

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Oppici Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 177/2025 del R.G.E.

promossa da

**** OMISSIS ****

contro

**** OMISSIS ****





Firmato Da: ELEONORA OPPICI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5e246c39729882c81b78fad2f99afac



SOMMARIO

SCHEMA RIASSUNTIVO RGE 177/2025	3
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 223.139,00.....	4
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 323.712,50.....	5
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 423.297,50.....	6
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 192.960,00.....	7
Incarico.....	8
Premessa.....	9
Descrizione	9
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Cuornè (TO) - via Ivrea 89, piano T.....	9
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Cuornè (TO) - via Ivrea 89, piano T.....	9
Bene N° 3 - Palestra ubicata a Cuornè (TO) - via Ivrea 111, piano S1.....	9
Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Cuornè (TO) - via Ivrea 111, piano T.....	9
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Cuornè (TO) - via Ivrea 111, piano 1°.....	10
Lotto 1.....	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Cuornè (TO) - via Ivrea 89, piano T.....	10
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Cuornè (TO) - via Ivrea 89, piano T.....	10
Titolarità.....	10
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Cuornè (TO) - via Ivrea 89, piano T.....	10
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Cuornè (TO) - via Ivrea 89, piano T.....	11
Confini.....	11
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Cuornè (TO) - via Ivrea 89, piano T.....	11
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Cuornè (TO) - via Ivrea 89, piano T.....	11
Consistenza.....	11
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Cuornè (TO) - via Ivrea 89, piano T.....	12
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Cuornè (TO) - via Ivrea 89, piano T.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Cuornè (TO) - via Ivrea 89, piano T.....	13
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Cuornè (TO) - via Ivrea 89, piano T.....	14
Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Cuornè (TO) - via Ivrea 89, piano T.....	15
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Cuornè (TO) - via Ivrea 89, piano T.....	15



Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Cuornè (TO) - via Ivrea 89, piano T	15
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Cuornè (TO) - via Ivrea 89, piano T	15
Precisazioni	16
Stato conservativo	16
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Cuornè (TO) - via Ivrea 89, piano T	16
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Cuornè (TO) - via Ivrea 89, piano T	16
Parti Comuni	16
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Cuornè (TO) - via Ivrea 89, piano T	16
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Cuornè (TO) - via Ivrea 89, piano T	17
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Cuornè (TO) - via Ivrea 89, piano T	17
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Cuornè (TO) - via Ivrea 89, piano T	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Cuornè (TO) - via Ivrea 89, piano T	18
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Cuornè (TO) - via Ivrea 89, piano T	19
Stato di occupazione	19
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Cuornè (TO) - via Ivrea 89, piano T	19
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Cuornè (TO) - via Ivrea 89, piano T	20
Provenienze Ventennali	20
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Cuornè (TO) - via Ivrea 89, piano T	20
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Cuornè (TO) - via Ivrea 89, piano T	21
Formalità pregiudizievoli	22
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Cuornè (TO) - via Ivrea 89, piano T	22
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Cuornè (TO) - via Ivrea 89, piano T	22
Normativa urbanistica	23
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Cuornè (TO) - via Ivrea 89, piano T	23
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Cuornè (TO) - via Ivrea 89, piano T	24
Regolarità edilizia	26
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Cuornè (TO) - via Ivrea 89, piano T	26
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Cuornè (TO) - via Ivrea 89, piano T	27
Vincoli od oneri condominiali	27
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Cuornè (TO) - via Ivrea 89, piano T	27



Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Cuornè (TO) - via Ivrea 89, piano T.....	27
Lotto 2.....	28
Completezza documentazione ex art. 567	29
Titolarità	29
Confini.....	29
Consistenza.....	29
Cronistoria Dati Catastali.....	29
Dati Catastali	31
Precisazioni	31
Stato conservativo	31
Parti Comuni	31
Servitù, censo, livello, usi civici.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Stato di occupazione	33
Provenienze Ventennali.....	33
Formalità pregiudizievoli.....	34
Normativa urbanistica.....	34
Regolarità edilizia.....	35
Vincoli od oneri condominiali	35
Lotto 3.....	35
Completezza documentazione ex art. 567	35
Titolarità	35
Confini.....	35
Consistenza.....	35
Cronistoria Dati Catastali.....	35
Dati Catastali	35
Precisazioni	35
Stato conservativo	35
Parti Comuni	35
Servitù, censo, livello, usi civici.....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Stato di occupazione	35
Provenienze Ventennali.....	35
Formalità pregiudizievoli.....	35
Normativa urbanistica.....	35
Regolarità edilizia.....	35
Vincoli od oneri condominiali	35



Lotto 4.....	35
Completezza documentazione ex art. 567	35
Titolarità	35
Confini.....	35
Consistenza.....	35
Cronistoria Dati Catastali.....	35
Dati Catastali	35
Precisioni	35
Stato conservativo	35
Parti Comuni	35
Servitù, censo, livello, usi civici.....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Stato di occupazione	35
Provenienze Ventennali	35
Formalità pregiudizievoli	35
Normativa urbanistica	35
Regolarità edilizia	35
Vincoli od oneri condominiali	35
Stima / Formazione lotti.....	35
Lotto 1	35
Lotto 2	35
Lotto 3.....	35
Lotto 4.....	35



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 223.139,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Cuornè (TO) - via Ivrea 89, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 759 , Sub. 3, Categoria D8	Superficie	444,00 mq
Stato conservativo:	Il locale commerciale risulta in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	Locale commerciale adibito a piccola struttura di vendita sito nelle vicinanze del centro di Cuornè, dotato di ampio parcheggio e fronteggiante via Ivrea. L'area è situata vicino ai servizi principali (scuole, ospedale, fermate dei mezzi pubblici).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Tettoia			
Ubicazione:	Cuornè (TO) - via Ivrea 89, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 74, Sub. 9, Categoria C7	Superficie	143,55 mq
Stato conservativo:	Il locale commerciale risulta in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	Tettoia aperta di pertinenza ubicata accanto al Locale commerciale oggetto del presente pignoramento.		

SINTESI ACCERTAMENTI LOTTO 1

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta	Corrisponde
Comproprietari non eseguiti	Non sussistono comproprietari non eseguiti
Documentazione ex. Art. 567 c.p.c.	Conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.	Sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri	Non sussistono
Sussistenza trascrizioni ed iscrizioni	Le formalità potranno essere cancellate dopo la vendita
Stato di occupazione	Bene1 L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. Bene 2: occupato dagli eseguiti

NOTE DEL CTU**Bene 1**

Stato di fatto: l'unità immobiliare a destinazione commerciale/supermercato presenta collegamenti interni con il piano interrato (montacarichi e scala con chiusura provvisoria) e una porta di comunicazione verso il vano scala condominiale e l'unità residenziale superiore.

In caso di trasferimento della proprietà, per garantire la compartimentazione e l'isolamento (normativa antincendio e acustica), occorrono:

- Chiusura definitiva del vano montacarichi.
- Tamponamento permanente della scala di collegamento.
- Chiusura muraria della porta verso il vano scala residenziale.

Bene 1 - Bene 2

Situazione Catastale e Ipotecatale: Si rileva un atto di mutamento di denominazione societaria (Notaio Cilluffo Francesca, 31/01/2023 repertorio n. 2829 Sede TT3 Registrazione n. 4456 volume n. 1T in data 1 febbraio 2023 - Mutamento di denominazione di impresa, nota presentata con Modello Unico n. 451.1/2023 - Pratica n. T00306812 in atti dal 23 novembre 2023), da **** OMISSIS **** a **** OMISSIS ****. Tale variazione non risulta tuttavia trascritta presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea.

Bene 1

Difficoltà Edilizie/Catastali: Dal confronto tra stato di fatto e ultimo titolo abilitativo/planimetria catastale emergono:

1. locale caldaia esterno (volume tecnico) privo di titolo autorizzativo.
2. Omessa indicazione di una porta interna nel vano scala di collegamento al primo piano.

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 323.712,50

Bene N° 3 - Palestra			
Ubicazione:	Cuornè (TO) - via Ivrea 111, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Palestra Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 468, Sub. 7, Categoria D6	Superficie	869,90 mq
Stato conservativo:	La palestra si presenta in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	Trattasi di palestra al piano seminterrato di edificio a tre piani fuori terra, sito nelle vicinanze del centro di Cuornè, dotato di parcheggio. L'area è situata vicino ai servizi principali (scuole, ospedale, fermate dei mezzi pubblici, cinema) e a negozi/supermercati.		

