione di quesito: “... .. 7. indichi le pratiche edilizie relative all’immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;”

Pagg. 41-42

8ª porzione di quesito: “... .. 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

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

contro

EEEEEEEEEEEEEEEE

informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano

dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica"

Pagg. 42-43

9ª porzione di quesito: "... .. 9. determini il valore di

mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma

2, c.p.c.;"

Pagg. 43-46

10ª porzione di quesito: "... .. 10. dica, infine, se sussi-

stano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377

e 378 della 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 ti-

tolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni

alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di

locazione ecc.);

Pagg. 46-47

Conclusioni

Pagg. 47-50

Elencazione Allegati

Pag. 50

◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆

Premessa

Durante la fase processuale, l'Ill.mo Magistrato Dottoressa FFFFFFFF

FFFFFFF, atteso l'avvenuto deposito dell'istanza di vendita e della do-

documentazione prescritta dall'art. 567 C.P.C.; visti gli art. 490, 567 C.P.C.

e 173 Disp. Att. C.P.C. nel testo modificato dalle Legge n. 80 del

19/01/2021; considerato che la riforma prevede che il G.E. disponga la

perizia sull'immobile prima dell'udienza di autorizzazione alla vendita

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

contro

EEEEEEEEEEEEEEEE

-senza il contraddittorio delle parti- con dispositivo datato 13/11/2023,
designava lo scrivente quale Esperto per le operazioni di descrizione
e stima dell'immobile, formulando il seguente

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., svolte ulteriori ricerche nel caso in cui gli elementi da essi forniti appaiano 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*

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023

**AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA**

contro

EEEEEEEEEEEEEEEE

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 patuito 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 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;

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

contro

EEEEEEEEEEEEEEEE

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 della 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.);

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

L'Illustrissima G.E. Dottoressa FFFFFFFFFF, disponeva che ultimata la relazione, il Consulente provvedesse al deposito telematico della perizia, nonché all'invio di copia della medesima ai creditori precedenti, agli eventuali intervenuti, ed ai debitori eseguiti (*anche se non costituiti*).

Il termine per il deposito dell'elaborato peritale, veniva fissato **trenta giorni prima** dell'udienza del 20 marzo 2024, e così entro e non oltre il **19 febbraio 2024**.

Come precisato nella richiesta di proroga datata 15/01/2024 lo scrivente ha dovuto effettuare l'accesso all'immobile nel primo periodo utile in disponibilità dell'esecutata quindi veniva fissata udienza al 22



Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
contro
EEEEEEEEEEEEEEEE



maggio 2024 di conseguenza la presentazione entro e non oltre il **22 aprile 2024.**

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇



**Svolgimento delle operazioni
di consulenza:**



Dopo un'attenta analisi della documentazione agli atti, trattandosi di multiproprietà avente godimento esclusivo, perpetuo e turnario, limitato ai soli periodi dal 1 al 15 Marzo, dal 1 al 15 Giugno e dal 1 al 15 Settembre di ogni anno solare, lo scrivente ha preso accordi con la portineria del residence nella persona di GGGGG GGGGGG, in quanto sono loro ad avere le chiavi e regolare gli accessi.

Si fa presente che il delegato alla vendita ha fissato l'accesso senza confrontarsi con il CTU, ne consegue che lo stesso non ha potuto presenziare.

Si riferisce inoltre che l'accesso del delegato alla vendita in relazione viene indicato in data venerdì 1 marzo 2024 mentre nel verbale del sopralluogo si legge che il sopralluogo è avvenuto in data sabato 2 marzo 2024.

In seguito a varie telefonate ed e mail, con la Signora GGGGGGG, lo scrivente fissava, l'accesso per 11/03/2024.



Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

contro

EEEEEEEEEEEEEEEE

Il giorno **11/03/2024**, questo Perito, si recava pertanto sui luoghi oggetto di consulenza, ovvero in Sestriere, Via La Gleisa n. 11

All'incontro erano presenti:

1. Geom. HHHHHHHHHHHH, in veste di Esperto Valutatore del Tribunale di Torino.

Questo esperto valutatore, procedeva con un'attenta analisi dell'immobile interessato dal presente procedimento, durante il quale, venivano assunte informazioni nel merito.

Nel corso della fase ispettiva, veniva altresì redatto un dettagliato rilievo metrico/fotografico dell'Unità in analisi.

Come si avrà modo di spiegare meglio nelle pagine che seguono, lo scrivente, ha inoltre esperito ricerche presso il Comune di Sestriere, sezione edilizia privata, allo scopo di appurare la regolarità edilizia del compendio *de quo*.

Inoltre, è stata analizzata tutta la documentazione riferita agli immobili pignorati presente presso l'Agenzia del Territorio di Torino (Catasto), procedendo infine con alcune verifiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, per appurare la titolarità sul compendio *de quo*, nonché la sussistenza di eventuali diritti reali e personali in favore di terzi.

