

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. 126/2026

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAA

AAAA, (C.F.) con sede in Sestriere, via La Gleisa 11,
rappresentata ed amministrata dalla BBBB srl in persona dell'Am-
ministratore Unico CCCCCCCCCC elettivamente domiciliata in
Pinerolo, via Carlo Alberto n.15 presso l'avv. DDDDDDDD che la
rappresenta.

-Creditore Procedente-

contro

EEEE EEEEE EEEEEEEEE (C.F.), nata a Bol-
late, il , residente in Bollate (MI).

-Debitrice Esecutata-

Giudice dell'Esecuzione: Dottoressa Francesca ALONZO

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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

AAAAAAAA AAAAAAAAA AAAAAAAAA
AAAAAAAA AAAAAA

contro

EEEE EEEEEEEE EEEEE

Premessa

Pagg. 5-8

Operazioni peritali

Pagg. 8-11

1ª porzione di quesito: "L'esperto, in applicazione

dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., effettuate sotto la sua responsabilità le doverose verifiche, previa acquisizione ex novo presso i pubblici uffici delle informazioni e della documentazione necessari relativamente a tutti i comproprietari e non limitandosi all'esame di quella depositata dal creditore procedente a norma dell'art.567 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 appaiano 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. 11-29

2ª porzione di quesito: "... 2. Indichi, sulla base delle

verifiche documentali di cui sopra, i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

**AAAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAAAAA
AAAAAAAA AAAAAA**

contro

EEEE EEEEEEEE EEEEE

*proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo
di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto e precisi se
sussista o meno la continuità delle trascrizioni..."*

Pagg. 29-31

3ª porzione di quesito: *"... ... 3. Descriva i beni pigno-
rati anche mediante planimetrie e fotografia, queste ultime de-
positare in formato .jpeg..."*

Pagg. 31-35

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 genera-
lità dell'occupante ..."*

Pagg. 35

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 colpiscano solo i beni pignorati o anche
altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o par-
zialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a
cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicata-
rio, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;*

Pagg. 36-38

6ª porzione di quesito: *"... ... 6. Verifichi le spese e i pro-
cedimenti giudiziari di cui al n.9 dell'art.173 bis disp. att.
c.p.c...."*

Pagg. 38-39

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

**AAAAAAAA AAAAAAAAA AAAAAAAAA
AAAAAAAA AAAAAA**

contro

EEEE EEEEEEEE EEEEE

7ª porzione di quesito: “... .. 7. indichi le pratiche edi-

*lizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica
dello stesso;”*

Pagg. 40-41

8ª porzione di quesito: “... .. 8. verifichi la regolarità

*edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichia-
razione 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 informa-
zioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati
dell'Attestato di Prestazione Energetica”*

Pagg. 41

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. 42-45

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. 47-49

Elencazione Allegati

Pagg. 50

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

**AAAAAAA AAAAAAAAA AAAAAAAAA
AAAAAAA AAAAAA**

contro

EEEE EEEEEEEE EEEEE

Premessa

Durante la fase processuale, l'Ill.mo Magistrato Dottorressa Francesca ALONZO, atteso l'avvenuto deposito dell'istanza di vendita e della 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 ~~-senza il contraddittorio delle parti-~~ con dispositivo datato 15/05/2026, 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., effettuate sotto la sua responsabilità le doverose verifiche, previa acquisizione ex novo presso i pubblici uffici delle informazioni e della documentazione necessari relativamente a tutti i comproprietari e non limitandosi all'esame di quella depositata del creditore procedente a norma dell'art.567 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,*

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

**AAAAAAAA AAAAAAAAA AAAAAAAAA
AAAAAAAA AAAAAA**

contro

EEEE EEEEEEEEE EEEEE

*consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a
presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*

- 2. indichi, sulla base delle verifiche documentali di cui sopra, i
proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignora-
mento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a
tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi ante-
riore al suddetto ventennio e precisi se sussista o meno la
continuità delle trascrizioni;*
- 3. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e foto-
grafie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;*
- 4. indichi - sulla base di quanto accertato dal custode conte-
stualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi
dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occu-
pati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pat-
tuito 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 colpiscano
solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da
cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le can-
cellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con*

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

**AAAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAAAAA
AAAAAAAA AAAAAA**

contro

EEEE EEEEEEEE EEEEE

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 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.);

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

AAAAAAA AAAAAAAAA AAAAAAAAA
AAAAAAA AAAAAA

contro

EEEEEE EEEEEEEEE EEEEE

◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆

L'Illustrissimo G.E. Dottoressa Francesca ALONZO, disponeva che ultimata la relazione, il Consulente provvedesse al deposito telematico della perizia, nonché all'invio di copia della medesima ai creditori procedenti, 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 24 Luglio 2026, e così entro e non oltre il **24 Giugno 2026**.

◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆

Svolgimento delle operazioni

di consulenza:

E sperita la preliminare analisi della documentazione presente agli atti della procedura, lo scrivente prendeva contatti telefonici con l'amministratore dello stabile ed il Custode Giudiziario nominato, al fine di concordare le modalità di accesso e fissare la data del sopralluogo cognitivo necessario all'accertamento dello stato dei luoghi del compendio immobiliare pignorato.

I l giorno **09/06/2026**, questo Perito, si recava pertanto sui luoghi oggetto di consulenza, ovvero in Sestriere, Via La Gleisa n. 11. All'incontro erano presenti:

1. Sig.ra **FFFFFFFFFFFFFF FFFFFF**, in veste di collaboratrice della Sig.ra

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

AAAAAAA AAAAAAAAA AAAAAAAAA
AAAAAAA AAAAAA

contro

EEEE EEEEEEEEE EEEEE

GGGGGG (capo ricevimento della Comunione Complesso Residenziale Palace);

2. **Dott.ssa HHHHH HHHHHH**, in veste di Custode Giudiziario;
3. **Geom. IHHHH IHHHHHHH**, in veste di Esperto Valutatore del Tribunale di Torino;
4. **Arch. JJJJJJJ JJJJJJ**, in veste di collega del C.T.U.

Avanti alla Sig.ra FFFFFFF e alla Dott.ssa HHHHH, 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 delle 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.

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

AAAAAAA AAAAAAAAA AAAAAAAAA
AAAAAAA AAAAAA

contro

EEEEEE EEEEEEEEE EEEEE

S tante quanto sopra, tenuto conto del quesito posto dall'Illustrissimo Giudice Dottoressa Francesca ALONZO, considerati tutti 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.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

L'avanti citato sopralluogo è stato verbalizzato ed, il medesimo documento, viene allegato alla presente (**ALLEGATO A**) per formarne parte integrante e sostanziale.

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 B)** ed **ELABORATO GRAFICO (ALLEGATO C)** esplicativi.

Le varie tematiche dei quesiti vengono affrontate singolarmente con

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

**AAAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAAAAA
AAAAAAAA AAAAAA**

contro

EEEE EEEEEEEE EEEEE

riepilogo finale.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

1^a porzione di quesito:

"L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., effettuate sotto la sua responsabilità le doverose verifiche, previa acquisizione ex novo presso i pubblici uffici delle informazioni e della documentazione necessari relativamente a tutti i comproprietari e non limitandosi all'esame di quella depositata dal creditore procedente a norma dell'art.567 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 gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti; ..."

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

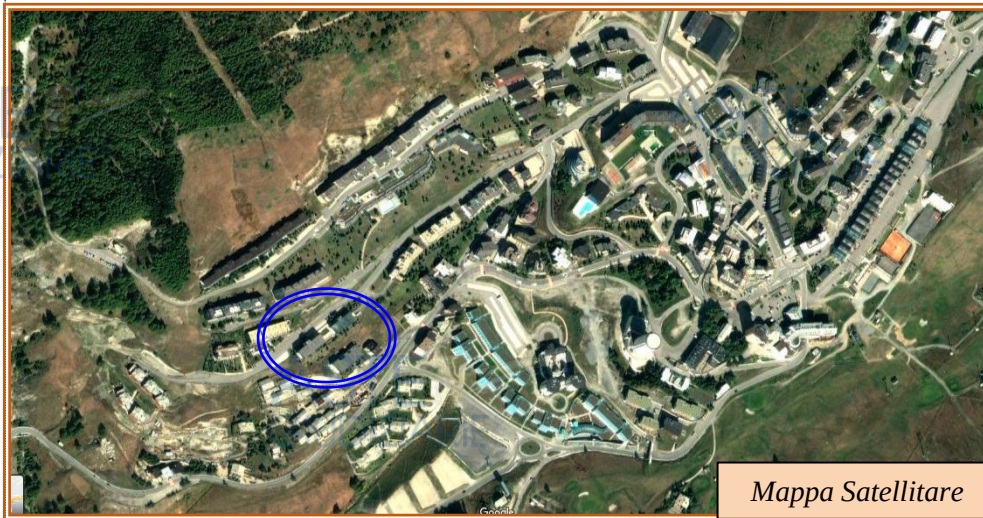
Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

**AAAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAAAAA
AAAAAAAA AAAAAA**

contro

EEEE EEEEEEEE EEEEE

L'immobile interessato dalla presente consulenza, è localizzato nel Comune di Sestriere e, più precisamente, in Via La Gleisa n. 11.