SINTESI ACCERTAMENTI LOTTO 2- BENE 3

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta	Corrisponde
Comproprietari non eseguiti	Non sussistono comproprietari non eseguiti
Documentazione ex. Art. 567 c.p.c.	Conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.	Sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri	Non sussistono
Sussistenza trascrizioni ed iscrizioni	Le formalità potranno essere cancellate dopo la vendita

Stato di occupazione	L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.
NOTE DEL CTU	
<p>Situazione Catastale e Ipocatastale: Si rileva un atto di mutamento di denominazione societaria (Notaio Cilluffo Francesca, 31/01/2023 repertorio n. 2829 Sede TT3 Registrazione n. 4456 volume n. 1T in data 1 febbraio 2023 - Mutamento di denominazione di impresa, nota presentata con Modello Unico n. 451.1/2023 - Pratica n. T00306812 in atti dal 23 novembre 2023), da **** OMISSIS ****, a **** OMISSIS ****. Tale variazione non risulta tuttavia trascritta presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea.</p>	
<p>Difformità Edilizie/Catastali:</p> <p>Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo abilitativo/planimetria catastale, sono emerse difformità planimetriche dovute a una diversa distribuzione degli spazi interni.</p>	

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 423.297,50

Bene N° 4 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Cuornè (TO) - via Ivrea 111, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 468, Sub. 6, Categoria D8	Superficie	1135,46 mq
Stato conservativo:	Il locale si presenta in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	Trattasi di locale commerciale al piano terra di edificio a tre piani fuori terra, sito nelle vicinanze del centro di Cuornè, dotato di parcheggio. L'area è situata vicino ai servizi principali (scuole, ospedale, fermate dei mezzi pubblici, cinema) e a negozi/supermercati.		

SINTESI ACCERTAMENTI LOTTO 3- BENE 4

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta	Corrisponde
Comproprietari non eseguiti	Non sussistono comproprietari non eseguiti
Documentazione ex. Art. 567 c.p.c.	Conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.	Sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri	Non sussistono
Sussistenza trascrizioni ed iscrizioni	Le formalità potranno essere cancellate dopo la vendita
Stato di occupazione	L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.
NOTE DEL CTU	
<p>Situazione Catastale e Ipocatastale: Si rileva un atto di mutamento di denominazione societaria (Notaio Cilluffo Francesca, 31/01/2023 repertorio n. 2829 Sede TT3 Registrazione n. 4456 volume n. 1T in data 1 febbraio 2023 - Mutamento di denominazione di impresa, nota presentata con Modello Unico n. 451.1/2023 - Pratica n. T00306812 in atti dal 23 novembre 2023), da **** OMISSIS **** a **** OMISSIS ****. Tale variazione non risulta tuttavia trascritta presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea.</p>	
<p>Difformità Urbanistiche/Edilizie:</p> <ul style="list-style-type: none"> Mancata rappresentazione grafica della copertura dei balconi. 	

- Presenza di un vano ripostiglio all'interno dell'area vendita, non riportato nei grafici comunali.

Diformità Catastali:

- Si riscontrano lievi variazioni nelle partizioni interne rispetto alla planimetria agli atti, consistenti nella presenza di un ripostiglio.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Cuornè (TO) - via Ivrea 111, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 468, Sub. 9, Categoria A2	Superficie	268,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento al piano primo di edificio a tre piani fuori terra, sito nelle vicinanze del centro di Cuornè, dotato di parcheggio. L'area è situata vicino ai servizi principali (scuole, ospedale, fermate dei mezzi pubblici, cinema) e a negozi/supermercati.		

SINTESI ACCERTAMENTI LOTTO 4- BENE 5

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta	Corrisponde
Comproprietari non eseguiti	Non sussistono comproprietari non eseguiti
Documentazione ex. Art. 567 c.p.c.	Conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.	Sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri	Non sussistono
Sussistenza trascrizioni ed iscrizioni	Le formalità potranno essere cancellate dopo la vendita
Stato di occupazione	L'immobile risulta occupato da uno dei due titolari della ditta eseguita

NOTE DEL CTU

Situazione Catastale e Ipocatastale: Si rileva un atto di mutamento di denominazione societaria (Notaio Cilluffo Francesca, 31/01/2023 repertorio n. 2829 Sede TT3 Registrazione n. 4456 volume n. 1T in data 1 febbraio 2023 - Mutamento di denominazione di impresa, nota presentata con Modello Unico n. 451.1/2023 - Pratica n. T00306812 in atti dal 23 novembre 2023), da **** OMISSIS **** a **** OMISSIS ****. Tale variazione non risulta tuttavia trascritta presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea.

Difformità Edilizie/Catastali:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo abilitativo/planimetria catastale, sono emerse difformità planimetriche dovute a una diversa distribuzione degli spazi interni.



All'udienza del 10/10/2025, la sottoscritta Arch. Oppici Eleonora, con studio in Via Giovanni XXIII, 25 - 10010 - Mercenasco (TO), email oppiciele@gmail.com, PEC e.oppici@architettitorinopec.it, Tel. 3479194439, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Cuornè (TO) - via Ivrea 89, piano T (LOTTO 1)
- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Cuornè (TO) - via Ivrea 89, piano T (LOTTO 1)
- **Bene N° 3** - Palestra ubicata a Cuornè (TO) - via Ivrea 111, piano S1 (LOTTO 2)
- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Cuornè (TO) - via Ivrea 111, piano T (LOTTO 3)
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Cuornè (TO) - via Ivrea 111, piano 1° (LOTTO 4)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CUORGNÈ (TO) - VIA IVREA 89, PIANO T

Locale commerciale adibito a piccola struttura di vendita sito nelle vicinanze del centro di Cuornè, dotato di ampio parcheggio e fronteggiante via Ivrea. L'area è situata vicino ai servizi principali (scuole, ospedale, fermate dei mezzi pubblici).

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A CUORGNÈ (TO) - VIA IVREA 89, PIANO T

Tettoia aperta di pertinenza del locale commerciale (Bene 1) ed ubicata in adiacenza allo stesso, adibita al ricovero delle auto.

BENE N° 3 - PALESTRA UBICATA A CUORGNÈ (TO) - VIA IVREA 111, PIANO S1

Trattasi di palestra al piano seminterrato di edificio a tre piani fuori terra, sito nelle vicinanze del centro di Cuornè, dotato di parcheggio. L'area è situata vicino ai servizi principali (scuole, ospedale, fermate dei mezzi pubblici, cinema) e a negozi/supermercati.



BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CUORGNÈ (TO) - VIA IVREA 111, PIANO T

Trattasi di locale commerciale al piano terra di edificio a tre piani fuori terra, sito nelle vicinanze del centro di Cuornè, dotato di parcheggio. L'area è situata vicino ai servizi principali (scuole, ospedale, fermate dei mezzi pubblici, cinema) e a negozi/supermercati.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CUORGNÈ (TO) - VIA IVREA 111, PIANO 1°

Trattasi di appartamento al piano primo di edificio a tre piani fuori terra, sito nelle vicinanze del centro di Cuornè, dotato di parcheggio. L'area è situata vicino ai servizi principali (scuole, ospedale, fermate dei mezzi pubblici, cinema) e a negozi/supermercati.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Cuornè (TO) - via Ivrea 89, piano T
- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Cuornè (TO) - via Ivrea 89, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CUORGNÈ (TO) - VIA IVREA 89, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A CUORGNÈ (TO) - VIA IVREA 89, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CUORGNÈ (TO) - VIA IVREA 89, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** OMISSIS ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** OMISSIS ****

BENE N° 2 - TETTOIA UBIcata A CUORGNÈ (TO) - VIA IVREA 89, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** OMISSIS ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** OMISSIS ****

CONFINI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBIcato A CUORGNÈ (TO) - VIA IVREA 89, PIANO T

L'unità commerciale confina a sud con il parcheggio pubblico, ad ovest con tettoia di proprietà (Bene 2 lotto 1) a nord con terrazza facente parte di altra unità immobiliare (della stessa proprietà e non oggetto di pignoramento) e ad est con strada di collegamento tra il piazzale a sud adibito a parcheggio ed il retro del fabbricato.

BENE N° 2 - TETTOIA UBIcata A CUORGNÈ (TO) - VIA IVREA 89, PIANO T

La tettoia confina a nord con terrazza facente parte di altra unità immobiliare (della stessa proprietà e non oggetto di pignoramento), ad ovest con blocco scala di collegamento all'appartamento al piano primo di stessa proprietà non oggetto di pignoramento, a sud con piazzale di parcheggio pubblico e ad est con locale commerciale di proprietà (Bene 1 lotto 1) oggetto del presente pignoramento.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CUORGNÈ (TO) - VIA IVREA 89, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	415,50 mq	440,00 mq	1	440,00 mq	3,00 m	T
locale motori- tettoia aperta	16,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				444,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				444,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A CUORGNÈ (TO) - VIA IVREA 89, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia adibita a parcheggio	142,00 mq	143,55 mq	1	143,55 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				143,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				143,55 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Le superfici sono state determinate sulla base degli elaborati progettuali approvati dal Comune di Cuorgnè e successivamente confermate tramite rilievo diretto in loco.



BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CUORGNÈ (TO) - VIA IVREA 89, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 28/06/1993	**** OMISSIS **** 	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 759,647,75,74,760, Sub. 3 Categoria C1 Cl.1 Superficie catastale 285 mq Piano T- Rendita L.3819
Dal 28/06/1993 al 16/05/1997	**** OMISSIS **** 	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 759,647,75,74,760, Sub. 3 Categoria C1 Cl.1 Superficie catastale 285 mq Piano T - Rendita L.11.115.000
Dal 16/05/1977 al 16/11/2000	**** OMISSIS **** 	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 74,75,647,759,760, Sub. 3 Categoria D8 Piano T - Rendita L.14.010.000
Dal 16/11/2000 al 31/01/2023	**** OMISSIS **** 	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 759,647,75,74,760, Sub. 3 Categoria D8 Rendita € 7.235,56 Piano T
Dal 31/01/2023 al 28/10/2025 (data ultima visura catastale)	**** OMISSIS **** 	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 759,647,75,74,760, Sub. 3 Categoria D8 Rendita € 7.235,56 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si rileva il **mutamento di denominazione** societaria (atto Notaio Cilluffo del 31/01/2023, rep. 2829), registrato il 01/02/2023 e in atti catastali dal 23/11/2023 (Pratica n. T00306812).

