

**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. 374/2022**

**AAAAA AAAAAA AAAAAAAAAA AAAAAAAAAA**, (C.F.

) con sede in Sestriere, via Monterotta n.18, rappresentata ed amministrata dalla BBBBBBBBBB in persona dell'Amministratore Unico CCCCCCCCCC elettivamente domiciliata in Pinerolo, via Carlo Alberto n.15 presso l'Avv. DDDDDDDDDDDD che la rappresenta.

### **CREDITORE PROCEDENTE**

**contro**

**EEEEEEEEEEEEEEEE**, (C.F. ) nata a Jesi in  
data 04/12/1943

### **DEBITORE ESECUTATO**

**\* \* \* \* \***

**Giudice dell'Esecuzione: Dottorssa D'ADDATO Rossella**

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

Telefoni 0121.396882

Fax 0121.390945

e-mail: romerio@dag.it PEC: massimo.romerio@geopet.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° 374/2022

AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAA  
AAAAAAAAAAAAAAAA

contro

EEEE EEE EEEEE

## SOMMARIO

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Premessa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Pagg. 4 – 6 |
| Operazioni peritali                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Pagg. 7 – 8 |
| <u>1ª porzione di quesito:</u> “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:<br><br>a) identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti; ...” | Pagg. 8 –33 |
| <u>2ª porzione di quesito:</u> “... .. 2. fornisca una sommaria descrizione dei beni,...”                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Pagg. 33-35 |
| <u>3ª porzione di quesito:</u> “... .. 3. accerti 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 ...”                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Pag. 35-36  |
| <u>4ª porzione di quesito:</u> “... .. 4. . indichi l’esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |

*Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 374/2022*

**AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAAA  
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA**

*contro*

**EEEE EEE EEEEEEE**

*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 an-  
che 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'aggiudicata-  
rio, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione ...*

*...”*

Pagg. 36-37

**5ª porzione di quesito:** “... ..5. 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

**6ª porzione di quesito:**“... .. 6. 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; ...”

Pagg. 39-42

**7ª porzione di quesito:** “... .. 7. indichi le pratiche edi-  
lizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica  
dello stesso; ...”

Pagg. 42-43

**8ª porzione di quesito:** “... .. 8. verifichi la regolarità  
edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiara-  
zione 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. 43-44

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 374/2022

AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAAA  
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

contro

EEEE EEE 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.;..."

Pagg. 44-46

10ª porzione di quesito: " ... .. 10. Descriva i beni pi-  
gnorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime  
da depositare in formato .jpeg."

Pagg. 46-47

**Conclusioni**

Pagg. 47-50

**Elencazione Allegati**

Pagg. 50

## **Premessa**

Durante la fase processuale, l'Ill.mo Magistrato Dottorressa Rossella D'ADDATO, 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 19/03/2025, 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*

*Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 374/2022*

**AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAAA  
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA**

*contro*

**EEEE EEE EEEEEEE**

*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. fornisca una sommaria descrizione dei beni;*

*3. accerti 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;*

*4. 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;*

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

*6. 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*

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° **374/2022**

**AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAA  
AAAAAAAAAAAAAAAA**

contro

**EEEE EEE EEEEE**

ventennio;

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

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

L'Illustrissimo G.E. Dottoressa Rossella D'ADDATO, 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 23 Luglio 2025, e così entro e non oltre il **23 Giugno 2025.**

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 374/2022

AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAA  
AAAAAAAAAAAAAAAA

contro

EEEE EEE EEEEE

**Svolgimento delle operazioni  
di consulenza:**

**I**l giorno **19/05/2025**, questo Perito, si recava pertanto sui luoghi  
oggetto di consulenza, ovvero in Sestriere, Via Monterotta n. 18.

All'incontro erano presenti:

1. La Signora **FFFFFF FFFFFFFF** quale delegata all'apertura del  
Complesso Residenziale Palace II
2. **Geom. Massimo ROMERIO**, in veste di Esperto Valutatore del Tribu-  
nale di Torino.

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

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

**C**ome si avrà modo di spiegare meglio nelle pagine che se-  
guono, lo scrivente, ha inoltre esperito ricerche presso il Co-  
mune di Sestriere, sezione Edilizia Privata, allo scopo di appurare la  
regolarità edilizia del compendio *de quo*.

Inoltre, è stata analizzata tutta la documentazione riferita all'immobile  
pignorato presente presso l'Agenzia del Territorio di Torino (*Catasto*),  
procedendo infine con alcune verifiche presso la Conservatoria dei Re-  
gistri Immobiliari competente, per appurare la titolarità sui compendi  
*de quo*, nonché la sussistenza di eventuali diritti reali e personali in

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 374/2022

AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAA  
AAAAAAAAAAAAA

contro

EEEE EEE EEEEE

favore di terzi.

**S** tante quanto sopra, tenuto conto del quesito posto dall'Illustris-  
simo Giudice dell'Esecuzione, considerati tutti gli elementi rac-  
colti da questo perito -*necessari per poter articolare la propria rela-  
zione* - si è ritenuto opportuno chiudere le operazioni peritali e proce-  
dere 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 proce-  
dimento, lo scrivente è in grado di poter redigere, con la dovuta dili-  
genza 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 (ALLE-  
GATO A)* ed *ELABORATI GRAFICI (ALLEGATO B)* esplicativi. Le varie  
tematiche dei quesiti vengono affrontate singolarmente con riepilogo  
finale.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

### **1ª porzione di quesito:**

*"L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.,*

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° **374/2022**

**AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAAA  
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA**

contro

**EEEE EEE EEEEE**

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

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

L'immobile interessato dalla presente consulenza, è localizzato nel Comune di Sestriere e, più precisamente, in Via Monterotta n.18.