Nello stralcio di Carta Tecnica Satellitare sopra riportato, 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 sotto, fuori scala, viene anche inserito uno stralcio di Estratto di mappa numerizzato¹ -Catasto Terreni- concernente il Fg. 8 del Comune di Sestriere.

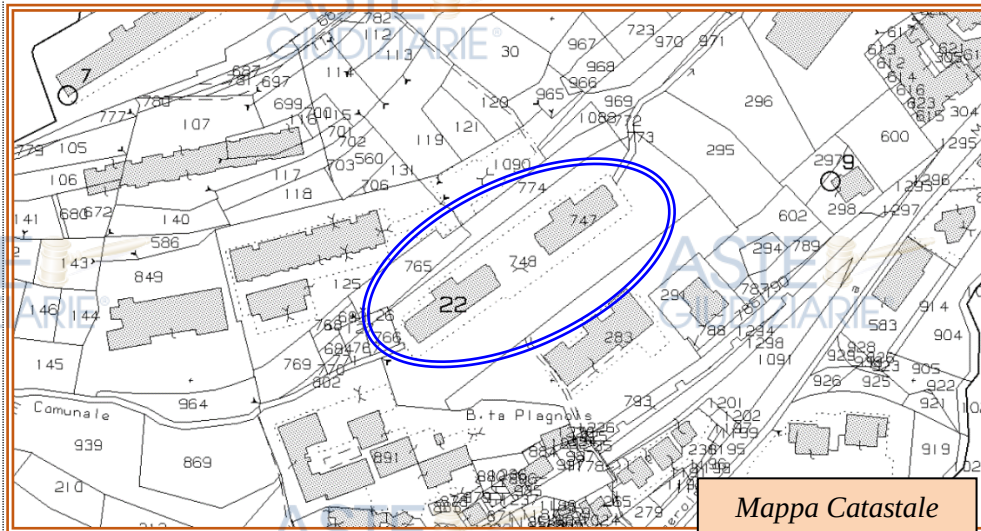
¹ Le mappe NUMERIZZATE sono carte geografiche aggiornate rese informatizzate dall'U.T.E. di Torino. Esse derivano dalla digitalizzazione delle mappe tradizionali e/o cartacee.

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

**AAAAAAA AAAAAAAAA AAAAAAAA
AAAAAAA AAAAAA**

contro

EEEE EEEEEEE EEEEE



In tale elaborato, vengono evidenziati con una cerchiatura **blu** la posizione dei corpi di fabbrica pignorati (*mappale 22 747 e 748*) nel seguente situazione meglio spiegata.

Naturalmente, al presente Rapporto di Stima, come **ALLEGATO D**, 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 125/100.000 relativamente ad un'unità abitativa, con relative pertinenze (posto auto), identificata con il numero 47 nella pianta del piano quota 2035,89 del Complesso Immobiliare Residenziale Palace Uno nel Comune di Sestriere, in Via La Gleisa n.11.

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

AAAAAAAA AAAAAAAAA AAAAAAAAA
AAAAAAAA AAAAAA

contro

EEEE EEEEEEEE EEEEE

☆☆☆☆☆☆☆☆

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.	Consi- stenza	Rendita
U.A.	8	22	1	A/2	2	-	2,5 vani	€ 361,52
U.A.	8	22	2	A/2	2	-	2,5 vani	€ 361,52
U.A.	8	22	3	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	22	4	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	22	5	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	22	6	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	22	7	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	22	8	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	22	9	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	22	10	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	22	11	A/2	2	-	3 vani	€433,82

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

**AAAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAAAAA
 AAAAAAAAAA AAAAAA**

contro

EEEE EEEEEEEE EEEEE

U.A.	8	22	12	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	22	13	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	22	14	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	22	15	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	22	16	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	22	17	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	22	18	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	22	19	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	22	20	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	22	21	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	22	22	A/2	2	-	3 vani	€433,82
U.A.	8	22	23	A/2	2	-	3 vani	€433,82
U.A.	8	22	24	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	22	25	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