- **Soggetto a favore:** **** OMISSIS ****
- **Soggetto contro:** **** OMISSIS ****

Nota: L'atto risulta volturato catastalmente ma **non trascritto** presso la Conservatoria (Ufficio di Pubblicità

BENE N° 2 - TETTOIA UBCATA A CUORGNÈ (TO) - VIA IVREA 89, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/05/2002 al 31/01/2023	**** OMISSIS ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 74,75,647,759,760, Sub. 9 Categoria C7 C.L.U. Superficie catastale 160 mq Rendita € 90,90 Piano T
Dal 31/01/2023 al 28/10/2025 (data ultima visura catastale)	**** OMISSIS ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 74,75,647,759,760, Sub. 9 Categoria C7 C.L.U. Superficie catastale 160 mq Rendita € 90,90 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si rileva il **mutamento di denominazione** societaria (atto Notaio Cilluffo del 31/01/2023, rep. 2829), registrato il 01/02/2023 e in atti catastali dal 23/11/2023 (Pratica n. TO0306812).

- **Soggetto a favore:** **** OMISSIS ****
- **Soggetto contro:** **** OMISSIS ****

Nota: L'atto risulta volturato catastalmente ma **non trascritto** presso la Conservatoria (Ufficio di Pubblicità Immobiliare) di Ivrea.

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CUORGNÈ (TO) - VIA IVREA 89, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	759 647 75 74 760	3		D8				7.235,56 €	T	

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A CUORGNÈ (TO) - VIA IVREA 89, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	74 75 647 759 760	9		C7			160 mq	90,9 €	T	

Corrispondenza catastale

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CUORGNÈ (TO) - VIA IVREA 89, PIANO T

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente poichè non è stata rappresentata una porta nel vano scala presente all'interno del negozio di collegamento al piano superiore e non è stato rappresentato il locale caldaia esterno in adiacenza al blocco spogliatoio.

Al fine di regolarizzare la situazione rilevata occorre procedere con un aggiornamento planimetrico presso il Catasto, previa presentazione di pratica in sanatoria presso il Comune di Cuornè.



BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A CUORGNÈ (TO) - VIA IVREA 89, PIANO T

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

PRECISAZIONI

Si precisa che l'unità immobiliare in oggetto, attualmente destinata ad attività commerciale (supermercato), risulta internamente collegata ai locali accessori del piano interrato tramite un montacarichi e un corpo scala; quest'ultimo si presenta allo stato attuale con una chiusura provvisoria. Sussiste, inoltre, una porta di comunicazione verso il vano scala condominiale che conduce all'unità residenziale del piano superiore.

In ipotesi di trasferimento della proprietà si renderanno necessari i seguenti interventi di ripristino per garantire l'autonomia funzionale e compartimentale dei piani:

- **Chiusura definitiva** del vano montacarichi;
- **Tamponamento permanente** del collegamento verticale (scala);
- **Chiusura muraria** della porta di collegamento con il vano scala residenziale.

Tali opere dovranno essere eseguite in conformità alle normative vigenti in materia di compartimentazione antincendio e isolamento acustico.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CUORGNÈ (TO) - VIA IVREA 89, PIANO T

Il locale commerciale risulta in buone condizioni manutentive, nonostante le finiture ed i serramenti risultino datati.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A CUORGNÈ (TO) - VIA IVREA 89, PIANO T

La tettoia risulta in discrete condizioni manutentive: la pavimentazione in battuto di cemento risulta in alcuni punti danneggiata.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CUORGNÈ (TO) - VIA IVREA 89, PIANO T

Le parti comuni con l'intero fabbricato risultano essere il vano scala interno e quello esterno di collegamento al

piano primo ed il montacarichi con la scala adiacente, attualmente tamponata, di collegamento con il piano inferiore dove è presente il magazzino di pertinenza del locale commerciale (non oggetto di pignoramento) e le aree esterne.

BENE N° 2 - TETTOIA UBIcata A CUORGNÈ (TO) - VIA IVREA 89, PIANO T

Le parti comuni con l'intero fabbricato risultano essere il vano scala interno e quello esterno di collegamento al piano primo e le aree esterne.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBIcato A CUORGNÈ (TO) - VIA IVREA 89, PIANO T

In base agli accertamenti condotti tramite il servizio Usi Civi Regione Piemonte il fondo su cui insiste il fabbricato non è gravato da censo, livello od uso civico nè è stata rinvenuta l'affrancazione da tali pesi.

BENE N° 2 - TETTOIA UBIcata A CUORGNÈ (TO) - VIA IVREA 89, PIANO T

In base agli accertamenti condotti tramite il servizio Usi Civi Regione Piemonte il fondo su cui insiste il fabbricato non è gravato da censo, livello od uso civico nè è stata rinvenuta l'affrancazione da tali pesi.



Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale all'interno della quale è attualmente insediato un supermercato con vendita di genere alimentari, situata al piano terra di un più ampio edificio elevantesi per due piani fuori terra e due interrati. L'intero immobile risulta realizzato a metà degli anni '70 e, con gli anni, oggetto di vari ampliamenti. Al piano superiore è presente un alloggio di proprietà (non oggetto di pignoramento) accessibile da un vano scala posto al piano terra del sub 9 (Bene 2) e da un altro vano scala posto all'interno del locale commerciale, mentre al piano seminterrato è presente un magazzino non oggetto del presente pignoramento che risulta collegato con l'unità commerciale da un montacarichi posto all'interno del negozio e da un vano scala sempre posto all'interno del negozio, ma attualmente chiuso da pannelli e quindi non usufruibile. È presente un ulteriore piano secondo interrato, sempre adibito a magazzino di pertinenza del negozio al piano terra.

È presente un'area a parcheggio ad uso pubblico frontestante via Ivrea di c.a. 1959 mq ed un'area a parcheggio a servizio dell'intero immobile sul retro di c.a. 1128,00 mq.

L'orditura principale è in pilastri in cemento armato con tamponamenti perimetrali in pannelli prefabbricati isolati termicamente; i solai sono in laterocemento.

I serramenti sono in alluminio con vetro semplice; sono presenti delle vetrine sul lato parcheggio e in corrispondenza dell'ingresso è presente una porta ad apertura automatica, mentre nei locali accessori sono presenti finestre.

Il locale si compone di area adibita a vendita, un retro negozio dove è presente un blocco bagni con antibagno e due servizi igienici, una scala di collegamento al piano seminterrato col magazzino non oggetto di pignoramento che attualmente è stata chiusa con una pannellatura e quindi non utilizzabile, una cella frigo, uno spogliatoio con wc, un montacarichi di collegamento con il magazzino al piano interrato. È inoltre presente una tettoia aperta sul retro adibita al deposito di macchinari su terrazzo di proprietà (quest'ultimo non oggetto di pignoramento poichè risulta essere la copertura del magazzino del piano interrato).

All'interno del locale commerciale è ubicata anche la scala di collegamento al piano superiore dove è presente un alloggio di proprietà (non oggetto di pignoramento) ed è presente una porta di collegamento all'interno del negozio.

In area esterna, di fianco allo spogliatoio, è stato realizzato un locale con all'interno la caldaia del negozio, che non risulta autorizzata da titolo edilizio.

Il locale commerciale è dotato di riscaldamento fornito da caldaia a metano, mentre non è presente l'impianto

di raffrescamento; è presente un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria per lo spogliatoio. L'unità è dotata di impianto elettrico. In corrispondenza dell'ingresso sono presenti due tende da sole.

BENE N° 2 - TETTOIA UBIcata A CUORGNÈ (TO) - VIA IVREA 89, PIANO T

Trattasi di tettoia libera su due lati, parzialmente da un lato e chiusa sul lato confinante con il Bene 1; essa è posta al piano terra di fabbricato commerciale/residenziale della stessa proprietà e funge anche da copertura al piano interrato dell'edificio entro cui è inserita.

Questa viene utilizzata per il ricovero delle auto. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti/pilastri/soffitto presenti sono intonacati e tinteggiati.

Sul retro è presente una recinzione in parte con rete metallica ed in parte con dei pannelli in plexiglass poggianti su dei montanti metallici, che lo separa dal terrazzo, sempre a copertura dei magazzini sottostanti.

Ad ovest è presente una scala di collegamento all'unità immobiliare posta al piano primo non oggetto del presente pignoramento, ma della stessa proprietà.