Mappa Satellitare

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 374/2022

AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAA  
AAAAAAAAAAAAAAAA

contro

EEEE EEE EEEEE

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.

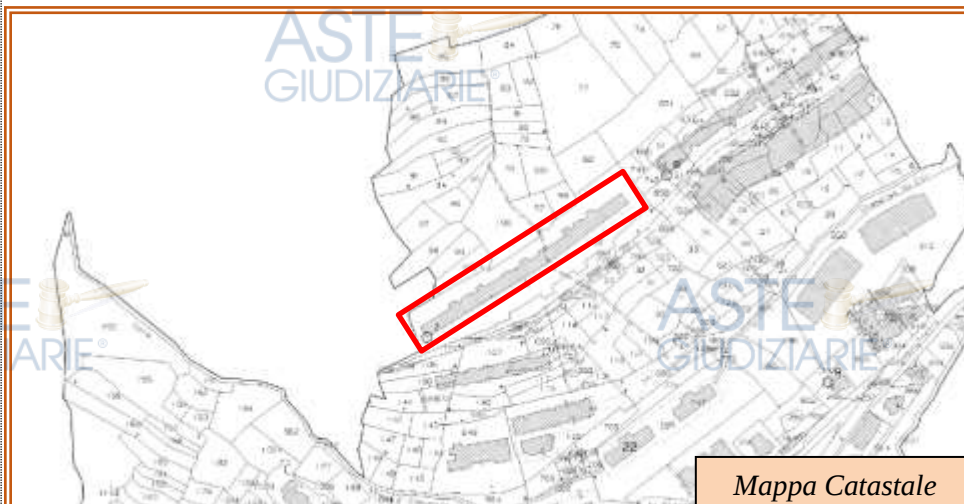
Al fine di fornire una rapida individuazione dello stabile e, rendere maggiormente chiara l'esposizione di quanto si andrà a trattare nelle pagine che seguono sotto, fuori scala, viene anche riportato uno stralcio di Estratto di Mappa numerizzato - Catasto Terreni - concernente il Fg.CH8 del Comune di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

In tale elaborato, viene evidenziata con campitura **rossa**, la posizione dello stabile ove si trova l'immobile pignorato (*mappale 52*).

Naturalmente, al presente Rapporto di Stima, come *Allegato C*, sarà acclusa la medesima mappa governativa -in scala originaria - reperita presso gli organi competenti.

☆☆☆☆☆☆☆☆

### *Identificazione del bene*



Mappa Catastale

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 374/2022

AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAA  
AAAAAAAAAAAAA

contro

EEEE EEE EEEEE

Come avanti accennato, l'immobile interessato dalla presente procedura esecutiva, risulta un'Unità Abitativa e la sua pertinenza (posto auto), identificati entrambi con il numero 86 nella pianta del piano di abitazione di quota 2.079,60 del Regolamento di Condominio del AAAAAA AAAAAA AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA nel Comune di Sestriere, via Monterotta n.18.

☆☆☆☆☆☆☆☆

### Descrizione catastale dell'immobile

L'immobile pignorato, è 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 | 52    | 1    | A/2 | 2   | -          | 3 vani      | € 433,82 |
| U.A.     | CH8 | 52    | 2    | A/2 | 2   | -          | 3 vani      | € 433,82 |
| U.A.     | CH8 | 52    | 3    | A/2 | 2   | -          | 3 vani      | € 433,82 |
| U.A.     | CH8 | 52    | 4    | A/2 | 2   | -          | 3 vani      | € 433,82 |
| U.A.     | CH8 | 52    | 5    | A/2 | 2   | -          | 3 vani      | € 433,82 |
| U.A.     | CH8 | 52    | 6    | A/2 | 2   | -          | 3 vani      | € 433,82 |

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 374/2022

AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAA  
AAAAAAAAAAAAA

contro

EEEE EEE EEEEE

|      |     |    |    |     |   |   |        |          |
|------|-----|----|----|-----|---|---|--------|----------|
| U.A. | CH8 | 52 | 7  | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 8  | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 9  | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 10 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 11 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 12 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 13 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 14 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 15 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 16 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 17 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 18 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 19 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 20 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 21 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° **374/2022**

**AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAA  
AAAAAAAAAAAAA**

contro

**EEEE EEE EEEEE**

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

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 374/2022

AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAA  
AAAAAAAAAAAAA

contro

EEEE EEE EEEEE

|      |     |    |    |     |   |   |        |          |
|------|-----|----|----|-----|---|---|--------|----------|
|      |     | 52 | 36 | A/2 |   |   | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 37 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 38 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 39 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 40 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 41 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 42 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 43 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 44 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 45 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 46 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 47 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 48 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 49 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 50 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 374/2022

AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAA  
AAAAAAAAAAAAA

contro

EEEE EEE EEEEE

|      |     |    |    |     |   |   |          |          |
|------|-----|----|----|-----|---|---|----------|----------|
| U.A. | CH8 | 52 | 51 | A/2 | 2 | - | 3 vani   | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 52 | A/2 | 2 | - | 3 vani   | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 53 | A/2 | 2 | - | 2,5 vani | € 361,52 |
| U.A. | CH8 | 52 | 54 | A/2 | 2 | - | 3 vani   | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 55 | A/2 | 2 | - | 3 vani   | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 56 | A/2 | 2 | - | 3 vani   | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 57 | A/2 | 2 | - | 3 vani   | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 58 | A/2 | 2 | - | 3 vani   | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 59 | A/2 | 2 | - | 3 vani   | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 60 | A/2 | 2 | - | 3 vani   | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 61 | A/2 | 2 | - | 2,5 vani | € 361,52 |
| U.A. | CH8 | 52 | 62 | A/2 | 2 | - | 3 vani   | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 63 | A/2 | 2 | - | 3 vani   | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 64 | A/2 | 2 | - | 3 vani   | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 65 | A/2 | 2 | - | 3 vani   | € 433,82 |



**Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 374/2022**  
**AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAA**  
**AAAAAAAAAAAAA**  
**contro**  
**EEEE EEE EEEEE**

|      |     |    |    |     |   |   |        |          |
|------|-----|----|----|-----|---|---|--------|----------|
| U.A. | CH8 | 52 | 66 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 67 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 68 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 69 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 70 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 71 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 72 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 73 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 74 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 75 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 76 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 77 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 78 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 79 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 80 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |



Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 374/2022

AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAA  
AAAAAAAAAAAAA

contro

EEEE EEE EEEEE

|      |     |    |    |     |   |   |        |          |
|------|-----|----|----|-----|---|---|--------|----------|
| U.A. | CH8 | 52 | 81 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 82 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 83 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 84 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 85 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 86 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 87 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 88 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 89 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 90 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 91 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 92 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 93 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 94 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 95 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |

*Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 374/2022*

**AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAA  
AAAAAAAAAAAAA**

*contro*

**EEEE EEE EEEEE**

|      |     |    |     |     |   |   |        |          |
|------|-----|----|-----|-----|---|---|--------|----------|
| U.A. | CH8 | 52 | 96  | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 97  | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 98  | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 99  | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 100 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 101 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 102 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 103 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 104 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 105 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 106 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 107 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 108 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 109 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 110 | A/2 | 2 | - | 3 vani | € 433,82 |

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 374/2022

AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAA  
AAAAAAAAAAAAA

contro

EEEE EEE EEEEE

|      |     |    |     |     |   |   |          |          |
|------|-----|----|-----|-----|---|---|----------|----------|
| U.A. | CH8 | 52 | 111 | A/2 | 2 | - | 3 vani   | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 112 | A/2 | 2 | - | 3 vani   | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 113 | A/2 | 2 | - | 3 vani   | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 114 | A/2 | 2 | - | 3 vani   | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 115 | A/2 | 2 | - | 2,5 vani | € 361,52 |
| U.A. | CH8 | 52 | 116 | A/2 | 2 | - | 3 vani   | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 117 | A/2 | 2 | - | 3 vani   | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 118 | A/2 | 2 | - | 2,5 vani | € 361,52 |
| U.A. | CH8 | 52 | 119 | A/2 | 2 | - | 3 vani   | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 120 | A/2 | 2 | - | 3 vani   | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 121 | A/2 | 2 | - | 2,5 vani | € 361,52 |
| U.A. | CH8 | 52 | 122 | A/2 | 2 | - | 2,5 vani | € 361,52 |
| U.A. | CH8 | 52 | 123 | A/2 | 2 | - | 3 vani   | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 124 | A/2 | 2 | - | 3 vani   | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 125 | A/2 | 2 | - | 3 vani   | € 433,82 |

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 374/2022

AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAA  
AAAAAAAAAAAAA

contro

EEEE EEE EEEEE

|      |     |    |     |     |   |   |          |          |
|------|-----|----|-----|-----|---|---|----------|----------|
| U.A. | CH8 | 52 | 126 | A/2 | 2 | - | 3 vani   | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 127 | A/2 | 2 | - | 3 vani   | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 128 | A/2 | 2 | - | 2,5 vani | € 361,52 |
| U.A. | CH8 | 52 | 129 | A/2 | 2 | - | 2,5 vani | € 361,52 |
| U.A. | CH8 | 52 | 130 | A/2 | 2 | - | 2,5 vani | € 361,52 |
| U.A. | CH8 | 52 | 131 | A/2 | 2 | - | 3 vani   | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 132 | A/2 | 2 | - | 2,5 vani | € 361,52 |
| U.A. | CH8 | 52 | 133 | A/2 | 2 | - | 2,5 vani | € 361,52 |
| U.A. | CH8 | 52 | 134 | A/2 | 2 | - | 3 vani   | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 135 | A/2 | 2 | - | 3 vani   | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 136 | A/2 | 2 | - | 3 vani   | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 137 | A/2 | 2 | - | 3 vani   | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 138 | A/2 | 2 | - | 3 vani   | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 139 | A/2 | 2 | - | 2,5 vani | € 361,52 |
| U.A. | CH8 | 52 | 140 | A/2 | 2 | - | 2,5 vani | € 361,52 |



**Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 374/2022**  
**AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAA**  
**AAAAAAAAAAAAA**  
**contro**  
**EEEE EEE EEEEE**

|      |     |    |     |     |   |   |          |          |
|------|-----|----|-----|-----|---|---|----------|----------|
| U.A. | CH8 | 52 | 141 | A/2 | 2 | - | 3 vani   | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 142 | A/2 | 2 | - | 2,5 vani | € 361,52 |
| U.A. | CH8 | 52 | 143 | A/2 | 2 | - | 2,5 vani | € 361,52 |
| U.A. | CH8 | 52 | 144 | A/2 | 2 | - | 2,5 vani | € 361,52 |
| U.A. | CH8 | 52 | 145 | A/2 | 2 | - | 2,5 vani | € 361,52 |
| U.A. | CH8 | 52 | 146 | A/2 | 2 | - | 3 vani   | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 147 | A/2 | 2 | - | 3 vani   | € 433,82 |
| U.A. | CH8 | 52 | 148 | C/6 | 2 | - | 11mq     | € 69,88  |
| U.A. | CH8 | 52 | 149 | C/6 | 2 | - | 11mq     | € 69,88  |
| U.A. | CH8 | 52 | 150 | C/6 | 2 | - | 11mq     | € 69,88  |
| U.A. | CH8 | 52 | 151 | C/6 | 2 | - | 11mq     | € 69,88  |
| U.A. | CH8 | 52 | 152 | C/6 | 2 | - | 11mq     | € 69,88  |
| U.A. | CH8 | 52 | 153 | C/6 | 2 | - | 11mq     | € 69,88  |
| U.A. | CH8 | 52 | 154 | C/6 | 2 | - | 11mq     | € 69,88  |
| U.A. | CH8 | 52 | 155 | C/6 | 2 | - | 11mq     | € 69,88  |



**Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 374/2022**

**AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAA  
AAAAAAAAAAAAA**

**contro**

**EEEE EEE EEEEE**

|      |     |    |     |     |   |   |      |         |
|------|-----|----|-----|-----|---|---|------|---------|
| U.A. | CH8 | 52 | 156 | C/6 | 2 | - | 11mq | € 69,88 |
| U.A. | CH8 | 52 | 157 | C/6 | 2 | - | 11mq | € 69,88 |
| U.A. | CH8 | 52 | 158 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 159 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 160 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 161 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 162 | C/6 | 2 | - | 11mq | € 69,88 |
| U.A. | CH8 | 52 | 163 | C/6 | 2 | - | 11mq | € 69,88 |
| U.A. | CH8 | 52 | 164 | C/6 | 2 | - | 11mq | € 69,88 |
| U.A. | CH8 | 52 | 165 | C/6 | 2 | - | 11mq | € 69,88 |
| U.A. | CH8 | 52 | 166 | C/6 | 2 | - | 11mq | € 69,88 |
| U.A. | CH8 | 52 | 167 | C/6 | 2 | - | 11mq | € 69,88 |
| U.A. | CH8 | 52 | 168 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 169 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 170 | C/6 | 2 | - | 11mq | € 69,88 |



**Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 374/2022**  
**AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAA**  
**AAAAAAAAAAAAA**  
**contro**  
**EEEE EEE EEEEE**

|      |     |    |     |     |   |   |      |         |
|------|-----|----|-----|-----|---|---|------|---------|
| U.A. | CH8 | 52 | 171 | C/6 | 2 | - | 11mq | € 69,88 |
| U.A. | CH8 | 52 | 172 | C/6 | 2 | - | 11mq | € 69,88 |
| U.A. | CH8 | 52 | 173 | C/6 | 2 | - | 11mq | € 69,88 |
| U.A. | CH8 | 52 | 174 | C/6 | 2 | - | 11mq | € 69,88 |
| U.A. | CH8 | 52 | 175 | C/6 | 2 | - | 11mq | € 69,88 |
| U.A. | CH8 | 52 | 176 | C/6 | 2 | - | 11mq | € 69,88 |
| U.A. | CH8 | 52 | 177 | C/6 | 2 | - | 11mq | € 69,88 |
| U.A. | CH8 | 52 | 178 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 179 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 180 | C/6 | 2 | - | 11mq | € 69,88 |
| U.A. | CH8 | 52 | 181 | C/6 | 2 | - | 11mq | € 69,88 |
| U.A. | CH8 | 52 | 182 | C/6 | 2 | - | 11mq | € 69,88 |
| U.A. | CH8 | 52 | 183 | C/6 | 2 | - | 11mq | € 69,88 |
| U.A. | CH8 | 52 | 184 | C/6 | 2 | - | 11mq | € 69,88 |
| U.A. | CH8 | 52 | 185 | C/6 | 2 | - | 11mq | € 69,88 |
| U.A. | CH8 | 52 | 186 | C/6 | 2 | - | 11mq | € 69,88 |





**Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 374/2022**  
**AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAA**  
**AAAAAAAAAAAAA**  
**contro**  
**EEEE EEE EEEEE**

|      |     |    |     |     |   |   |      |         |
|------|-----|----|-----|-----|---|---|------|---------|
| U.A. | CH8 | 52 | 187 | C/6 | 2 | - | 11mq | € 69,88 |
| U.A. | CH8 | 52 | 188 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 189 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 190 | C/6 | 2 | - | 11mq | € 69,88 |
| U.A. | CH8 | 52 | 191 | C/6 | 2 | - | 11mq | € 69,88 |
| U.A. | CH8 | 52 | 192 | C/6 | 2 | - | 11mq | € 69,88 |
| U.A. | CH8 | 52 | 193 | C/6 | 2 | - | 11mq | € 69,88 |
| U.A. | CH8 | 52 | 194 | C/6 | 2 | - | 11mq | € 69,88 |
| U.A. | CH8 | 52 | 195 | C/6 | 2 | - | 11mq | € 69,88 |
| U.A. | CH8 | 52 | 196 | C/6 | 2 | - | 11mq | € 69,88 |
| U.A. | CH8 | 52 | 197 | C/6 | 2 | - | 11mq | € 69,88 |
| U.A. | CH8 | 52 | 198 | C/6 | 2 | - | 11mq | € 69,88 |
| U.A. | CH8 | 52 | 199 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 200 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 201 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |



**Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 374/2022**

**AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAA  
AAAAAAAAAAAAA**

**contro**

**EEEE EEE EEEEE**

|      |     |    |     |     |   |   |      |         |
|------|-----|----|-----|-----|---|---|------|---------|
| U.A. | CH8 | 52 | 202 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 203 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 204 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 205 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 206 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 207 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 208 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 209 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 210 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 211 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 212 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 213 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 214 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 215 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 216 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |

**Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 374/2022**

**AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAA  
AAAAAAAAAAAAA**

**contro**

**EEEE EEE EEEEE**

|      |     |    |     |     |   |   |      |         |
|------|-----|----|-----|-----|---|---|------|---------|
| U.A. | CH8 | 52 | 217 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 218 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 219 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 220 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 221 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 222 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 223 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 224 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 225 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 226 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 227 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 228 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 229 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 230 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 231 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 232 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 374/2022

AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAA  
AAAAAAAAAAAAA

contro

EEEE EEE EEEEE

|      |     |    |     |     |   |   |      |         |
|------|-----|----|-----|-----|---|---|------|---------|
| U.A. | CH8 | 52 | 233 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 234 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 235 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 236 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 237 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 238 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 239 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 240 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 241 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 242 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 243 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 244 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 245 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 246 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 247 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |

**Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 374/2022**

**AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAA  
AAAAAAAAAAAAA**

**contro**

**EEEE EEE EEEEE**

|      |     |    |     |     |   |   |      |         |
|------|-----|----|-----|-----|---|---|------|---------|
| U.A. | CH8 | 52 | 248 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 249 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 250 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 251 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 252 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 253 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 254 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 255 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 256 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 257 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 258 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 259 | C/6 | 2 | - | 11mq | € 69,88 |
| U.A. | CH8 | 52 | 260 | C/6 | 2 | - | 11mq | € 69,88 |
| U.A. | CH8 | 52 | 261 | C/6 | 2 | - | 11mq | € 69,88 |
| U.A. | CH8 | 52 | 262 | C/6 | 2 | - | 11mq | € 69,88 |



**Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 374/2022**  
**AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAA**  
**AAAAAAAAAAAAA**  
**contro**  
**EEEE EEE EEEEE**

|      |     |    |     |     |   |   |      |         |
|------|-----|----|-----|-----|---|---|------|---------|
| U.A. | CH8 | 52 | 263 | C/6 | 2 | - | 11mq | € 69,88 |
| U.A. | CH8 | 52 | 264 | C/6 | 2 | - | 11mq | € 69,88 |
| U.A. | CH8 | 52 | 265 | C/6 | 2 | - | 11mq | € 69,88 |
| U.A. | CH8 | 52 | 266 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 267 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 268 | C/6 | 2 | - | 11mq | € 69,88 |
| U.A. | CH8 | 52 | 269 | C/6 | 2 | - | 11mq | € 69,88 |
| U.A. | CH8 | 52 | 270 | C/6 | 2 | - | 11mq | € 69,88 |
| U.A. | CH8 | 52 | 271 | C/6 | 2 | - | 11mq | € 69,88 |
| U.A. | CH8 | 52 | 272 | C/6 | 2 | - | 11mq | € 69,88 |
| U.A. | CH8 | 52 | 273 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 274 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 275 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 276 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 277 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 278 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |



**Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 374/2022**

**AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAA  
AAAAAAAAAAAAA**

**contro**

**EEEE EEE EEEEE**

|      |     |    |     |     |   |   |      |         |
|------|-----|----|-----|-----|---|---|------|---------|
| U.A. | CH8 | 52 | 279 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 280 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 281 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 282 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 283 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 284 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 285 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 286 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 287 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 288 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 289 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 290 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 291 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 292 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |
| U.A. | CH8 | 52 | 293 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29 |

**Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 374/2022**

**AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAA  
AAAAAAAAAAAAAAAA**

**contro**

**EEEE EEE EEEEE**

|      |     |    |     |     |   |   |      |             |
|------|-----|----|-----|-----|---|---|------|-------------|
| U.A. | CH8 | 52 | 294 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29     |
| U.A. | CH8 | 52 | 295 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29     |
| U.A. | CH8 | 52 | 296 | C/6 | 2 | - | 15mq | € 95,29     |
| U.A. | CH8 | 52 | 297 | D/8 |   |   |      | € 32.856,00 |
| U.A. | CH8 | 52 | 298 | C/1 | 6 | - | 68mq | € 1.369,64  |
| U.A. | CH8 | 52 | 299 | A/2 | 2 | 3 | -    | € 433,82    |

INDIRIZZO: VIA MONTEROTTA N. 18

INTESTAZIONE CATASTALE:

Trattandosi di multiproprietà catastalmente comprese l'insieme dei comproprietari/aventi titolo; tuttavia nelle visure non appare il nominativo dell'esecutata.

Pertanto occorrerà provvedere in caso di vendita alle necessarie rettifiche catastali.

N.B. Si specifica che la quota in vendita di 101/100.000 dell'intero complesso residenziale corrisponde al godimento esclusivo, perpetuo e turnario, limitato ai soli periodi dal 01 Giugno al 14 Giugno e dal 16 Luglio al 31 Luglio di ogni anno solare relativamente all'unità abitativa n.86.

☆☆☆☆☆☆☆☆

Tutta la documentazione catastale reperita presso l'Agenzia del

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° **374/2022**

**AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAAA  
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA**

contro

**EEEE EEE EEEEE**

Territorio di Torino (*visura, scheda catastale ed elenco subalterni*), viene  
acclusa al presente rapporto di stima, quale *ALLEGATO D*.

☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

A seguito di attenta analisi dei luoghi e, da un confronto con le schede  
catastali reperite presso i Pubblici Uffici, non si sono ravvisate diver-  
genze planimetriche degne di nota e/o che possano inficiare sulla  
commerciabilità dei beni.

In tal caso non è stato possibile reperire una planimetria di insieme  
laddove si evincerebbe il subalterno dell'U.I. in questione. Questo esti-  
matore 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 il Regolamento di Condominio,  
in cui il complesso immobiliare interessato dalla perizia è identificato  
con il numero 86, si è proceduto ad estrapolare l'elenco dei subalterni  
e con i dati precedentemente citati, si è giunti ad ipotizzare che, ve-  
rosimilmente, l'unità immobiliare interessata dal pignoramento sia  
identificata a Catasto al fg. CH8 part.52 sub.128.

☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

*Confini catastali*

Come evidenziano lo stralcio di elaborato catastale infra riportato, i

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° **374/2022**

**AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAA  
AAAAAAAAAAAAAAAA**

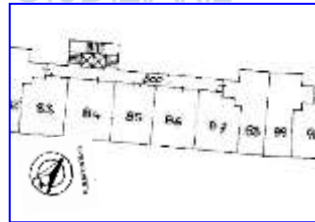
contro

**EEEE EEE EEEEE**

confini catastali dell'immobile oggetto di consulenza, risultano i seguenti:

**Immobile Fg. CH8 mappale 52 subalterno 128**

- a Nord-Ovest – con corridoio comune;
- a Sud-Est – con cortile comune;
- a Est – con altra u.i.u. n.87, non interessato dalla presente procedura esecutiva;
- a Ovest – con altra u.i.u. n.85, non interessato dalla presente procedura esecutiva.



◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

2ª porzione di quesito:

*"... .. 2. Fornisca una sommaria descrizione dei beni ... .."*

L'immobile interessato dalla presente consulenza, fa parte di un ampio



Consulenza d'Ufficio: R. G. n° **374/2022**

**AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAA  
AAAAAAAAAAAAA**

contro

**EEEE EEE EEEEE**

complesso residenziale, localizzato nel Comune di Sestriere e, più precisamente in via Monterotta n.18.

Il AAAAAAAAA AAAAAAAAA AAAAAA AAAAAA è composto da 147 unità immobiliari arredate e corredate, costituenti un unico corpo di fabbrica a quattro piani fuori terra e 149 posti auto singoli in autorimessa comune posta sotto detto fabbricato, oltre ad attrezzature, portineria, locali comuni, aree verdi, solarium e parcheggio.

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

La copertura è a falde con struttura in laterocemento e manto di lamiera.

L'Unità Abitativa pignorata, identificata con il n.86 nel Regolamento di Condominio è posizionata al Piano Quarto a quota 2.079,60, accessibile a mezzo di scale interne ed ascensore.

Detta U.I. si compone come segue:

**PIANO QUARTO**

- UN INGRESSO su un piccolo disimpegno;
- UN SERVIZIO IGIENICO: con pavimentazione e rivestimento murario per un'altezza di circa 2.00m in materiale ceramico;
- UN SALOTTINO CON ANGOLO COTTURA: con pavimentazione in piastrelle e pareti intonacate, ed apertura verso un balcone con vista panoramica;

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 374/2022

AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAA  
AAAAAAAAAAAAA

contro

EEEE EEE EEEEE

➤ UNA CAMERA DA LETTO: di fatto divisa in due comparti, a mezzo di armadiatura a tutta altezza, con pavimentazione in piastrelle e pareti intonacate. Nel comparto verso strada è posizionato il letto matrimoniale mentre nella prima parte vi è un letto a castello, per un totale di 4 posti per dormire.

Completa la proprietà un posto auto, identificato con il medesimo numero dell'alloggio, al piano interrato.

I serramenti interni del compendio sono lignei, così come quelli esterni, che risultano prevalentemente lignei e dotati di vetrocamera. Durante la fase ispettiva si prendeva atto che il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria dell'alloggio sono centralizzati e, nei conteggi delle spese, le stesse vengono suddivise per millesimi.

Durante il sopralluogo, questo perito ha preso atto della presenza degli impianti all'interno delle U.I.; 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.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

3<sup>a</sup> porzione di quesito:

"... .. 3. Accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art.173bis co. 1 e n.3 disp. Att. C.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° **374/2022**

**AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAAA  
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA**

contro

**EEEE EEE EEEEE**

*titolo ed il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante ... .."*

L'alloggio pignorato, al momento del sopralluogo, risultava non occupato, tuttavia, essendo una multi proprietà, è soggetta al godimento esclusivo e turnario, e per quanto riguarda la debitrice, nei giorni dal 01 Giugno a 14 Giugno e dal 16 Luglio al 31 Luglio di ogni anno solare dell'alloggio n.86.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

4<sup>a</sup> porzione di quesito:

*"... .. 4. 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 16/05/2025*) e, comparato con quanto riportato nella certificazione notarile.

Dagli accertamenti condotti sono emerse le seguenti formalità per le quali dovrà essere richiesta la cancellazione:

☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° **374/2022**

**AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAA  
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA**

contro

**EEEE EEE EEEEE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**1) PIGNORAMENTO**

nn. 5400/4313 del 22/06/2022

A favore di: **AAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAAAAA AAAAAA AAAAAAAAA**

sede Sestriere (TO) – Cod. fisc.

Contro **EEEE EEEE EEEEE**

Grava: **SESTRIERE per 101/100.000**

CF Fg. CH8 n.52 dal sub.1 al sub.147 e sub.299 A/2

CF Fg. CH8 n.52 dal sub.148 al sub.296 C/6

CF Fg. CH8 n.52 sub.297 D/8

CF Fg. CH8 n.52 sub.298 C/1

☆☆☆☆☆☆☆☆

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

--- non risultano variazioni dalla data di aggiornamento dei certificati fino al 16/05/2025

☆☆☆☆☆☆☆☆

Le formalità di cui sopra **saranno cancellate 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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 374/2022

AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAA  
AAAAAAAAAAAAAAAA

contro

EEEE EEE EEEEE

◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆

### 5ª porzione di quesito:

"... .. 5. 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'amministrazione dello stabile reperendo copia dei bilanci approvati degli ultimi due anni (accluso alla presente come ALLEGATO E) e copia del Regolamento di Condominio (accluso anch'esso alla presente come ALLEGATO F).