Stante quanto sopra, tenuto conto del quesito posto dall'Illustrissimo Giudice Dottoressa FFFFFFFFFFFFFFFF, considerati tutti

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

contro

EEEEEEEEEEEEEEEE

gli elementi raccolti da questo perito -necessari per poter articolare la propria relazione - si è ritenuto opportuno chiudere le operazioni peritali e procedere con la stesura della presente relazione tecnica.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

Al termine di questa premessa, dalle verifiche e dagli accertamenti esperiti in loco, esaminati anche gli aspetti tecnici e gli atti del procedimento, lo scrivente è in grado di poter redigere, con la dovuta diligenza la seguente

RELAZIONE DI PERIZIA

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

Svolgimento del mandato

con risposta ai quesiti:

Per meglio chiarire le risposte ai quesiti, lo scrivente ha anche redatto ed accluso alla presente **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (ALLEGATO A)**

Le varie tematiche dei quesiti vengono affrontate singolarmente con riepilogo finale.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

1^a porzione di 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

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

contro

EEEEEEEEEEEEEEEE

elementi da essi forniti siano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso Pubblici Uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

a) *identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti; ..."*

Gli immobili interessati dalla presente consulenza, sono localizzati nel Comune di Sestriere e, più precisamente, in Via La Gleisa n. 11.



Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023

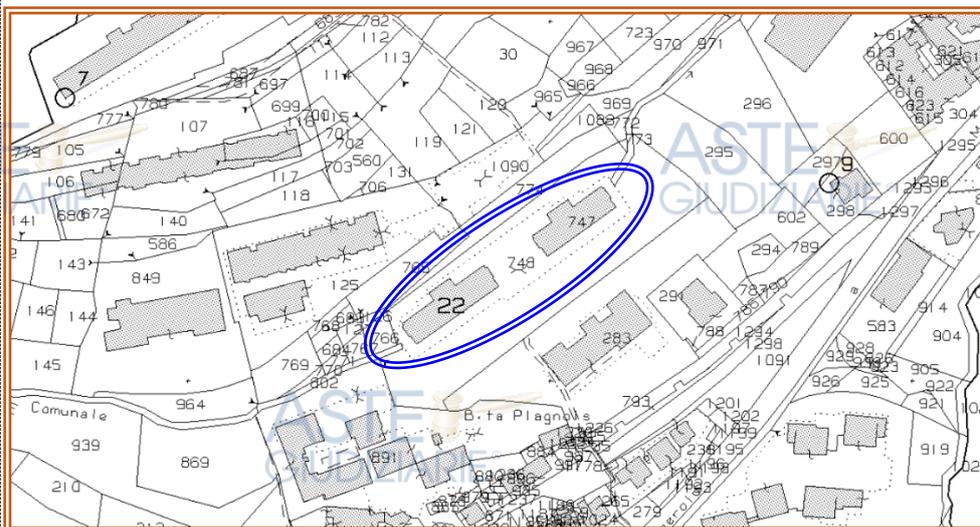
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

contro

EEEEEEEEEEEEEEEE

Nello stralcio di Carta Tecnica Satellitare sopra e sotto riportata, viene indicata con una cerchiatura **blu** la posizione del compendio ove è posto l'immobile pignorato, nei confronti del nucleo cittadino.

Al fine di fornire una rapida individuazione dello stabile e, rendere maggiormente chiara l'esposizione di quanto si andrà a trattare nelle pagine che seguono qui di seguito, fuori scala, viene anche inserito uno stralcio di Estratto di Mappa numerizzato¹ -*Catasto Terreni*- concernente il Fg. CH8 del Comune di Sestriere.



In tale elaborato, viene evidenziata con una cerchiatura **blu** la posizione dei corpi di fabbrica pignorati (*mappale 22, 747 e 748*) nel seguito situazione meglio chiarita.

Naturalmente, al presente Rapporto di Stima, come **ALLEGATO B**,

¹ Le mappe NUMERIZZATE sono carte geografiche aggiornate rese informatizzate dall'U.T.E. di Torino. Esse derivano dalla digitalizzazione delle mappe tradizionali e/o cartacee.

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

contro

EEEEEEEEEEEEEEEE

sarà acclusa la medesima mappa governativa -in scala originaria - reperita presso gli organi competenti.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Identificazione del bene

Come avanti accennato, l'immobile interessato dalla presente procedura esecutiva, risulta una quota di multi proprietà pari a 125/100000 relativamente ad un'unità abitativa, identificata con il numero 61 nella pianta del piano quota 2027,43 con relative pertinenze (posto auto), sempre identificato con il numero 61 nel piano autorimesse il tutto localizzato nel Complesso Immobiliare Residenziale Palace Uno nel Comune di Sestriere, in Via La Gleisa n.11.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione catastale dell'immobile

L'immobile pignorato, censito presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Torino, Zona Censuaria di Sestriere, come segue:

CATASTO URBANO

N.C.E.U	Fg	Part.	Sub.	Cat	Cl.	Zona cens.	Consistenza	Rendita
U.A.	CH8	22	1	A/2	2	-	2,5 vani	€ 361,52
U.A.	CH8	22	2	A/2	2	-	2,5 vani	€ 361,52
U.A.	CH8	22	3	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8			A/2	2	-	2,5 vani	€361,52



Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
contro
EEEEEEEEEEEEEEEE

		22	4					
U.A.	CH8	22	5	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	22	6	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	22	8	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	22	9	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	22	10	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	22	11	A/2	2	-	3 vani	€433,82
U.A.	CH8	22	12	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	22	13	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	22	14	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	22	15	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	22	17	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	22	18	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	22	19	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	22	20	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	22	21	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52





Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
contro
EEEEEEEEEEEEEEEEEE



U.A.	CH8	22	22	A/2	2	-	3 vani	€433,82
U.A.	CH8	22	23	A/2	2	-	3 vani	€433,82
U.A.	CH8	22	24	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	22	25	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	22	26	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	22	27	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	22	28	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	22	29	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	22	30	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	22	31	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	22	32	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	22	33	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	22	34	A/2	2	-	3 vani	€433,82
U.A.	CH8	22	35	A/2	2	-	3 vani	€433,82





Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
contro
EEEEEEEEEEEEEEEE



U.A.	CH8	22	36	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	22	37	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	22	38	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	22	39	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	22	40	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	22	41	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	22	42	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	22	43	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	22	44	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	22	45	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	22	46	A/2	2	-	3 vani	€433,82
U.A.	CH8	22	7	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	22	16	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	22	47	A/2	2	-	4 vani	€578,43





Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
contro
EEEEEEEEEEEEEEEEEE

U.A.	CH8	747	1	A/2	2	-	3 vani	€433,82
U.A.	CH8	747	2	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	747	3	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	747	4	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	747	5	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	747	6	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	747	7	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	747	8	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	747	9	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	747	10	A/2	2	-	3 vani	€433,82
U.A.	CH8	747	11	A/2	2	-	3 vani	€433,82
U.A.	CH8	747	12	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	747	13	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	747	14	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	747	15	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52





Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
contro
EEEEEEEEEEEEEEEEEE



U.A.	CH8	747	16	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	747	17	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	747	18	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	747	19	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	747	20	A/2	2	-	3 vani	€433,82
U.A.	CH8	747	22	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	747	21	A/2	2	-	3 vani	€433,82
U.A.	CH8	747	23	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	747	24	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	747	25	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	747	26	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	747	27	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	747	28	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	747	29	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	747	30	A/2	2	-	3 vani	€433,82





Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
contro
EEEEEEEEEEEEEEEE



U.A.	CH8	748	1	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	748	2	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	748	3	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	748	4	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	748	5	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	748	6	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	748	7	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	748	8	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	748	9	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	748	10	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	748	11	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	748	12	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	748	13	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	748	14	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
 AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

contro

EEEEEEEEEEEEEEEE

U.A.	CH8	748	15	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	748	16	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	748	17	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	748	18	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	CH8	748	19	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	20	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	21	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	22	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	23	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	24	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	25	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	26	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	27	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	28	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CHC8	748	29	C/6	2	-	10mq	€63,52



Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
contro
EEEEEEEEEEEEEEEEEE

U.A.	CH8	748	30	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	31	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	32	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	33	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	34	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	35	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	36	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	37	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	38	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	39	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	40	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	41	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	42	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	43	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	44	C/6	2	-	10mq	€63,52



Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

contro

EEEEEEEEEEEEEEEE

U.A.	CH8	748	45	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	46	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	47	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	48	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	49	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	50	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	51	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	52	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	53	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	54	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	55	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	56	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	57	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	58	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	59	C/6	2	-	10mq	€63,52



Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
contro
EEEEEEEEEEEEEEEEEE



U.A.	CH8	748	60	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	61	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	62	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	63	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	64	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	65	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	66	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	67	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	68	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	69	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	70	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	71	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	72	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	73	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	74	C/6	2	-	10mq	€63,52





Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
contro
EEEEEEEEEEEEEEEEEE



U.A.	CH8	748	75	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	76	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	77	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	78	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	79	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	80	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	81	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	82	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	83	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	84	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	85	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	86	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	87	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	88	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	89	C/6	2	-	10mq	€63,52





Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
contro
EEEEEEEEEEEEEEEEEE



U.A.	CH8	748	90	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	91	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	92	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	93	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	94	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	95	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	96	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	97	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	98	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	99	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	100	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	101	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	112	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	111	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	110	C/6	2	-	10mq	€63,52



Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

contro

EEEEEEEEEEEEEEEE

U.A.	CH8	748	109	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	108	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	107	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	106	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	105	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	104	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	103	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	102	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	CH8	748	113	C/6	2	-	10mq	€63,52

INDIRIZZO: VIA LA GLEISA N. 11 PIANO: S1

INTESTAZIONE CATASTALE:

Trattandosi di multiproprietà catastalmente comprese l'insieme dei comproprietari/aventi titolo; tuttavia nelle visure non appare il nominativo della persona esecutata. Pertanto occorrerà provvedere in caso di vendita alle necessarie rettifiche catastali

N.B. Si specifica che la quota in vendita di 125/100000 dell'intero complesso residenziale corrisponde al godimento esclusivo, perpetuo e

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

contro

EEEEEEEEEEEEEEEE

turnario, limitato ai soli periodi dal 1 al 15 Marzo, dal 1 al 15 Giugno e dal 1 al 15 Settembre di ogni anno solare per un totale di 45gg con esclusione di ogni altro periodo relativamente all'unità abitativa n.61 e posto auto al piano interrato n.61.