È presente un impianto elettrico e due corpi illuminanti a soffitto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBIcato A CUORGNÈ (TO) - VIA IVREA 89, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con **contratto di affitto di ramo aziendale** opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/03/2015
- Data scadenza contratto: 01/03/2026 (rinnovo annuale)

E' stato stipulato un **contratto di affitto di ramo aziendale** rep. 52402/23850 del 04/03/2015 per la parte di supermercato (bene oggetto di pignoramento) e gli annessi magazzini identificati al fg. 10 part. 760 sub 6 e sub 7 ai piani interrati, questi ultimi non oggetto di pignoramento, tra la società **** OMISSIS **** (locatore) amministrata come socio accomandatario dalla sig.ra **** OMISSIS **** e la società **** OMISSIS **** (conduttore), amministrata dai sig.ri **** OMISSIS **** e **** OMISSIS **** (entrambi legali rappresentanti della società esecutata), per i locali identificati al Fg. 10 part. 760 sub 3, 6 e 7 per un importo mensile pari ad Euro 3.600,00+IVA di cui Euro 1.800,00+IVA per l'immobile, a partire dal 01/03/2015 con rinnovo annuale automatico, quindi con scadenza prossima quindi il 01/03/2026.

Il contratto di affitto di ramo d'azienda risulta opponibile in quanto registrato prima della data di pignoramento del 11/08/2025, l'importo pattuito comprende l'affitto anche dei locali non oggetto di pignoramento adibiti a

magazzini e posti ai piani interrati (sub 6 e 7).

Si rileva che la società **** OMISSIS **** (locatore) ha subito un atto di mutamento di denominazione con volture societarie del 31 gennaio 2023 Pubblico Ufficiale/Notaio Cilluffo Francesca repertorio n. 2829 Sede TT3 Registrazione n. 4456 volume n. 1T in data 1 febbraio 2023 - mutamento di denominazione d'impresa con nota presentata con Modello Unico n. 451.1/2023 - Pratica n. T00306812 in atti dal 23 novembre 2023, e non rilevata trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ivrea, a favore di **** OMISSIS **** (esecutata) e contro **** OMISSIS ****.

Il contratto mantiene la sua piena validità nonostante rechi la vecchia denominazione societaria **** OMISSIS ****, poiché la registrazione è avvenuta prima della variazione della denominazione.

Il contratto rinnovandosi automaticamente di anno in anno a partire dal 01/03/2015 avrà scadenza il 01/03/2026.

Non si rileva la registrazione annuale all'Agenzia delle Entrate.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.800,00+IVA. Tale valore comprende la locazione anche dei due magazzini interrati.

Nella nota depositata dalla sottoscritta in data 17/01/2026 si è determinato un valore di locazione congruo per il solo bene oggetto di pignoramento pari ad Euro 1.600,00+IVA mensili.

BENE N° 2 - TETTOIA UBIcata A CUORGNÈ (TO) - VIA IVREA 89, PIANO T

L'immobile risulta occupato dalla società debitrice e non è presente alcun contratto di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBIcato A CUORGNÈ (TO) - VIA IVREA 89, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/08/1989	**** OMISSIS ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bruno Vincenzo	01/08/1989	46814	16054
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ivrea	05/10/1992	7389	6038
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si certifica che il sig. **** OMISSIS **** è deceduto il 23/05/1993, per cui il diritto di usufrutto a lui intestato

risulta estinto a decorrere dalla medesima data.

Si rileva trascritto atto pubblico notarile di mutamento di denominazione o ragione sociale del Notaio Bruno Vincenzo del 16 giugno 1993 repertorio n. 64561 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 2 luglio 1993 al numero di registro generale 4312 e numero di registro particolare 3490 a favore di **** OMISSIS **** e contro **** OMISSIS ****.

Si rileva catastalmente atto di mutamento di denominazione - volture societarie del 31 gennaio 2023 Pubblico Ufficiale/Notaio Cilluffo Francesca repertorio n. 2829 Sede TT3 Registrazione n. 4456 volume n. 1T in data 1 febbraio 2023 - Mutamento di denominazione di impresa, nota presentata con Modello Unico n. 451.1/2023 - Pratica n. T00306812 in atti dal 23 novembre 2023, e non rilevata trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ivrea, a favore di **** OMISSIS **** e contro **** OMISSIS ****.

BENE N° 2 - TETTOIA UBIcata A CUORGNÈ (TO) - VIA IVREA 89, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/08/1989	**** OMISSIS ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bruno Vincenzo	01/08/1989	46814	16054
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ivrea	05/10/1992	7389	6038
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Il Bene 2, identificato al NCEU di Cuorgnè al Foglio 10 Particella 74 Subalterno 9 graffata con Particella 75 Subalterno 9 graffata con Particella 647 Subalterno 9 graffata con Particella 759 Subalterno 9 graffata con Particella 760 Subalterno 9, in base alla nota di (altre) del 20.05.2002 pratica n. 356702 in atti dal 20.05.2002 sopraelevazione (n. 3102.1/2002), risulta costituito in sopraelevazione.

Si certifica che il sig. **** OMISSIS **** è deceduto il 23/05/1993, per cui il diritto di usufrutto a lui intestato risulta estinto a decorrere dalla medesima data.

Si rileva trascritto atto pubblico notarile di mutamento di denominazione o ragione sociale del Notaio Bruno

Vincenzo del 16 giugno 1993 repertorio n. 64561 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 2 luglio 1993 al numero di registro generale 4312 e numero di registro particolare 3490 a favore di **** OMISSIS **** e contro **** OMISSIS ****.

Si rileva catastalmente atto di mutamento di denominazione - volture societarie del 31 gennaio 2023 Pubblico Ufficiale/Notaio Cilluffo Francesca repertorio n. 2829 Sede TT3 Registrazione n. 4456 volume n. 1T in data 1 febbraio 2023 - Mutamento di denominazione di impresa, nota presentata con Modello Unico n. 451.1/2023 - Pratica n. T00306812 in atti dal 23 novembre 2023, e non rilevata trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ivrea, a favore di **** OMISSIS **** e contro **** OMISSIS **** 8.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBIcato A CUORGNÈ (TO) - VIA IVREA 89, PIANO T

Trascrizioni

- Verbale Di Pignoramento**

atto ufficiale giudiziario di Ivrea del 11/08/2025 rep.5453

Trascritto a Ivrea il 15/09/2025

Reg. gen. 7183 - Reg. part. 5927

Quota: 1/1

A favore di **** OMISSIS ****

Contro **** OMISSIS ****

Oneri di cancellazione formalità pregiudizievoli

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:
- € 294,00 per cancellazione Atti di Pignoramento

BENE N° 2 - TETTOIA UBIcata A CUORGNÈ (TO) - VIA IVREA 89, PIANO T

Trascrizioni

- Verbale Di Pignoramento**

atto ufficiale giudiziario di Ivrea del 11/08/2025 rep.5453

Trascritto a Ivrea il 15/09/2025

Oneri di cancellazione formalità pregiudizievoli

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:
- € 294,00 per cancellazione Atti di Pignoramento

NORMATIVA URBANISTICA**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CUORGNÈ (TO) - VIA IVREA 89, PIANO T**

Secondo il PRC vigente (Variante strutturale al PRGC di adeguamento al piano stralcio per l'assetto idrogeologico PAI-novembre 2009) il fabbricato è inserito in "aree per attività commerciali e terziarie esistenti" (TCE1-art.36 delle NtA), mentre la porzione di parcheggi in "aree per attività e attrezzature di interesse generale sovracomunale e comunale"

Art. 36 - Aree per attività commerciali e terziarie esistenti (TCE)

1.:

Si tratta di un'area attualmente occupata da attività ricreative e commerciali, già dotate dei relativi servizi per il verde e il parcheggio. Su tale area sono confermate le attività e le volumetrie attualmente esistenti con possibilità di manutenzione e ristrutturazione nelle parti esistenti, ed aumenti di volume fino al 10% (così come definiti all'art. 54 bis delle presenti Norme) riferiti esclusivamente all'attività terziaria e commerciale. Nel caso di completa riedificazione si riterrà acquisito il volume preesistente e si procederà con le modalità di edificazione previste nell'area TCN.4. È consentito su tale area l'utilizzo a scopo residenziale ai sensi del penultimo comma dell'art.31 delle presenti norme.

Dal punto di vista della tavola di sintesi il fabbricato insiste su aree con fattibilità IIIb2: Aree in classe IIIb che comprendono le porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino in modo



sostanziale il carico antropico. A seguito di opportune indagini di dettaglio che escludano situazioni di grave pericolo, dettagliate in una specifica relazione geologica, saranno dunque accettabili gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti: ampliamenti (mediante la realizzazione di ulteriori vani o il recupero di quelli preesistenti inutilizzati), realizzazione di locali di pertinenza quali box o ricovero attrezzi, ecc.. Saranno invece escluse nuove unità abitative fino all'avvenuta eliminazione o minimizzazione delle condizioni di pericolosità sull'intera area in classe IIIb2 (e, quindi, non sul singolo lotto edificatorio compreso all'interno di essa), attuati da soggetti pubblici o privati, purché l'approvazione del progetto ed il collaudo delle opere siano di competenza dell'Ente Pubblico.

L'area parcheggio ricade in IIa Aree in classe II che c

omprendono porzioni del territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto delle opere, esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Ove specificatamente imposto nelle schede monografiche redatte nel contesto della presente e delle future varianti urbanistiche, ogni tipo di insediamento deve essere vincolato (oltre alle verifiche di cui al punto precedente) a specifiche indagini di fattibilità, tendenti alla verifica della stabilità del manufatto in rapporto ad ogni possibile grado di libertà di scivolamento o rottura del terreno, tenendo conto della posizione e delle oscillazioni della falda freatica (D.M. LL.PP. 11.03.1988, sez. G.), che dovranno essere riportate su una specifica relazione geologica, parte integrante del progetto.