**AAAAAAAA AAAAAAAAA AAAAAAAAA
AAAAAAAA AAAAAA**

contro

EEEE EEEEEEEE EEEEE

U.A.	8	22	26	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	22	27	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	22	28	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	22	29	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	22	30	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	22	31	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	22	32	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	22	33	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	22	34	A/2	2	-	3 vani	€433,82
U.A.	8	22	35	A/2	2	-	3 vani	€433,82
U.A.	8	22	36	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	22	37	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	22	38	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	22	39	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	22	40	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

**AAAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAAAAA
AAAAAAAA AAAAAA**

contro

EEEE EEEEEEEE EEEEE

U.A.	8	22	41	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	22	42	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	22	43	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	22	44	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	22	45	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	22	46	A/2	2	-	3 vani	€433,82
U.A.	8	22	47	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	747	1	A/2	2	-	3 vani	€433,82
U.A.	8	747	2	A/2	2	-	3 vani	€433,82
U.A.	8	747	3	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	747	4	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	747	5	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	747	6	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	747	7	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

**AAAAAAA AAAAAAAA AAAAAAAA
AAAAAAA AAAAAA**

contro

EEEE EEEEEEE EEEEE

U.A.	8	747	8	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	747	9	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	747	10	A/2	2	-	3 vani	€433,82
U.A.	8	747	11	A/2	2	-	3 vani	€433,82
U.A.	8	747	12	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	747	13	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	747	14	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	747	15	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	747	16	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	747	17	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	747	18	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	747	19	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	747	20	A/2	2	-	3 vani	€433,82
U.A.	8	747	22	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	747	21	A/2	2	-	3 vani	€433,82

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

**AAAAAAA AAAAAAAAA AAAAAAAAA
AAAAAAA AAAAAA**

contro

EEEE EEEEEEE EEEEE

U.A.	8	747	23	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	747	24	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	747	25	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	747	26	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	747	27	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	747	28	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	747	29	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	747	30	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	748	1	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	748	2	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	748	3	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	748	4	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	748	5	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	748	6	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

**AAAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAAAAA
AAAAAAAA AAAAAA**

contro

EEEE EEEEEEEE EEEEE

U.A.	8	748	7	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	748	8	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	748	9	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	748	10	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	748	11	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	748	12	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	748	13	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	748	14	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	748	15	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	748	16	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	748	17	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	748	18	A/2	2	-	2,5 vani	€361,52
U.A.	8	748	19	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	20	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	21	C/6	2	-	10mq	€63,52

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

**AAAAAAA AAAAAAAAA AAAAAAAA
AAAAAAA AAAAAA**

contro

EEEE EEEEEEEE EEEEE

U.A.	8	748	22	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	23	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	24	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	25	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	26	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	27	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	28	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	29	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	30	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	31	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	32	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	33	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	34	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	35	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	36	C/6	2	-	10mq	€63,52

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

**AAAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAAAAA
AAAAAAAA AAAAAA**

contro

EEEE EEEEEEEE EEEEE

U.A.	8	748	37	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	38	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	39	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	40	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	41	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	42	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	43	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	44	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	45	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	46	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	47	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	48	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	49	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	50	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	51	C/6	2	-	10mq	€63,52

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

**AAAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAAAAA
AAAAAAAA AAAAAA**

contro

EEEE EEEEEEEE EEEEE

U.A.	8	748	52	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	53	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	54	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	55	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	56	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	57	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	58	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	59	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	60	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	61	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	62	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	63	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	64	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	65	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	66	C/6	2	-	10mq	€63,52

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

**AAAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAAAAA
AAAAAAAA AAAAAA**

contro

EEEE EEEEEEEE EEEEE

U.A.	8	748	67	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	68	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	69	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	70	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	71	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	72	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	73	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	74	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	75	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	76	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	77	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	78	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	79	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	80	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	81	C/6	2	-	10mq	€63,52

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

**AAAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAAAAA
AAAAAAAA AAAAAA**

contro

EEEE EEEEEEEE EEEEE

U.A.	8	748	82	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	83	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	84	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	85	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	86	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	87	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	88	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	89	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	90	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	91	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	92	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	93	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	94	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	95	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	96	C/6	2	-	10mq	€63,52

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

**AAAAAAA AAAAAAAAA AAAAAAAA
AAAAAAA AAAAAA**

contro

EEEE EEEEEEEE EEEEE

U.A.	8	748	97	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	98	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	99	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	112	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	111	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	110	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	109	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	108	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	107	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	106	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	105	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	104	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	103	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	102	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	101	C/6	2	-	10mq	€63,52