☆☆☆☆☆☆☆☆

A seguito di attenta analisi dei luoghi e, da un confronto con la scheda catastale (acclusa al presente rapporto di stima, quale *ALLEGATO 0*) reperita presso i Pubblici Uffici del Comune di Sestriere, non si sono ravvisate divergenze planimetriche.

Non è stato possibile reperire una planimetria di insieme laddove si evincerebbe il subalterno dell'U.I. in questione. Questo estimatore per eccesso di zelo, essendo in possesso della planimetria del Regolamento di Condominio, ha cercato di "sovrapporla" ai subalterni appartenenti a quel determinato livello.

Quindi, prendendo in considerazione l'estratto di mappa, in cui il complesso immobiliare interessato dalla perizia è identificato con la particella n. 22, si è proceduto ad estrapolare l'elenco dei subalterni e con i dati precedentemente citati, si è giunti ad ipotizzare che, verosimilmente, l'unità immobiliare interessata dal pignoramento sia identificata a Catasto al fg. CH8 part. 748 sub. 13.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Confini catastali

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

contro

EEEEEEEEEEEEEEEE

Come evidenziano lo stralcio di elaborato catastale infra riportato, i confini catastali degli immobili oggetto di consulenza, risultano i seguenti:

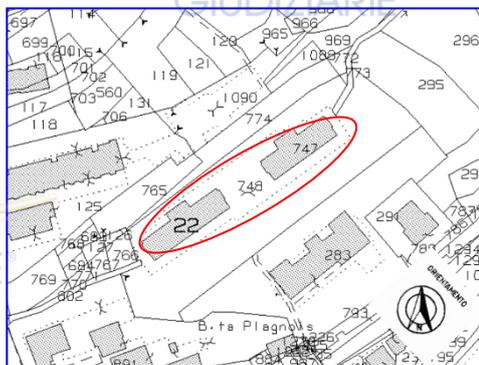
Fg. CH8 mappale 747 – 748 - 22

➤ a Nord – con mappali 774 - 773 non interessati dalla presente procedura esecutiva;

➤ a Est – con mappali 295 - 294 non interessati dalla presente procedura esecutiva;

➤ a Sud – con il mappale 283 non interessato dalla presente procedura esecutiva;

➤ a Ovest – con mappali 766 - 26 - 765 non interessati dalla presente procedura esecutiva.



◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆
2ª porzione di quesito:

"... 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"

Dato atto di quanto richiesto in questa porzione di quesito, lo

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

contro

EEEEEEEEEEEEEEEE

scrivente, ha analizzato attentamente la documentazione presente nel fascicolo di causa (certificato Notarile ex art. 156 secondo comma C.P.C.) ed ha proceduto con attente verifiche alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, allo scopo di poter sviluppare una cartina tornasole di tutti i proprietari, che si sono susseguiti nel ventennio anteriore all'atto di pignoramento.

☆☆☆☆☆☆☆☆

*Proprietari degli immobili
alla data della trascrizione del pignoramento*

Al momento del pignoramento immobiliare, il soggetto debitore, risulta effettivamente il proprietario dei diritti dell'immobile in trattazione, come si vedrà tra breve in dettaglio.

☆☆☆☆☆☆☆☆

*Proprietari nel ventennio anteriore a tale data
e primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto*

ventennio

La provenienza dell'immobile in analisi, risulta la seguente:

1. l'esecutata, EEEEEEEEEEEEEEE, acquistò i diritti pari a 125/100000 della proprietà dell'immobile in Sestriere:
Catasto Fabbricati CH/8 Particella 22 Sub. dal 1 al 47 compresi
Catasto Fabbricati CH/8 Particella 747 Sub. dal 1 al 30 compresi
Catasto Fabbricati CH/8 Particella 748 Sub. dal 1 al 113 compresi



Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
contro
EEEEEEEEEEEEEEEE



con scrittura autenticata nelle firme Not. ----- in data -----

Entrate SPI di ----- EEEEEEE

EEEEEEE, nubile, acquistò dalla società "JJJJJJJJJJJJJJJJ" con sede Torino; la quota di 125/100.000 della proprietà indivisa di:

SESTRIERE, complesso residenziale denominato PALACE, costruito su area di sua proprietà di circa mq. 7218 distinta a CT del

Censuario di Chalplas du Col al F.8 n° 22-682-679-671-124-123-720-289-290-288-286-278 e 721 Correlativamente alle ragioni di

comproprietà trasferite e in ragione a quanto previsto nel regolamento di comunione, è stato attribuito alla parte acquirente il GO-