Il progetto per l'esecuzione dell'intervento edilizio dovrà puntualmente valutare:

in tutte le aree urbanistiche ricadenti in classe II^a:

- 1) interventi e/o accorgimenti strutturali per tutti i casi di nuova edificazione o ristrutturazione complessa;
- 2) la soggiacenza e le caratteristiche della falda freatica proponendo conseguentemente adeguate soluzioni tecniche;

in tutte le porzioni di aree urbanistiche ricadenti in classe II^a ed adiacenti alla successiva classe III^o:

- 1) la realizzazione di indagini geognostiche finalizzate alla verifica di stabilità dell'insieme opera-terreno.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A CUORGNÈ (TO) - VIA IVREA 89, PIANO T

Secondo Il PRC vigente (Variante strutturale al PRGC di adeguamento al piano stralcio per l'assetto idrogeologico PAI-novembre 2009) il fabbricato è inserito in "aree per attività commerciali e terziarie esistenti" (TCE1-art.36 delle NtA), mentre la porzione di parcheggi in "aree per attività e attrezzature di interesse generale sovracomunale e comunale"

Art. 36 - Aree per attività commerciali e terziarie esistenti (TCE)1.:

Si tratta di un'area attualmente occupata da attività ricreative e commerciali, già dotate dei relativi servizi per il verde e il parcheggio. Su tale area sono confermate le attività e le volumetrie attualmente esistenti con possibilità di manutenzione e ristrutturazione nelle parti esistenti, ed aumenti di volume fino al 10% (così come definiti all'art. 54 bis delle presenti Norme) riferiti esclusivamente all'attività terziaria e commerciale. Nel caso di completa riedificazione si riterrà acquisito il volume preesistente e si procederà con le modalità di edificazione previste nell'area TCN.4. È consentito su tale area l'utilizzo a scopo residenziale ai sensi del penultimo comma dell'art.31 delle presenti norme.

Dal punto di vista della tavola di sintesi il fabbricato insiste su aree con fattibilità IIIb2: Aree in classe IIIb che comprendono le porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino in modo sostanziale il carico antropico. A seguito di opportune indagini di dettaglio che escludano situazioni di grave pericolo, dettagliate in una specifica relazione geologica, saranno dunque accettabili gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti: ampliamenti (mediante la realizzazione di ulteriori vani o il recupero di quelli preesistenti inutilizzati), realizzazione di locali di pertinenza quali box o ricovero attrezzi, ecc.. Saranno invece escluse nuove unità abitative fino all'avvenuta eliminazione o minimizzazione delle condizioni di pericolosità sull'intera area in classe IIIb2 (e, quindi, non sul singolo lotto edificatorio compreso all'interno di essa), attuati da soggetti pubblici o privati, purché l'approvazione del progetto ed il collaudo delle opere siano di competenza dell'Ente Pubblico.

L'area parcheggio ricade in IIa Aree in classe II che comprendono porzioni del territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto delle opere, esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Ove specificatamente imposto nelle schede monografiche redatte nel contesto della presente e delle future varianti urbanistiche, ogni tipo di insediamento deve essere vincolato (oltre alle verifiche di cui al punto precedente) a specifiche indagini di fattibilità, tendenti alla verifica della stabilità del manufatto in rapporto ad ogni possibile grado di libertà di scivolamento o rottura del terreno, tenendo conto della posizione e delle oscillazioni della falda freatica (D.M. LL.PP. 11.03.1988, sez. G.), che dovranno essere riportate su una specifica relazione

geologica, parte integrante del progetto. Il progetto per l'esecuzione dell'intervento edilizio dovrà puntualmente valutare: in tutte le aree urbanistiche ricadenti in classe II^a: 1) interventi e/o accorgimenti strutturali per tutti i casi di nuova edificazione o ristrutturazione complessa; 2) la soggiacenza e le caratteristiche della falda freatica proponendo conseguentemente adeguate soluzioni tecniche; in tutte le porzioni di aree urbanistiche ricadenti in classe II^a ed adiacenti alla successiva classe III^o: 1) la realizzazione di indagini geognostiche finalizzate alla verifica di stabilità dell'insieme opera-terreno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBIcato A CUORGNÈ (TO) - VIA IVREA 89, PIANO T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cuorgnè sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n.198/73 del 11/08/1973 per la costruzione di edificio ad uso pubblico e ad uso abitazione;
- Licenza Edilizia n.46/75 del 20/02/1975 in variante alla L.E. 198/73 del 11/08/1973;
- Concessione Edilizia n.277/78 del 08/09/1979 Il variante in sanatoria alla L.E. 198/73 del 11/08/1973, con inizio lavori il 03/12/1979;
- Concessione Edilizia n.395/94 del 17/11/1994 per trasformazione di magazzino in zona di vendita, con inizio lavori il 18/11/1994 e fine lavori il 27/02/1995;
- Concessione Edilizia n.49/97 del 28/01/1997 per ampliamento di edificio commerciale;
- Concessione Edilizia n.129/97 del 17/05/1997 in variante in corso d'opera alla C.E. 49/97 del 28/01/1997 per ampliamento esercizio commerciale, con data inizio lavori il 28/01/1997, con data fine lavori il 19/05/1997 e agibilità del 04/07/1997;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In esito al sopralluogo tecnico effettuato in data 01/12/2025 e al successivo esame comparativo tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo abilitativo depositato, sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie:

- **Assenza di titolo autorizzativo** per il volume tecnico adibito a locale caldaia, posto esternamente all'unità;
- **Omessa rappresentazione grafica** di un'apertura (porta interna) situata nel vano scala di collegamento al piano primo.

Al fine di regolarizzare tali discordanze, si rende necessario il deposito di un'istanza di sanatoria presso i competenti uffici comunali, con successivo aggiornamento della planimetria catastale. Gli oneri complessivi, comprensivi di sanzioni amministrative, diritti di segreteria, competenze professionali e variazione DOCFA, si stimano forfettariamente in circa **€ 2.500,00**.

BENE N° 2 - TETTOIA UBIcata A CUORGNÈ (TO) - VIA IVREA 89, PIANO T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cuorgnè sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n.156/00 del 12/09/2000 per ampliamento edificio a destinazione residenziale-commerciale, con inizio lavori il 28/11/2000;
- Denuncia di Inizio Attività n.13275 del 06/09/2001 per ampliamento edificio a destinazione civile a destinazione mista: residenziale-commerciale.

A seguito di sopralluogo effettuato il data 01/12/2025 presso l'unità immobiliare e confrontando le tavole grafiche non sono emerse difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBIcato A CUORGNÈ (TO) - VIA IVREA 89, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TETTOIA UBIcata A CUORGNÈ (TO) - VIA IVREA 89, PIANO T



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 3** - Palestra ubicata a Cuornè (TO) - via Ivrea 111, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** OMISSIS ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** OMISSIS ****

CONFINI

La palestra confina a nord con parcheggio di pertinenza, a ovest con cortile interno, a sud con terrapieno e ad est con area esterna.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Palestra	806,00 mq	843,00 mq	1	843,00 mq	3,60 m	S1
Locali tecnici	41,20 mq	59,00 mq	0,20	11,80 mq	2,70 m	S1
terrazzi/scale esterne	151,00 mq	151,00 mq	0,10	15,10 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				869,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva :				869,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1976 al 16/06/1993	**** OMISSIS ****	Catasto Fabbricati Fig. 10, Part. 468, Sub. 4 Categoria Rendita € 0,00 Piano T-S1
Dal 16/06/1993 al 05/12/2001	**** OMISSIS ****	Catasto Fabbricati Fig. 10, Part. 468, Sub. 4 Categoria Rendita € 0,00 Piano T-S1
Dal 05/12/2001 al 23/05/2003	**** OMISSIS ****	Catasto Fabbricati Fig. 10, Part. 468, Sub. 5 Categoria D3 Rendita € 7.633,23 Piano T-S1
Dal 23/05/2003 al 30/04/2004	**** OMISSIS ****	Catasto Fabbricati Fig. 10, Part. 468, Sub. 7 Categoria D8 Rendita € 7.274,00 Piano S1
Dal 30/04/2004 al 31/01/2023	**** OMISSIS ****	Catasto Fabbricati Fig. 10, Part. 468, Sub. 7 Categoria D6 Rendita € 7.274,00 Piano S1
Dal 31/01/2023 al 28/10/2025 (data ultima visura catastale)	**** OMISSIS ****	Catasto Fabbricati Fig. 10, Part. 468, Sub. 7 Categoria D6 Rendita € 7.264,00 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si rileva il **mutamento di denominazione** societaria (atto Notaio Cilluffo del 31/01/2023, rep. 2829), registrato il 01/02/2023 e in atti catastali dal 23/11/2023 (Pratica n. T00306812).