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

Alloggio n.86 e posto auto:

➤ **Bilancio preventivo anno 2023/2024:**

|                                                                                                   |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| - Arretrati esercizi precedenti                                                                   | € 6.829,99; |
| - Saldo quota parte spese di comunione a debito/<br>credito secondo bilancio consuntivo 2022/2023 | € -61,41;   |
| - Quota parte spese di comunione da versare secondo<br>il bilancio preventivo 2023/2024           | € 943,34;   |

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 374/2022

AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAA  
AAAAAAAAAAAAA

contro

EEEE EEE EEEEE

|                                                           |                    |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|
| - Quota fondo di accantonamento per l'esercizio 2023/2024 | € 113,12;          |
| - Quota parte IMU 2024                                    | € 154,43;          |
| - <b>Totale da versare 2023/2024</b>                      | <b>€ 7.979,47.</b> |

➤ **Bilancio preventivo anno 2024/2025:**

|                                                                                                      |                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| - Arretrati esercizi precedenti                                                                      | € 7.979,47;        |
| - Saldo quota parte spese di comunione a debito/<br>credito secondo il bilancio consuntivo 2023/2024 | € -47,47;          |
| - Quota parte spese di comunione da versare<br>secondo il bilancio preventivo 2024/2025              | € 943,34;          |
| - Quota fondo di accantonamento per l'esercizio 2024/2025                                            | € 113,12;          |
| - Quota IMU 2025                                                                                     | € 154,43;          |
| - <b>Totale da versare 2024/2025</b>                                                                 | <b>€ 9.142,89.</b> |

☆☆☆☆☆☆☆☆

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

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

6ª porzione di quesito:

"... 6. 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

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 374/2022

AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAA  
AAAAAAAAAAAAAAAA

contro

EEEE EEE EEEEE

ventennio ... .."

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 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, trascritto in data **22/06/2022**, il soggetto debitore, risultava effettivamente proprietario pro-quota dell'immobile in trattazione, come si vedrà in dettaglio tra breve.

☆☆☆☆☆☆☆☆

*Proprietari nel ventennio anteriore a tale data*

*e primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto*

*ventennio*

La provenienza dell'alloggio identificato con il n.86, risulta la seguente:

1. la quota di proprietà dell'immobile in Sestriere Foglio CH8

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° **374/2022**

**AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAA  
AAAAAAAAAAAAAAAA**

contro

**EEEE EEE EEEEE**

Particella 52 Sub.128 fu acquistata con scrittura privata Notaio **GGGGGGGGGGGG** del 30/11/1985 numero 56.860/11.395 trascritto il 13/12/1985 n. 218.837 dal Signor **HHHHHHHHHHHHH** e **IIIIIIIIIIII**, rispettivamente in comunione legale con i rispettivi coniugi **EEEEEEEEEEEE** e **LLLLLLLLLLLLLLLL**, acquistando in parte uguale dalla soc. "**MMMMMMMMMMMMMM**" con quota pari a 101/100.000;

2. Con atto rogito Notaio **GGGGGGGGGG** del 10/04/1987 Numero di repertorio 73.095/14.190 trascritto il 05/05/1987 nn. 2.511/1.904. **HHHHHHHHHHHHH** in comunione legale con **EEEEEEEEEEEE**, acquistò da **IIIIIIIIIIIIIIII** e **LLLLLLLLLLLLLLLL** i diritti pari a ½ di una quota pari a 101/100.000;
3. Con atto di successione trascritto in data 27/09/2005 ai nn.9.942/7.489, la quota viene devoluta per legge al coniuge **EEEEEEEEEEEE** previa rinuncia all'eredità da parte dei tre figli **NNNNNNNNNNNNNNNN**, **OOOOO** e **PPPPP** con atto Notaio **QQQQQQ QQQQQQQQ** del 14/10/2004 rep.48.695/11.620.

N.B.: La nota della denuncia di successione è errata nell'indicazione della quota del defunto e l'indicazione degli immobili (sebbene precisati nel quadro "D" della stessa). Nel rispetto della "continuità delle trascrizioni ex Art.2.650 C.C." è stata trascritta d'ufficio presso

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° **374/2022**

**AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAAA  
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA**

contro

**EEEE EEE EEEEE**

l'Agenzia Entrate SPI di Susa in data 17/02/2025 ai nn.1.251/1.041  
l'**Accettazione Espressa di Eredità** in favore dell'esecutata relati-  
vamente alla quota ereditata pari a 101/100.000 su:

|                                               |     |
|-----------------------------------------------|-----|
| CF F. CH8 n.52 dal sub.1 al sub.147 e sub.299 | A/2 |
| CF F. CH8 n.52 dal sub.148 al sub.296         | C/6 |
| CF F. CH8 n.52 sub.297                        | D/8 |
| CF F. CH8 n.52 sub.298                        | C/1 |

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

7<sup>a</sup> porzione di quesito:

*"... ... 7. indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la si-  
tuazione 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 (ac-  
clusi alla presente come ALLEGATO G):

☞ *Permesso di Costruire numero 11/84 in data 30 Aprile 1984 e sue*

*Varianti;*

☞ *Abitabilità numero 11/84 in data 07 Gennaio 1986;*

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 374/2022

AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAA  
AAAAAAAAAAAAAAAA

contro

EEEE EEE EEEEE

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 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; ... .."

Come già menzionato nel paragrafo sopra riportato, da un confronto tra l'ultimo titolo abilitativo e lo stato dei luoghi non vi è alcuna divergenza planimetrica degna di nota.