DIMENTO ESCLUSIVO, PERPETUO e TURNARIO limitato al solo periodo che comprende i giorni dal 1° al 15 marzo e dal 1° al 15

giugno e dall' 1 al 15 settembre di ogni anno solare, con esclusione di ogni altro periodo, relativamente:

---alla specifica ed insostituibile unità abitativa arredata e corredata indicata con il n° 61 nella pianta del piano quota 2027,43

contenuta nel disegno allegato al regolamento di comunione rog. Not. KKKKKKKKKKKKKKKKK del ----- rep.----- reg. Torino -----

----- n°-----

---con accessorio il posto auto al piano interrato indicato con lo stesso n° 61 nella relativa pianta

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

contro

EEEEEEEEEEEEEEEE

◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆

3^a porzione di quesito:

3. "... .. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime depositate in formato .jpeg... .."

Descrizione generale del compendio immobiliare

L'immobile interessato della presente consulenza, fa parte di un ampio complesso residenziale, localizzato nel Comune di Sestriere e, più precisamente in via La Gleisa n.11.

Il complesso si divide in due corpi di fabbrica residenziali; e l'unità abitativa pignorata fa parte del compendio identificato come Palace Residence Uno a est del lotto.



Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

contro

EEEEEEEEEEEEEEEE

Detto stabile, si eleva per tre piani fuori terra, oltre ad ulteriori due piani interrati.

Esternamente, si presenta in buono stato manutentivo, con pareti perimetrali parte intonacate e parte con rivestimento in lamiera.

La copertura è piana con struttura in laterocemento e manto in lamiera.

L'unità Abitativa pignorata risulta posizionata al Piano Seminterrato, le varie unità abitative del piano seminterrato sono disposte una a fianco dell'altra con un corridoio posto sul lato nord – il lato interrato che fornisce l'accesso ad ognuna.

L'ingresso dell'alloggio oggetto di perizia risulta vicino allo sbarco dell'ascensore e vi si accede a mezzo di una porta in legno.



Detta U.I. è un bilocale arredato e si compone come segue:

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

contro

EEEEEEEEEEEEEEEE

PIANO SEMINTERRATO

- UN INGRESSO: su un corridoio che disimpegna i vani, comprende una zona filtro per il bagno ed alcune rientranze dove sono ricavate mensole ed armadiature a muro



- UN SALONE CON ANGOLO COTTURA: con pavimentazione in piastrelle e pareti intonacate e tinteggiate, ed apertura verso un terrazzo;



Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023

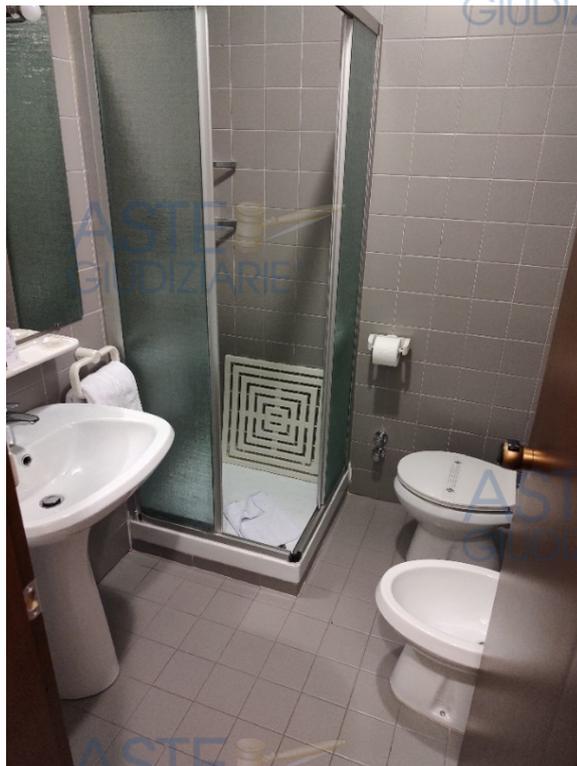
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

contro

EEEEEEEEEEEEEEEEEE



➤ UN SERVIZIO IGIENICO: con pavimentazione e rivestimento murario in materiale ceramico;



Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

contro

EEEEEEEEEEEEEEEE

- UNA CAMERA DA LETTO: con pavimentazioni in piastrelle e pareti intonacate e tinteggiate. Composta da un letto a castello.



- UN TERRAZZO/AREA ESCLUSIVA: Di generose dimensioni, pavimentato in piastrelle, bordato, per la porzione adiacente al fabbricato, in "struttura" lignea listellata alta più di 2m, mentre per la porzione più avanzata è bordato da pannelli in metallo e vetro. Dallo stesso, si gode di una bella visuale sulle piste e sul monte Sises.



Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

contro

EEEEEEEEEEEEEEEEEE

I serramenti interni del compendio sono lignei, così come quelli esterni, che risultano sempre lignei, dotati di vetrocamera.

Durante la fase ispettiva si prendeva atto che il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria dell'alloggio risultano quali servizi centralizzati e, nei conteggi delle spese, vengono suddivisi per millesimi.