- **Soggetto a favore:** **** OMISSIS ****
- **Soggetto contro:** **** OMISSIS ****

Nota: L'atto risulta volturato catastalmente ma **non trascritto** presso la Conservatoria (Ufficio di Pubblicità Immobiliare) di Ivrea.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	468	7		D6				7.274,00 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale vigente, sono emerse difformità riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni. Nello specifico, si rileva la creazione di due nuovi ambienti, attualmente destinati rispettivamente a uso ufficio e sala spinning. Al fine di regolarizzare l'immobile, è necessario procedere al deposito di una pratica edilizia in sanatoria, con successivo aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA).

PRECISAZIONI

Con riferimento all'atto di compravendita (rep. 46813/16053 del 01/08/1989), si dà atto che l'intero immobile fu interessato da un grave incendio in data 26/02/1989. Si precisa, tuttavia, che allo stato attuale il fabbricato non presenta alcuna traccia o danno strutturale riconducibile a tale evento, risultando pienamente ripristinato.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare destinata a palestra si presenta in buono stato manutentivo e conservativo. Di contro, l'area esterna adibita a parcheggio versa in cattive condizioni di manutenzione, evidenziando un manto superficiale degradato con diffusa presenza di buche e cedimenti.

PARTI COMUNI

E' presente una cabina Enel in comune con l'intero fabbricato entro cui è inserito.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In base agli accertamenti condotti tramite il servizio Usi Civi Regione Piemonte il fondo su cui insiste il fabbricato non è gravato da censo, livello od uso civico nè è stata rinvenuta l'affrancazione da tali pesi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare un tempo era adibita a discoteca mentre ad oggi è utilizzata come palestra. La struttura portante è in pilastri in c.a. con tamponamenti perimetrali in mattoni.

Essa presenta una forma irregolare con due lati arrotondati ed è ubicata nel piano seminterrato di un edificio commerciale/residenziale elevato per 3 piani fuori terra. Esso è raggiungibile da strada asfaltata che parte dal parcheggio di su via Ivrea e termina in un piazzale adibito a parcheggio di pertinenza della palestra stessa di circa 1885 mq, asfaltato con aree verdi a delimitazione dello stesso.

L'accesso avviene mediante scala esterna in cemento.

La palestra al suo interno è organizzata su più livelli; è presente un'unica sala dove sono presenti le attrezzature, 1 sala adibita a corsi di spinning, una centrale termica e una di termoventilazione accessibili dall'esterno, un locale adibito ad ufficio, un ripostiglio e un sottoscala, un servizio igienico per i disabili, uno spogliatoio donne con servizi igienici (2 wc e 3 docce) ed uno spogliatoio uomini con servizi igienici (1 wc e 2 docce). All'esterno vi è una terrazza dotata di ringhiera in ferro e sono presenti altri due accessi con scala in cemento armato sui prospetti laterali.

Tutti i locali ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti sono rivestiti con PVC nella sala pesi e nella sala spinning.

Nel wc disabili e nello spogliatoio donne sono presenti piastrelle in ceramica a pavimento e parete, mentre nei servizi igienici degli uomini è presente un pavimento lavabile in pvc e le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica a tutta altezza.

La sala pesi e la sala spinning presentano ampie finestrate con telaio metallico e vetrocamera, alcune con inferriate. Le altre finestre sono di ridotte dimensioni e poste in alto, sempre in metallo con vetrocamera.

È presente un sistema di riscaldamento alimentato da caldaia a metano attraverso bocchette d'aria poste nella sala pesi, mentre negli spogliatoi sono presenti termosifoni e radiatori elettrici. È presente un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria all'interno dei servizi igienici degli uomini, a servizio anche dello spogliatoio femminile.

Non è presente un sistema di raffrescamento. È presente un impianto elettrico con corpi illuminanti.

Sul lato verso il cortile interno è presente una cabina Enel in comune con le altre unità ed accessibile dall'esterno.

Sono presenti due pozzi di stoccaggio delle acque nere nell'area esterna lato nord dell'edificio che vengono

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/04/2016 rinnovo automatico (6+6)
- Data scadenza contratto: 31/03/2028

Trattasi di locale adibito a palestra, con un contratto di locazione registrato il 21/04/2016 all'Agenzia delle Entrate con codice: TSZ16T000862000PG tra la società **** OMISSIS **** (locatore) amministrata come socio accomandatario dalla sig.ra **** OMISSIS **** e la società **** OMISSIS **** (conduttore) rappresentata da **** OMISSIS ****, per un importo mensile pari ad Euro 1.178,83+IVA a partire dal 01/04/2016 fino al 31/03/2022 con rinnovo automatico (6+6). Il contratto di locazione risulta opponibile in quanto registrato prima della data di pignoramento del 11/08/2025, la scadenza del contratto è stata il 31/03/2022 ma secondo la clausola contrattuale si è rinnovato automaticamente per altri 6 anni con scadenza il 31/03/2028, esso risulta regolamento iscritto all'Agenzia delle Entrate ma il rinnovo degli altri 6 anni non è stato regolarmente registrato.

Si rileva che la società **** OMISSIS **** (locatore) ha subito un atto di mutamento di denominazione con volture societarie del 31 gennaio 2023 Pubblico Ufficiale/Notaio Cilluffo Francesca repertorio n. 2829 Sede TT3 Registrazione n. 4456 volume n. 1T in data 1 febbraio 2023 - mutamento di denominazione d'impresa con nota presentata con Modello Unico n. 451.1/2023 - Pratica n. T00306812 in atti dal 23 novembre 2023, e non rilevata trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ivrea, a favore di **** OMISSIS **** (esecutata) e contro S **** OMISSIS **** 8. Il contratto mantiene la sua piena validità nonostante rechi la vecchia denominazione societaria **** OMISSIS ****, poiché la registrazione è avvenuta prima della variazione della denominazione.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.178,83+IVA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/08/1989	**** OMISSIS ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bruno Vincenzo	01/08/1989	46813	16053
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ivrea	14/08/1989	5994	4850
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Verbale Di Pignoramento del 11/08/2025 rep. 5453**

Trascritto a Ivrea il 15/09/2025

Reg. gen. 7183 - Reg. part. 5927

Quota: 1/1

A favore di **** OMISSIS ****

Contro **** OMISSIS ****

Oneri di cancellazione formalità pregiudizievoli

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- € 294,00 per cancellazione Atti di Pignoramento

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo Il PRC vigente (Variante strutturale al PRGC di adeguamento al piano stralcio per l'assetto idrogeologico PAI-novembre 2009) il fabbricato è inserito in aree per attività commerciali e terziarie esistenti (TCE1), mentre la porzione di parcheggi in "aree per attività e attrezzature di interesse generale sovracomunale e comunale".



Art. 36 - Aree per attività commerciali e terziarie esistenti (TCE)

1. Si tratta di un'area attualmente occupata da attività ricreative e commerciali, già dotate dei relativi servizi per il verde e il parcheggio.
2. Su tale area sono confermate le attività e le volumetrie attualmente esistenti con possibilità di manutenzione e ristrutturazione nelle parti esistenti, ed aumenti di volume fino al 10% (così come definiti all'art. 54 bis delle presenti Norme) riferiti esclusivamente all'attività terziaria e commerciale.
3. Nel caso di completa riedificazione si riterrà acquisito il volume preesistente e si procederà con le modalità di edificazione previste nell'area TCN.
4. E' consentito su tale area l'utilizzo a scopo residenziale ai sensi del penultimo comma dell'art.31 delle presenti norme.

Dal punto di vista della tavola di sintesi il fabbricato insiste su are con fattibilità IIIb2: Aree in classe IIIb. Comprendono le porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino in modo sostanziale il carico antropico. A seguito di opportune indagini di dettaglio che escludano situazioni di grave pericolo, dettagliate in una specifica relazione geologica, saranno dunque accettabili gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti: ampliamenti (mediante la realizzazione di ulteriori vani o il recupero di quelli preesistenti inutilizzati), realizzazione di locali di pertinenza quali box o ricovero attrezzi, ecc.. Saranno invece escluse nuove unità abitative fino all'avvenuta eliminazione o minimizzazione delle condizioni di pericolosità sull'intera area in classe IIIb2 (e, quindi, non sul singolo lotto edificatorio compreso all'interno di essa), attuati da soggetti pubblici o privati, purché l'approvazione del progetto ed il collaudo delle opere siano di competenza dell'Ente Pubblico.

Mentre l'area parcheggio ricade in IIa Aree in classe II

Comprendono porzioni del territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto delle opere, esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Ove

specificatamente imposto nelle schede monografiche redatte nel contesto della presente e delle future varianti urbanistiche, ogni tipo di insediamento deve essere vincolato (oltre alle verifiche di cui al punto precedente) a specifiche indagini di fattibilità, tendenti alla verifica della stabilità del manufatto in rapporto ad ogni possibile grado di libertà di scivolamento o rottura del terreno, tenendo conto della posizione e delle oscillazioni della falda freatica (D.M. LL.PP. 11.03.1988,

sez. G.), che dovranno essere riportate su una specifica relazione geologica, parte integrante del progetto.