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

**AAAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAAAAA
 AAAAAAAAAA AAAAAA**

contro

EEEEEE EEEEEEEEE EEEEE

U.A.	8	748	100	C/6	2	-	10mq	€63,52
U.A.	8	748	113	C/6	2	-	10mq	€63,52

INDIRIZZO: VIA LA GLEISA N. 11 PIANO: 3°

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 125/100.000 dell'intero complesso residenziale corrisponde al 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 per un totale di 45gg con esclusione di ogni altro periodo relativamente all'unità abitativa n.47 e posto auto al piano interrato n.47.

☆☆☆☆☆☆☆☆

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

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

**AAAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAAAAA
AAAAAAAA AAAAAA**

contro

EEEE EEEEEEEE EEEEE

Non è stato possibile reperire agli atti catastali l'elaborato planimetrico del fabbricato, documento dal quale sarebbe stato possibile individuare con certezza il subalterno corrispondente all'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

Pertanto, il sottoscritto perito, per eccesso di zelo e al fine di acquisire ogni utile elemento identificativo, ha proceduto all'analisi dell'estratto di mappa catastale, dal quale risulta che il complesso immobiliare interessato dalla presente perizia è censito al Foglio n. 8 particella n.22. Successivamente è stato acquisito l'elenco dei subalterni associati alla predetta particella e lo stesso confrontato con la documentazione grafica reperita nel Regolamento di Condominio, con particolare riferimento alle unità immobiliari insistenti sul medesimo livello del fabbricato.

All'esito delle verifiche effettuate e sulla base degli elementi documentali disponibili, si ritiene ragionevole ipotizzare, che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento sia identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Sestriere al Foglio n.8 part.22 sub.45.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Confini catastali

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

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

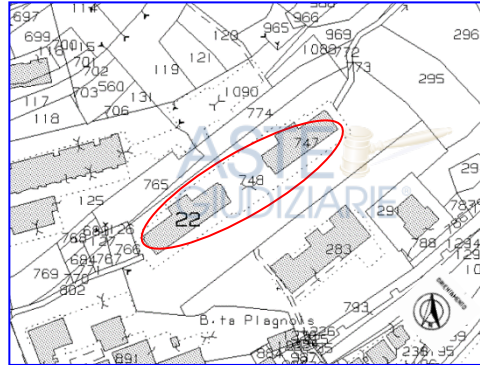
AAAAAAA AAAAAAAAA AAAAAAAAA
AAAAAAA AAAAAA

contro

EEEEEE EEEEEEEE EEEEE

Fg. 8 mappale 747 – 748 - 22

- a Nord – con mappali 774 - 773 non interessati dalla presente procedura esecutiva;
- a Est – con mappale 295 - non interessato 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, sulla base delle verifiche documentali di cui sopra, 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 e precisi se sussista o meno la continuità delle trascrizioni ..."

Dato atto di quanto richiesto in questa porzione di quesito, lo scrivente, **ha analizzato attentamente la documentazione presente nel fascicolo di causa** (certificato Notarile ex art. 156 secondo

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

**AAAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAAAAA
AAAAAAAA AAAAAA**

contro

EEEE EEEEEEEE EEEEE

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 la proprietaria 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 degli immobili in analisi, risulta la seguente:

1. l'esecutata, **EEEEEE EEEEEEEE EEEEE**, in regime di separazione dei beni, acquistò i diritti pari a 125/100.000 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

Con scrittura privata autenticata nelle firme Notaio **KKKKKKKK**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

AAAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAAAAA
AAAAAAAA AAAAAA

contro

EEEEEE EEEEEEEEE EEEEE

KKKKKKKKKK in data 03/08/2004 rep. 33.919/12.164 trascritta il
09/08/2004 nn. 8.273/6.206 dalla Signora LLLL LLLLL nata a Ori-
stano il ;

◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆

3ª porzione di quesito:

2. "... .. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fo-
tografie, 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 pre-
cisamente in via Gleisa n.11.

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

**AAAAAAA AAAAAAAAA AAAAAAAA
AAAAAAA AAAAAA**

contro

EEEE EEEEEEEE EEEEE

Il complesso immobiliare risulta costituito da due distinti corpi di fabbrica a destinazione residenziale.



L'unità abitativa oggetto di procedura esecutiva fa parte del compendio identificato come "Palace Residence Uno", ubicato nella porzione occidentale del lotto di pertinenza.