Durante il sopralluogo, questo perito ha preso atto della presenza degli impianti all'interno delle U.A.; tuttavia, fermo restando quanto sopra indicato, non è stato possibile accertare se i medesimi impianti fossero o meno funzionanti e/o rispondenti alle vigenti normative.

Completa la proprietà un posto auto identificato sempre con il n. 61 al piano interrato.



Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

contro

EEEEEEEEEEEEEEEE

◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆

4^a porzione di quesito:

"... .. 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"

L'alloggio oggetto di perizia, al momento del sopralluogo, risultava non occupato, tuttavia, essendo una multi proprietà, è soggetta al godimento esclusivo e turnario, unicamente dal 01 al 15 Marzo, dal 01 al 15 Giugno ed anche dal 01 al 15 Settembre, di ogni anno solare. Si precisa che essendo una multiproprietà è il Residence a gestire o meglio a vigilare sull'utilizzo delle comproprietà.

◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆

5^a porzione di quesito:

"... .. 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 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:"



Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
contro
EEEEEEEEEEEEEEEE



La risposta a questa quarta porzione di quesito, discende da quanto accertato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (*aggiornamento al 10/04/2024*) e, comparato con quanto riportato nella certificazione notarile allegata al fascicolo di causa.



Dagli accertamenti condotti sono emerse la seguente formalità per la quale dovrà essere richiesta la cancellazione:

☆☆☆☆☆☆☆☆

1) PIGNORAMENTO



Trascritto il ----- ai n° -----



A favore di: **AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA**
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA



sede Sestriere (TO) – Cod. fisc. -----

Contro **EEEEEEEEEEEEEEEEEEEE** diritti 125/100000

nata il ----- a ----- (---) – Cod.fisc. -----

Grava: **SESTRIERE – Via La Gleisa n.11**
Catasto Fabbricati CH/8 particella 22 sub. dal 1 al 47 compresi
Catasto Fabbricati CH/8 particella 747 sub. dal 1 al 30 compresi
Catasto Fabbricati CH/8 particella 748 sub, dal 1 al 113 compresi



☆☆☆☆☆☆☆☆

--- esiste corrispondenza tra le Certificazioni Ipotecarie Ventennali e le verifiche ipotecarie effettuate



☆☆☆☆☆☆☆☆



Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

contro

EEEEEEEEEEEEEEEE

La formalità di cui sopra **sarà cancellata dalla procedura** (*la modica spesa, sarà a carico dell'aggiudicatario*) e gli immobili saranno quindi trasferiti, **privi di trascrizioni pregiudizievoli**.

I costi di cancellazione, da liquidare tramite Mod. F23, risultano i seguenti:

--- € 294,00 per ogni pignoramento

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

6^a porzione di quesito:

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

Il punto 9) dell'art. 173 bis richiede di fornire informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate (*anche se il relativo debito non sia ancora scaduto*) su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Lo scrivente ha avuto modo di contattare l'amministratore dello stabile reperendo copia dei bilanci approvati (acclusi alla presente come ALLEGATO D) e copia del Regolamento di Condominio (accluso anch'esso alla presente come ALLEGATO E)

Dall'analisi della documentazione fornita, emergono le seguenti spese:

Alloggio:

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

contro

EEEEEEEEEEEEEEEE

➤ **esercizio ordinario gestione 2022:**

- Arretrati relativi agli anni precedenti	€ 3.951,36;
- Saldo quota parte spese di comunione da versare secondo il bilancio preventivo 2021/2022	€ - 201,13;
- Quota parte spese di comunione da versare secondo il bilancio preventivo 2022/2023	€ 606,25;
- Quota fondo di accantonamento per l'esercizio 2022/2023	€ 72,50;
- Quota parte IMU 2023	€ 100,25;
- Totale da versare 2022/2023	€ 4.529,23;

➤ **esercizio ordinario gestione 2023:**

- Arretrati relativi agli anni precedenti	€ 4.529,23;
- Saldo quota parte spese di comunione da versare secondo il bilancio preventivo 2021/2022	€ 69,00;
- Quota parte spese di comunione da versare secondo il bilancio preventivo 2022/2023	€ 680,00;
- Quota fondo di accantonamento per l'esercizio 2022/2023	€ 81,25;
- Quota parte IMU 2023	€ 100,25;
- Totale da versare 2022/2023	€ 5.459,73;
- 1 acconto locazione ----- inverno 22/23	€ - 261,70;
- Totale da versare	€ 5.198,03.

➤ **preventivo gestione 2024:**

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

contro

EEEEEEEEEEEEEEEE

- Arretrati relativi agli anni precedenti	€ 5.198,03;
- Saldo quota parte spese di comunione da versare secondo il bilancio preventivo 2022/2023	€ - 28,63;
- Quota parte spese di comunione da versare secondo il bilancio preventivo 2023/2024	€ 675,00;
- Quota fondo di accantonamento per l'esercizio 2023/2024	€ 81,25;
- Quota parte IMU 2024	€ 100,25;
- Totale da versare 2023/2024	€ 6.025,90;

☆☆☆☆☆☆☆☆

Nel merito di eventuali ulteriori procedimenti giudiziari afferenti il bene pignorato, lo scrivente, indica di non esserne a conoscenza.