Il progetto per l'esecuzione dell'intervento edilizio dovrà puntualmente valutare:

in tutte le aree urbanistiche ricadenti in classe II^a:

1) interventi e/o accorgimenti strutturali per tutti i casi di nuova edificazione o ristrutturazione complessa;

2) la soggiacenza e le caratteristiche della falda freatica proponendo conseguentemente adeguate soluzioni tecniche; in

tutte le porzioni di aree urbanistiche ricadenti in classe II^a ed adiacenti alla successiva classe III^o:

1) la realizzazione di indagini geognostiche finalizzate alla verifica di stabilità dell'insieme opera-terreno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico di Cuornè sono emerse le seguenti pratiche edilizie relativamente all'unità immobiliare e sono le seguenti:

- Nulla Osta n.25/66 del 17/03/1966 per la costruzione di 2 edifici: cinema/teatro e bar/sala da ballo;
- Nulla Osta n.80/67 del 04/10/1967 variante a pratica N.O. 25 /66 per costruzione di sala da ballo;
- Licenza Edilizia n.141/73 del 07/07/1973 per costruzione di fabbricato a pilotis e bassi fabbricati;
- Licenza Edilizia n.199/73 del 12/10/1973 per costruzione di fabbricato civile abitazione con eliminazione di basso fabbricato;
- Concessione Edilizia n.244/89 del 05/12/1989 per ristrutturazione edilizia parziale completamento tramite modesto ampliamento di fabbricato esistente, con inizio lavori il 06/12/1989, fine lavori il 09/10/1990 e agibilità n.234/89 del 03/11/1990 per la sala da ballo e dei servizi annessi al piano terra;
- Concessione Edilizia Convenzionata n.173/01 del 04/09/2001 per riqualificazione e ristrutturazione edilizia di locale commerciale con inizio lavori il 05/09/2001 e fine lavori il 02/11/2001;
- Denuncia di Inizio Attività n.16251 del 02/11/2001 per variante non essenziale alla C.E. n.173/01, con fine lavori il 23/11/2011 e agibilità n.15/01 del 29/12/2001 per locale sala da ballo e servizi annessi al piano terra;

- Denuncia di Inizio Attività n.18952 del 22/12/2001 in sanatoria per lievi modifiche interne ed esterne;
- Condono n.328/C definito con C.E. 64/02 del 08/05/2002 per opere abusive nella sala da ballo, la quale non risulta essere stata notificata;
- Concessione Edilizia n.21/03 del 27/01/2003 per riconversione di porzione di fabbricato da discoteca a palestra, con inizio lavori il 25/02/2003, fine lavori il 24/07/2003 e richiesta agibilità il 26/07/2003 (non è presente il rilascio).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- È presente un Attestato di Prestazione Energetica allegato al contratto di locazione ma risulta scaduto il 24/11/2025.

In data 01/12/2025 è stato eseguito un sopralluogo presso l'unità immobiliare in oggetto. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo abilitativo, sono emerse difformità planimetriche dovute a una diversa distribuzione degli spazi interni. Nello specifico, si rileva la creazione di due nuovi ambienti, attualmente destinati rispettivamente a uso ufficio e sala spinning ed il cambio d'uso di fatto del locale sgombero, attualmente utilizzato come spogliatoio. La regolarizzazione richiede la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e il successivo aggiornamento catastale (DOCFA). Gli oneri complessivi (sanzioni, diritti di segreteria e competenze professionali) sono stimati forfettariamente in circa € 2.500,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Cuornè (TO) - via Ivrea 111, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** OMISSIS ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** OMISSIS ****

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord-est con area esterna, a sud-ovest con altra unità immobiliare non di proprietà a sud-est con parcheggio esterno e a nord-ovest con area esterna.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	1030,00 mq	1094,00 mq	1	1094,00 mq	3,00 m	TERRA
Magazzino	70,00 mq	78,10 mq	0,25	19,52 mq	3,33 m	TERRA
Balcone /area esterna	219,40 mq	219,40 mq	0,10	21,94 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				1135,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva arrotondata:				1135,46 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1976 al 01/08/1989	**** OMISSIS ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 468, Sub. 4 Categoria Piano T-S1
Dal 01/08/1989 al 16/06/1993	**** OMISSIS ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 468, Sub. 4 Categoria Rendita € 0,00

		Piano T-S1
Dal 16/06/1993 al 05/12/2001	**** OMISSIS ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 468, Sub. 4 Categoria Rendita € 0,00 Piano T-S1
Dal 05/12/2001 al 22/11/2022	**** OMISSIS ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 468, Sub. 6 Categoria D8 Rendita € 7.375,00 Piano T
Dal 22/11/2022 al 31/01/2023	**** OMISSIS ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 468, Sub. 6 Categoria D6 Rendita € 7.382,00 Piano T
Dal 31/01/2023 al 28/10/2025 (ultima data visura catastale)	**** OMISSIS ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 468, Sub. 6 Categoria D6 Rendita € 12.500,00 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si rileva il **mutamento di denominazione** societaria (atto Notaio Cilluffo del 31/01/2023, rep. 2829), registrato il 01/02/2023 e in atti catastali dal 23/11/2023 (Pratica n. T00306812).

- **Soggetto a favore:** **** OMISSIS ****
- **Soggetto contro:** **** OMISSIS ****

Nota: L'atto risulta volturato catastalmente ma **non trascritto** presso la Conservatoria (Ufficio di Pubblicità Immobiliare) di Ivrea.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	468	6		D8				12.500,00 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto alla planimetria catastale si sono riscontrate lievi variazioni di partizioni interne (presenza di un ripostiglio).

Al fine di regolarizzare l'immobile, è necessario procedere al deposito di una pratica edilizia in sanatoria, con successivo aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA).

PRECISAZIONI

Con riferimento all'atto di compravendita (rep. 46813/16053 del 01/08/1989), si dà atto che l'intero immobile fu interessato da un grave incendio in data 26/02/1989. Si precisa, tuttavia, che allo stato attuale il fabbricato non presenta alcuna traccia o danno strutturale riconducibile a tale evento, risultando pienamente ripristinato.

STATO CONSERVATIVO

Il locale si presenta in buone condizioni manutentive a seguito di recente ristrutturazione, ad eccezione del servizio igienico che necessita di rifacimento.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni ad eccezione della cabina Enel al piano interrato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In base agli accertamenti condotti tramite il servizio Usi Civi Regione Piemonte il fondo su cui insiste il fabbricato non è gravato da censo, livello od uso civico nè è stata rinvenuta l'affrancazione da tali pesi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di locale commerciale al piano terra di edificio elevantesi a tre piani fuori terra (con piano seminterrato adibito a palestra e piano primo ad abitazione).

La struttura portante è in pilastri in cemento armato, con tamponamenti perimetrali in muratura, solaio interno e di copertura di tipo piano in laterocemento.

Il locale confina a sud-ovest con un bar di altra proprietà, mentre i locali al seminterrato ed al piano primo sono di medesima proprietà ed oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare è composta da un unico locale adibito a vendita ed al suo interno è presente un wc con



antibagno, un ripostiglio, un vano tecnico ed un locale caldaia; all'esterno sul lato nord-est è presente un locale ad uso deposito distaccato dal negozio. Sui lati nord-est e nord-ovest è presente una balconata.

L'accesso al locale avviene da piazzale esterno dove sono presenti parcheggi di pertinenza (privati pari a mq 300 e pubblico pari a 1113 mq) da una rampa disabili e da una rampa coi gradini.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Vi è un controsoffitto REI 120 e l'altezza interna è di 3,00 m.

I pavimenti sono le piastrelle di ceramica, è presente una vetrata sul fronte strada e delle finestre a nastro sul retro e varie uscite di sicurezza con protoni metallici. I serramenti sono in alluminio con vetrocamera.

La balconata esterna presenta pavimentazione in battuto di cemento e copertura sostenuta da pilastri in acciaio in materiale plastico; il parapetto è in muratura con la parte superiore in ringhiera metallica.

Il bagno presenta un wc, mentre l'antibagno un lavabo; i pavimenti e le pareti sono rivestiti in piastrelle di ceramica.

Le porte interne in legno tamburato.

È presente un impianto elettrico sottotraccia con luci a led a soffitto.

L'unità immobiliare è dotata di pompe di calore per il riscaldamento e per il raffrescamento, con terminali a soffitto.

Il wc è dotato di boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/03/2023 con rinnovo automatico (6+6)
- Data scadenza contratto: 30/11/2028

È presente un contratto di locazione registrato il 01/03/2023 all'Agenzia delle Entrate con il n.TSZ23T00038100GG stipulato tra la società **** OMISSIS **** (locatore) amministrata come socio accomandatario dalla sig.ra **** OMISSIS **** e la società **** OMISSIS **** (conduttore) rappresentata da **** OMISSIS **** con durata dal 01/12/2022 fino al 30/11/2028, con rinnovo automatico (6+6), per un importo mensile pari ad Euro 5.600,00+IVA.