Il suddetto edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra, oltre ad un piano interrato destinato ai locali accessori e di servizio.

Sotto il profilo costruttivo e manutentivo, il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione. Le facciate esterne risultano caratterizzate da finiture miste, costituite in parte da superfici intonacate e tinteggiate e in parte da rivestimenti lignei.

La copertura è del tipo a falde inclinate, realizzata con struttura portante in laterocemento e sovrastante manto di copertura in lamiera

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

**AAAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAAAAA
AAAAAAAA AAAAAA**

contro

EEEE EEEEEEEE EEEEE

metallica.

L'unità Abitativa pignorata risulta posizionata al Piano Terzo (4°F.T. rispetto alla Via pubblica), accessibile sia a mezzo di scala interna sia a mezzo di ascensore.

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

PIANO PRIMO

- UN INGRESSO: su un corridoio che disimpegna i vani;
- UN SALONE CON ANGOLO COTTURA: con pavimentazione in piastrelle e pareti intonacate e tinteggiate, ed apertura verso un terrazzo;



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

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

**AAAAAAA AAAAAAAAA AAAAAAAA
AAAAAAA AAAAAA**

contro

EEEE EEEEEEEE EEEEE



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



I serramenti interni del compendio sono lignei, così come quelli esterni, che risultano prevalentemente lignei, dotati di vetrocamera. Durante la fase ispettiva si prendeva atto che il riscaldamento e

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

**AAAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAAAAA
AAAAAAAA AAAAAA**

contro

EEEE EEEEEEEE EEEEE

l'acqua calda sanitaria dell'alloggio sono centralizzati e, nei conteggi delle spese, vengono suddivise 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. 47 al piano interrato (2,25m x 4,80m).

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

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'intera massa pignorata, al momento del sopralluogo, che per combinazione di fatto apparteneva al periodo di turnazione dell'esecutata, nessuno era presente.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

**AAAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAAAAA
AAAAAAAA AAAAAA**

contro

EEEE EEEEEEE EEEEE

5ª 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 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;"

La risposta a questa quarta porzione di quesito, discende da quanto accertato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (*aggiornamento al 22/06/2026*) 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

nn. 1.823/1.481 del 06/03/2026

A favore di: **AAAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAAA**

AAAAAAAA

sede Sestriere (TO) – Cod. fisc.

Contro **EEEE EEEEE EEEEEEE** diritti 125/100.000

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

**AAAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAAAAA
AAAAAAAA AAAAAA**

contro

EEEE EEEEEEEE EEEEE

nata il *a Bollate (MI) – 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

Precisando nel "quadro D" della nota di trascrizione:

"Oggetto del pignoramento è la quota pari a 125/100.000 della proprietà piena ed indivisa del Complesso Immobiliare Residenziale denominato Palace Sestriere (TO), Via La Gleisa 11. Correlativamente alle ragione di comproprietà pignorate con il presente atto è altresì pignorato il godimento esclusivo, perpetuo e turnario identificato con il numero 5 del Regolamento di Condominiale dal 1° al 15 Marzo, dal 1° al 15 Giugno e dal 1° al 15 Settembre di ogni anno solare relativamente alla specifica ed insostituibile unità abitativa arredata e corredata indicata con il n.47 nella pianta del piano di abitazioni quota 2.035,89 contenuta nel disegno allegato al Regolamento di Comunione a rogito Dott. MMMMMM MMM in data 13/09/1984 rep. 78.464, registrato in Torino il 14/09/1984 al n.49.395 e trascritto in Susa il 15/09/1984 ai nn.4.507/3.803, con accessorio posto auto a piano interrato indicato con lo stesso n.47 della relativa pianta, nonché per il periodo come sopra indicato il godimento non esclusivo delle parti comuni del complesso.

☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

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

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

AAAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAAAAA
AAAAAAAA AAAAAA

contro

EEEE EEEEEEEE EEEEE

☆☆☆☆☆☆☆☆

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

☆☆☆☆☆☆☆☆

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.;"

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 dell'ultimo deconto spedito con arretrati dovuti (accluso alla presente come ALLEGATO F) e copia del Regolamento di

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

AAAAAAAA AAAAAAAAA AAAAAAAAA
AAAAAAAA AAAAAA

contro

EEEEEE EEEEEEEEE EEEEE

Condominio (accluso anch'esso alla presente come ALLEGATO C)

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

Alloggio 47:

➤ **esercizio ordinario gestione:**

- Arretrati relativi agli anni precedenti € 6.773,84;
- Saldo quota parte spese di comunione da versare secondo il bilancio consuntivo 2024/2025 € 6,38;
- Quota parte spese di comunione da versare secondo il bilancio preventivo 2025/2026 € 753,75;
- Quota fondo di accantonamento per l'esercizio 2025/2026 € 90,00;
- Quota parte IMU 2026 € 100,25;
- Spese postali invio comunicazioni € 7,05;
- Totale da versare** € **7.731,27.**

☆☆☆☆☆☆☆☆

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

☆☆☆☆☆☆☆☆

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

**AAAAAAA AAAAAAAAA AAAAAAAA
AAAAAAA AAAAAA**

contro

EEEE EEEEEEEE EEEEE

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 capo all'immobile oggetto di valutazione.

Dagli accertamenti condotti sono emersi i seguenti titoli abilitativi:

☞ *Concessione Edilizia numero 36/77 del 19 Dicembre 1977 – successivamente volturata in data 25 Novembre 1982;*

☞ *Autorizzazione Edilizia numero 36/77 del 2 Maggio 1983 Prima variante alla C.E. n.36/77;*

☞ *Autorizzazione Edilizia numero 36/77 del 14 Agosto 1984 Seconda Variante alla C.E. n.36/77;*

☞ *Abitabilità rilasciata il 3 Novembre 1984 n.36/77 relativamente al Fabbricato A.*

☆☆☆☆☆☆☆☆

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 C.T.U. può riferire di non aver riscontrato

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

AAAAAAA AAAAAAAAA AAAAAAAAA
AAAAAAA AAAAAA

contro

EEEE EEEEEEEE EEEEE

differenze planimetriche degne di nota.

☆☆☆☆☆☆☆☆

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 informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica; ..."

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 tra lo stato dei luoghi e quanto presente presso i Pubblici Uffici.

☆☆☆☆☆☆☆☆

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 sprovvisto** di Attestato di Prestazione Energetica.

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

**AAAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAAAAA
AAAAAAAA AAAAAA**

contro

EEEE EEEEEEEE EEEEE

◆◆◆◆◆ ◆ ◆ ◆ ◆

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.;"

Valore di mercato

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 equi-
valenza 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 sin-
tetica, ovvero determinando il più probabile valore di mercato, attra-
verso il metodo della comparazione con gli attuali prezzi di vendita di
beni analoghi a quello da stimare.

La valutazione del bene in parola, richiede 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*).

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

AAAAAAA AAAAAAAAA AAAAAAAAA
AAAAAAA AAAAAA

contro

EEEE EEEEEEEE EEEEE

Questo è un procedimento di stima del prezzo di mercato di un bene, che si svolge attraverso il confronto tra il bene interessato dal presente procedimento ed un insieme di beni di confronto simili.

Nel presente rapporto di valutazione si applicherà il criterio (*e relativo procedimento*) del calcolo del **Valore di mercato**.

Il parametro di comparazione è stato il "mq" commerciale.

Affinché la valutazione fosse la più corretta ed equa possibile, sono state prese in considerazione – *oltre che la superficie commerciale* – le seguenti caratteristiche:

- ✓ MILLESIMI DI PROPRIETÀ'
- ✓ la TIPOLOGIA IMMOBILIARE (monolocale, bilocale, tri-locale, ecc..)
- ✓ il NUMERO DEI GIORNI in relazione alla stagione sciistica (nov./feb.) e/o estiva (agosto)
- ✓ le CARATTERISTICHE INTRINSECHE (balconi, affacci, ecc..)

I dati ottenuti dai recenti atti di vendita:

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

**AAAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAAAAA
AAAAAAAA AAAAAA**

contro

EEEE EEEEEEEE EEEEE

MILLESIMI	GG	VALORE UNITARIO	€/MILLESIMO
Immobile		€/mq	
150/100.000	45	6.500,00	€ 43,33
96/100.000	44	6.000,00	€ 62,50

Comparabile 1:

l'unità immobiliare comparabile presenta caratteristiche dimensionali sostanzialmente coincidenti con quelle dell'unità oggetto di perizia. Il diritto trasferito consiste nel godimento perpetuo e turnario tra il 16 Aprile al 30 Aprile, tra il 1° Maggio al 15 Maggio e tra il 1° Agosto al 15 Agosto di ogni anno solare. Si evidenzia che quest'ultimo periodo ricada nella stagione di massima domanda turistica ESTIVA (alta stagione), circostanza che incide positivamente sull'appetibilità commerciale del diritto oggetto di confronto.