☆☆☆☆☆☆☆☆

7^a porzione di quesito:

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

Al fine di rispondere in modo corretto ed esauriente a questa parte di relazione, lo scrivente, si è premurato di sviluppare ricerche presso gli Archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sestriere, area urbanistica, sezione edilizia privata, al fine di rilevare tutti i titoli abilitativi facenti

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

contro

EEEEEEEEEEEEEEEE

capo all'immobile oggetto di valutazione.

Dagli accertamenti condotti sono emersi i seguenti titoli abilitativi:

- ☞ *Concessione Edilizia numero 36/77 del 25 Novembre 1982;*
- ☞ *Variazione n.1, alla Concessione edilizia n.36/77, del 2 maggio 1983;*
- ☞ *Variazione n.2, alla Concessione edilizia n.36/77, del 14 Agosto 1984;*
- ☞ *Abitabilità rilasciata il 3 Novembre 1984 relativa alla pratica n.36/77*

☆☆☆☆☆☆☆☆

Da un confronto *de visu* tra l'ultimo titolo abilitativo rilasciato, fornito dal Comune di Sestriere e lo stato dei luoghi rilevato in loco durante il sopralluogo, questo Stimatore può riferire di non aver riscontrato differenze planimetriche degne di nota, la differenza riscontrata sta nel fatto che l'alloggio gode dell'uso esclusivo della porzione frontistante (terrazzino/cortile) catastalmente corte comune, ma di fatto, separata con manufatti tali da configurarsi quale area esclusiva.

☆☆☆☆☆☆☆☆

8^a porzione di quesito:

"... .. 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; ..."

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

contro

EEEEEEEEEEEEEEEE

Per quanto attiene la regolarità edilizia, da un punto di vista formale, lo scrivente deve segnalare che, si è riscontrata un'abitabilità del compendio risalente al 03/11/1984.

Da un punto di vista geometrico, non si è riscontrata alcuna divergenza degna di segnalazione, tra lo stato dei luoghi e quanto presente presso i Pubblici Uffici.

L'unica precisazione che lo scrivente ritiene di richiamare è che l'alloggio (come d'altronde tutti quelli simili nel compendio in questione) usufruisce dell'uso esclusivo della porzione frontistante (terrazzino/cortile) catastalmente corte comune, ma di fatto, divisa con manufatti, che la configurano quale area esclusiva.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Questo perito, si è fatto premura di verificare se l'immobile *de quo*, fosse o meno munito di Attestazione Energetica.

Dagli accertamenti condotti presso il SICEE della Regione Piemonte, si è riscontrato che, l'immobile in parola, **è provvisto** di Attestato di Prestazione Energetica comprendente l'intero complesso residenziale. Allegato. (F)

◇◇◇◇◇◇◇◇

9^a porzione di quesito:

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

Valore di mercato

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

contro

EEEEEEEEEEEEEEEE

Il C.T.U., al fine di rispondere in modo corretto ed esaustivo a questa porzione di quesito, ha proceduto con l'esprimere un rapporto di equivalenza tra una quantità in moneta ed il bene (*rapporto che è in funzione della possibile domanda - offerta degli immobili sul mercato*).

Tale criterio è stato elaborato attraverso il procedimento di stima sintetica, ovvero determinando il più probabile valore di mercato, attraverso il metodo della comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare.

Siccome non è stato possibile procedere ad una valutazione del bene in parola, a mezzo di una puntuale raccolta di dati inerenti tutte le tipologie immobiliari presenti all'interno dello stesso segmento di mercato immobiliare al fine di poter applicare il principale procedimento dettato dalla letteratura estimativa - *e dagli standard di valutazione internazionale* - ovvero il metodo del confronto diretto (*Market Comparison Approach*) per carenza di materiale. Poiché la valutazione del valore della multiproprietà esula dalle normali stime che hanno per oggetto il godimento illimitato nel tempo dei singoli immobili, si è proceduto con un'analisi di due recenti atti di vendita di quote nello stesso fabbricato² confrontandole -per eccesso di zelo- con altre dei fabbricati limitrofi³.

Due sono le caratteristiche di riferimento per la determinazione del

² Comparabile 1 Atto notaio -----

Comparabile 2 Atto notaio -----

³ Comparabile 3 Atto notaio -----

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

contro

EEEEEEEEEEEEEEEE

valore della quota:

- ✓ I MILLESIMI DI PROPRIETA' (essendo lo stesso immobile)
- ✓ il NUMERO DEI GIORNI in relazione alla stagione sciistica (nov/apr) e/o estiva (agosto).
- ✓ LE CARATTERISTICHE INTRINSECHE (Balcone, affacci etc)

I dati ottenuti dai recenti atti di vendita:

IMMOBILE	MILLESIMI	GIORNI	PREZZO	€/100MILLESIMO
Comparabile 1	150/100.000	45	6.500,00	43,33
Comparabile 2	125/100.000	45	5.000,00	40,00

Comparabile 1:

l'unità abitativa è più grande, sita ad un piano superiore e dispone di doppia esposizione con finestre sul lato lungo dell'unità oltre a comprendere i giorni fra il primo ed il 15 agosto ma ha un balcone/spazio esterno minore

Comparabile 2:

Posto ad un piano più alto ma con meno spazio esterno, per le date, paragonabili al subject.