Per quanto attiene la regolarità edilizia, lo scrivente deve segnalare la presenza del certificato di abitabilità dell'immobile n.11/84 rilasciato in data 07 Gennaio 1986 (acclusi alla presente come ALLEGATO H).

☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

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

Quindi, sono state poste in essere le dovute verifiche presso il SICEE della Regione Piemonte, riscontrando che, l'immobile in parola, è

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 374/2022

AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAAA  
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

contro

EEEE EEE EEEEE

**sprovvisto** di Attestato di Prestazione Energetica.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

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 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 e poiché la valutazione del valore della multiproprietà esula dalle normali stime che hanno per oggetto

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° **374/2022**

**AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAAA  
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA**

contro

**EEEE EEE EEEEE**

il godimento illimitato nel tempo dei singoli immobili; si è proceduto con un'analisi di due recenti atti di vendita di quote nello stesso complesso.

Tre sono le caratteristiche di riferimento per la determinazione del valore della quota:

- ✓ **MILLESIMI DI PROPRIETA'**,
- ✓ **NUMERO DEI GIORNI**, in relazione alla stagione sciistica (nov/apr) e/o (agosto);
- ✓ **LE CARATTERISTICHE INTRINSECHE** (Balconi, affacci, etc..);

I dati ottenuti dai recenti atti di vendita:

| IMMOBILE      | MILLESIMI  | GIORNI | COSTO      | €/MILLESIMO |
|---------------|------------|--------|------------|-------------|
| Comparabile 1 | 60/100.000 | 24     | €5.000,00  | € 83,33     |
| Comparabile 2 | 96/100.000 | 44     | € 6.000,00 | € 62,50     |

Comparabile 1:

l'unità abitativa è uguale come dimensioni, sita al secondo piano (due piani inferiori). Comprende il godimento perpetuo e turnario dal 08 al 19 Gennaio e dal 20 al 31 Gennaio, periodo di alta stagione.

Comparabile 2:

l'unità abitativa è uguale come dimensioni, sita al secondo piano (due piani inferiori). Comprende il godimento perpetuo e turnario dal 15 a fine Febbraio

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 374/2022

AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAAA  
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

contro

EEEE EEE EEEEEEE

e dal 17 Agosto al 17 Settembre.

#### CALCOLO VALORE

| IMMOBILE | MILLESIMI   | GIORNI | €/MILL. | VALORE    |
|----------|-------------|--------|---------|-----------|
| IMMOBILE | 101/100.000 | 30     | € 50,00 | €5.050,00 |

#### **N.B.**

*Le quote di multiproprietà vengono stimate 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, i valori degli immobili risultano arrotondati a*

**€ 5.000,00 dicono Euro cinquemila/00**

◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆  
10ª porzione di quesito:

*"... 10. Descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg."*

La descrizione dettagliata è stata esposta al n.2 di codesto quesito. A seguire viene fornita la pianta catastale con le foto relative in miniatura, e naturalmente negli allegati il dossier fotografico.

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 374/2022

AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAA  
AAAAAAAAAAAAA

contro

EEEE EEE EEEEE



◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆

### **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. Dottoressa**

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° **374/2022**

**AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAA  
AAAAAAAAAAAAAAAA**

contro

**EEEE EEE EEEEE**

**Rossella D'Addato** si possono così sinteticamente riassumere:

☞ L'immobile pignorato interessato dalla presente consulenza, risulta un'Unità Abitativa, localizzata nel Comune di Sestriere, Via Monterotta n. 18

☞ Catastalmente, l'immobile risulta censito come segue:

- N.C.E.U. Fg.CH8 mappale 52 subalterno 128

☞ Parte esecutata risulta effettivamente proprietaria degli immobili periziati in forza atto di successione trascritto in data 27/09/2005 ai n.9.942/7.489

☞ Dall'analisi della documentazione ipo-catastale, nonché dagli accertamenti esperiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, si sono riscontrate le seguenti formalità:

1. **PIGNORAMENTO** trascritto il 22/06/2022 ai n° 5.400/4.313

Le trascrizioni di cui sopra, come detto in perizia, saranno cancellate dalla procedura quindi, l'immobile, verrà trasferito privo di trascrizioni pregiudizievoli.

☞ Al momento del sopralluogo il compendio non era occupato, tuttavia si ricorda che il soggetto può utilizzare l'immobile esclusivamente dal 01 Giugno a 14 Giugno e dal 16 Luglio al 31 Luglio di

Consulenza d'Ufficio: R. G. n° **374/2022**

**AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAAA  
AAAAAAAAAAAAAAAA**

contro

**EEEE EEE EEEEE**

ogni anno solare.

☞ 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:

☞ *Permesso di Costruire numero 11/84 in data 30 Aprile 1984 e sue varianti;*

☞ *Abitabilità numero 11/84 in data 07 Gennaio 1986;*

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

☞ Le valutazioni degli immobili risulta pari ad **Euro 5.000,00 (Euro cinquemila/00).**

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Consulenza d'Ufficio: R. G. n° 374/2022*

**AAAAAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAAAAAA  
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA**

*contro*

**EEEE EEE EEEEE**

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.

Pinerolo, lì 23/06/2025

(Geom. Massimo ROMERIO)



**ALLEGATI:**

1. All. **A**: Dossier fotografico;
2. All. **B**: Elaborati grafici
3. All. **C**: Estratto di mappa;
4. All. **D**: Documentazione catastale;
5. All. **E**: Documentazione contabile del palazzo;
6. All. **F**: Regolamento di Condominio;
7. All. **G**: Documentazione edile comunale;
8. All. **H**: Abitabilità del compendio.