Comparabile 2:

Anche il presente comparabile è costituito da un'unità immobiliare avente consistenza e dimensioni complessivamente assimilabili a quelle dell'unità oggetto di perizia; si rileva, tuttavia, una differenza distributiva relativa alla camera da letto principale, caratterizzata da una maggiore ampiezza, tale da consentire la suddivisione funzionale dell'ambiente in due distinti spazi mediante l'installazione di un'armadiatura a tutta altezza. Il diritto trasferito

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

AAAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAAAAA
AAAAAAAA AAAAAA

contro

EEEEEE EEEEEEEEE EEEEE

consiste nel godimento perpetuo e turnario nel periodo tra il 15 Febbraio al 28/29 Febbraio e dal 17 Agosto al 17 Settembre di ogni anno solare. Quest'ultimo periodo ricade prevalentemente nella stagione di massima affluenza turistica ESTIVA (alta stagione), elemento che contribuisce ad accrescere l'appetibilità ed il valore del diritto in esame.

CALCOLO VALORE UNITA' N.47

IMMOBILE	MILLESIMI	GIORNI	€/MILL.	VALORE
IMMOBILE	125/100.000	45	€ 41,50	€5.187,50

N.B.

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

€ 5.200,00 diconsi Euro cinquemilaeduecento/00

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

**AAAAAAAA AAAAAAAAA AAAAAAAAA
AAAAAAAA AAAAAA**

contro

EEEE EEEEEEEE EEEEE

◆◆◆◆◆ ◆ ◆ ◆ ◆

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 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.)."

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

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

**AAAAAAA AAAAAAAAA AAAAAAAA
AAAAAAA AAAAAA**

contro

EEEE EEEEEEEE EEEEE

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 eseguiti, ritiene di avere adempiuto al mandato ricevuto.

Le risposte al quesito formulato dall'Illustrissimo [G.E. Dottressa Francesca ALONZO](#) si possono così sinteticamente riassumere:

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

**AAAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAAAAA
AAAAAAAA AAAAAA**

contro

EEEE EEEEEEEE EEEEE

☞ l'immobile pignorato interessato dalla presente consulenza, risulta una quota di multi proprietà pari a 125/100.000 relativamente ad un'unità abitativa, con relative pertinenze (posto auto), localizzati nel Comune di Sestriere, Via La Gleisa n. 11

☞ Catastalmente, gli immobili risultano censiti come segue:

- N.C.E.U. Fg. 8 mappale 22 subalterni vari
- N.C.E.U. Fg. 8 mappale 747 subalterni vari
- N.C.E.U. Fg. 8 mappale 748 subalterni vari

☞ Parte esecutata risulta effettivamente proprietaria dei diritti sull'immobile periziato in forza scrittura privata Notaio KKKKKKK KKKKKKK del 03/08/2004;

☞ Al momento del sopralluogo, il compendio è vuoto;

☞ Dall'analisi della documentazione ipo-catastale allegata agli atti, nonché dagli accertamenti esperiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, si è riscontrata la seguente formalità:

1. **PIGNORAMENTO** trascrizione nn. 1.823/1.481 del 06/03/2026

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

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

**AAAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAAAAA
AAAAAAAA AAAAAA**

contro

EEEE EEEEEEEE EEEEE

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 19 Dicembre 1977;

☞ Autorizzazione Edilizia numero 36/77 del 02 Maggio 1983;

☞ Autorizzazione Edilizia numero 36/77 del 14 Agosto 1984;

☞ Abitabilità rilasciata il 3 Novembre 1984.

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

☞ La valutazione dell'immobile risulta pari ad **€ 5.200,00 diconsi Euro cinquemilaeduecento/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 quale, ringraziando l'Illustrissimo Magistrato per la fiducia accordatagli, resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 126/2026

**AAAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAAAAA
AAAAAAAA AAAAAA**

contro

EEEE EEEEEEEE EEEEE

Pinerolo, lì 24/06/2026

(Geom. Massimo ROMERIO)

ALLEGATI:

1. *All. A: Verbale sopralluogo;*
2. *All. B: Documentazione fotografica;*
3. *All. C: Elaborato grafico;*
4. *All. D: Estratto di mappa;*
5. *All. E: Planimetria catastale;*
6. *All. F: Spese unità n.47;*
7. *All. G: Regolamento di Condominio.*