CALCOLO VALORE SUBJECT

IMMOBILE	MILLESIMI	GIORNI	€/100MILLESIMO	PREZZO
Subject	125/100.000	45	43,00	5.375

N.B.

La quota di multiproprietà viene stimata con valutazione a corpo e non a

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

contro

EEEEEEEEEEEEEEEE

*misura, con tutte le accessioni, dipendenze, diritti, ragioni, azioni servitù
attive e passive nello stato di fatto e diritto edilizio, urbanistico, geologico,
in cui si trova, facendo espresso riferimento agli atti di provenienza sopra
citati per ogni altra condizione, clausola profittevole, peso ed onere, per cui
dette clausole che si intendono qui integralmente trascritte e riportate per
quanto non derogate, il valore dell'immobile risulta arrotondato per eccesso*

€ 5.400,00 dicono Euro cinquemilaquattrocento/00

◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆
10^a porzione di quesito:

*"... .. 10. dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art.
1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal
caso specifici i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di
edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplifi-
cativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni,
al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.)."*

Con l'art. 1 comma 376 della Legge di Bilancio 2021, il legislatore ha
sanzionato con la nullità le procedure esecutive aventi a oggetto im-
mobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzio-
nata ed agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con ri-
sorse pubbliche, nell'ipotesi in cui il creditore procedente non ne abbia
dato previa formale comunicazione, tramite posta elettronica certifi-
cata, agli uffici competenti del Comune dove sono ubicati gli immobili

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023

**AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA**

contro

EEEEEEEEEEEEEEEE

e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente
Col comma 377 si dispone che "nel caso in cui l'esecuzione sia già iniziata, il giudice dell'esecuzione procede alla sospensione del procedimento esecutivo nelle modalità di cui al comma 376 per consentire ai soggetti di cui al citato comma 376 di intervenire nella relativa procedura al fine di tutelare la finalità sociale degli immobili e sospendere la vendita degli stessi"

Al comma 378 il legislatore ha introdotto una ulteriore verifica da parte dell'Ufficio in ordine alla rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, allorquando la procedura abbia avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario, occorso per la realizzazione del complesso immobiliare "sociale". Nell'ipotesi in cui a seguito della verifica si constati la mancanza di uno solo dei due requisiti citati, il Giudice dovrà dichiarare l'immediata improcedibilità della procedura esecutiva ovvero della procedura concorsuale avviata.

Il presente immobile, dalle informazioni assunte, non risulta ricadere nel caso previsto dalla legge di Bilancio

◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆

RIEPILOGO DATI SALIENTI

Lo scrivente, sulla scorta delle operazioni compiute e dei rilevamenti

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

contro

EEEEEEEEEEEEEEEE

1. **PIGNORAMENTO** trascrizione nn. ----- del -----

La trascrizione di cui sopra, come detto in perizia, sarà cancellata dalla procedura quindi, l'immobile, verrà trasferito privo di trascrizioni pregiudizievoli.

☞ Per quanto attiene le pratiche edilizie relative all'immobile, come narrato nella presente consulenza, dagli accertamenti condotti presso i Pubblici Uffici, sono emersi i seguenti titoli abilitativi:

☞ *Concessione Edilizia numero 36/77 del 25 Novembre 1982;*

☞ *Variazione n.1, alla Concessione edilizia n.36/77, del 2 maggio 1983;*

☞ *Variazione n.2, alla Concessione edilizia n.36/77, del 14 Agosto 1984;*

☞ *Abitabilità rilasciata il 3 Novembre 1984 relativa alla pratica n.36/77*

☞ L'Unità Abitativa in parola, **è dotata** di Attestato di Prestazione Energetica.

☞ La valutazione dell'immobile risulta pari ad **€ 5.400,00 diconsi Euro cinquemilaquattrocento/00.**

◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli.

Tanto riferisce il Perito sottoscritto in evasione al mandato ricevuto, il

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 650/2023

**AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA**

contro

EEEEEEEEEEEEEEEE

quale, ringraziando l'Illustrissimo Giudice per la fiducia accordatagli,
resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pinerolo, lì 12/04/2024



ALLEGATI:

1. *All. A: Documentazione fotografica;*
2. *All. B: Estratto di mappa;*
3. *All. C: Planimetria catastale;*
4. *All. D: Spese Condominiali;*
5. *All. E: Regolamento condominiale;*
6. *All. F: Certificati prestazione energetica;*
7. *All. G: Atto di provenienza;*
8. *All. H: Atti dei comparabili;*
9. *All. I: Elaborati grafici;*