Il contratto di locazione risulta opponibile in quanto registrato prima della data di pignoramento del

11/08/2025, la scadenza del contratto è fissata per il 30/11/2028, risulta regolamento iscritto all'Agenzia delle Entrate e l'importo pattuito è congruo. Si rileva che la società **** OMISSIS **** (locatore) ha subito un atto di mutamento di denominazione con volture societarie del 31 gennaio 2023 Pubblico Ufficiale/Notaio Cilluffo Francesca repertorio n. 2829 Sede TT3 Registrazione n. 4456 volume n. 1T in data 1 febbraio 2023 - mutamento di denominazione d'impresa con nota presentata con Modello Unico n. 451.1/2023 - Pratica n. T00306812 in atti dal 23 novembre 2023, e non rilevata trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ivrea, a favore di **** OMISSIS **** (esecutata) e contro **** OMISSIS ****. Il contratto mantiene la sua piena validità nonostante rechi la vecchia denominazione societaria S.A.S. DI. PO. DI GIACHINO LIDIA E C., poiché la registrazione è avvenuta prima della variazione della denominazione.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 5.600,00+IVA

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/08/1989	**** OMISSIS ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bruno Vincenzo	01/08/1989	46813	16053
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ivrea	14/08/1989	5994	4850
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Verbale Di Pignoramento del 11/08/2025 rep. 5453**

Trascritto a Ivrea il 15/09/2025

Oneri di cancellazione formalità pregiudizievoli

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:
- € 294,00 per cancellazione Atti di Pignoramento

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo Il PRC vigente (Variante strutturale al PRGC di adeguamento al piano stralcio per l'assetto idrogeologico PAI-novembre 2009) il fabbricato è inserito in aree per attività commerciali e terziarie esistenti (TCE1), mentre la porzione di parcheggi in "aree per attività e attrezzature di interesse generale sovracomunale e comunale". Art. 36 - Aree per attività commerciali e terziarie esistenti (TCE)1. Si tratta di un'area attualmente occupata da attività ricreative e commerciali, già dotate dei relativi servizi per il verde e il parcheggio.2. Su tale area sono confermate le attività e le volumetrie attualmente esistenti con possibilità di manutenzione e ristrutturazione nelle parti esistenti, ed aumenti di volume fino al 10% (così come definiti all'art. 54 bis delle presenti Norme) riferiti esclusivamente all'attività terziaria e commerciale.3. Nel caso di completa riedificazione si riterrà acquisito il volume preesistente e si procederà con le modalità di edificazione previste nell'area TCN.4. E' consentito su tale area l'utilizzo a scopo residenziale ai sensi del penultimo comma dell'art.31 delle presenti norme. Dal punto di vista della tavola di sintesi il fabbricato insiste su aree con fattibilità IIIb2: Aree in classe IIIb Comprendono le porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino in modo sostanziale il carico antropico. A seguito di opportune indagini di dettaglio che escludano situazioni di grave pericolo, dettagliate in una specifica relazione geologica, saranno dunque accettabili gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti: ampliamenti (mediante la realizzazione di ulteriori vani o il recupero di quelli preesistenti inutilizzati), realizzazione di locali di pertinenza quali box o ricovero attrezzi, ecc.. Saranno invece escluse nuove unità abitative fino all'avvenuta eliminazione o minimizzazione delle condizioni di pericolosità sull'intera area in classe IIIb2 (e, quindi, non sul singolo lotto edificatorio compreso all'interno di essa), attuati da soggetti pubblici o privati, purché l'approvazione del progetto ed il collaudo delle opere siano di competenza dell'Ente Pubblico. Mentre l'area parcheggio ricade in IIa Aree in classe II Comprendono porzioni del territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a

livello di progetto delle opere, esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Ove specificatamente imposto nelle schede monografiche redatte nel contesto della presente e delle future varianti urbanistiche, ogni tipo di insediamento deve essere vincolato (oltre alle verifiche di cui al punto precedente) a specifiche indagini di fattibilità, tendenti alla verifica della stabilità del manufatto in rapporto ad ogni possibile grado di libertà di scivolamento o rottura del terreno, tenendo conto della posizione e delle oscillazioni della falda freatica (D.M. LL.PP. 11.03.1988, sez. G.), che dovranno essere riportate su una specifica relazione geologica, parte integrante del progetto. Il progetto per l'esecuzione dell'intervento edilizio dovrà puntualmente valutare: in tutte le aree urbanistiche ricadenti in classe II^a:1) interventi e/o accorgimenti strutturali per tutti i casi di nuova edificazione o ristrutturazione complessa; 2) la soggiacenza e le caratteristiche della falda freatica proponendo conseguentemente adeguate soluzioni tecniche; in tutte le porzioni di aree urbanistiche ricadenti in classe II^a ed adiacenti alla successiva classe III^a:1) la realizzazione di indagini geognostiche finalizzate alla verifica di stabilità dell'insieme opera-terreno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cuornè sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta n.25/66 del 17/03/1966 per la costruzione di 2 edifici: cinema/teatro e bar/sala da ballo;
- Nulla Osta n.80/67 del 04/10/1967 variante a pratica N.O. 25 /66 per costruzione di sala da ballo;
- Licenza Edilizia n.141/73 del 07/07/1973 per costruzione di fabbricato a pilotis e bassi fabbricati;
- Licenza Edilizia n.199/73 del 12/10/1973 per costruzione di fabbricato civile abitazione con eliminazione di basso fabbricato;
- Concessione Edilizia n.244/89 del 05/12/1989 per ristrutturazione edilizia parziale completamento tramite modesto ampliamento di fabbricato esistente, con inizio lavori il 06/12/1989, fine lavori il 09/10/1990 e agibilità n.234/89 del 03/11/1990 per la sala da ballo e dei servizi annessi al piano terra;
- Concessione Edilizia Convenzionata n.173/01 del 04/09/2001 per riqualificazione e ristrutturazione

edilizia di locale commerciale con inizio lavori il 05/09/2001 e fine lavori il 02/11/2001;

- Denuncia di Inizio Attività n.16251 del 02/11/2001 per variante non essenziale alla C.E. n.173/01, con fine lavori il 23/11/2011 e agibilità n.15/01 del 29/12/2001 per locale sala da ballo e servizi annessi al piano terra;
- Denuncia di Inizio Attività n.18952 del 22/12/2001 in sanatoria per lievi modifiche interne ed esterne;
- Concessione Edilizia n.62/02 del 08/05/2002 per sanatoria di modifiche interne ed esterne e per realizzazione opere di adeguamento con inizio lavori il 17/05/2002 e fine lavori il 24/05/2002, Agibilità n.13/02 del 29/06/2002 per locale da destinarsi al commercio ed accessori al piano terra;
- Denuncia di Inizio Attività n.20351 del 21/12/2006 per realizzazione rampa e scala accesso supermercato e formazione muretti con conseguente realizzazione area scarico merci;
- C.I.L.A. n.56/2017 prot. 11632 del 17/07/2017 per opere di manutenzione straordinaria su fabbricato ad uso commerciale, con autorizzazione di agibilità;
- S.C.I.A. n.15383 del 02/08/2022 per opere modifica locale commerciale;
- Permesso di Costruire n.27/2022 del 28/10/2022 prot.4165/SUAP per sanatoria opere in difformità alla S.C.I.A. n.15383 del 02/08/2022 (opere in ampliamento) oltre opere di completamento;

A seguito del sopralluogo effettuato in data **01/12/2025** e del successivo confronto con l'ultimo titolo abilitativo depositato presso i competenti uffici comunali, sono emerse le seguenti **difformità urbanistiche ed edilizie**:

- **Mancata rappresentazione della copertura dei balconi;**
- **Mancata rappresentazione di un vano ripostiglio** all'interno dell'area vendita.

Al fine di ricondurre l'immobile alla piena conformità, si rende necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria. A tale adempimento dovrà seguire il relativo **aggiornamento della planimetria catastale** presso l'Agenzia delle Entrate (Docfa).

Gli oneri complessivi per la sanatoria, comprensivi di sanzioni amministrative, diritti di segreteria, variazione catastale e onorari professionali, si stimano forfettariamente in circa **€ 2.500,00**.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Cuornè (TO) - via Ivrea 111, piano 1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** OMISSIS ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** OMISSIS ****

CONFINI

L'unità immobiliare risulta libera sui quattro lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	174,00 mq	204,00 mq	1	204,00 mq	2,80 m	1
Appartamento-androne	25,50 mq	33,00 mq	1	33,00 mq	3,30 m	Terra
Ripostiglio esterno	9,10 mq	11,00 mq	0,40	4,40 mq	0,00 m	1
Terrazza+balcone	251,00 mq	266,00 mq	0,10	26,60 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				268,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				268,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/03/2006 al 09/11/2015	**** OMISSIS ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 468, Sub. 9 Categoria A2 Cl.1, Cons. 10 VANI Rendita € 981,27 Piano T-S1
Dal 09/11/2015 al 31/01/2023	**** OMISSIS ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 468, Sub. 9 Categoria A2 Cl.1, Cons. 10 VANI Superficie catastale Totale: 317 mq Totale: escluse aree scoperte**: 288 mq Rendita € 981,27 Piano T-1
Dal 31/01/2023 al 28/10/2025 (ultima data visura catastale)	**** OMISSIS ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 468, Sub. 9 Categoria A2 Cl.1, Cons. 10 VANI Superficie catastale Totale: 317 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 288 mq Rendita € 981,27 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si rileva il **mutamento di denominazione** societaria (atto Notaio Cilluffo del 31/01/2023, rep. 2829), registrato il 01/02/2023 e in atti catastali dal 23/11/2023 (Pratica n. TO0306812).

- **Soggetto a favore:** **** OMISSIS ****
- **Soggetto contro:** **** OMISSIS ****

Nota: L'atto risulta volturato catastalmente ma **non trascritto** presso la Conservatoria (Ufficio di Pubblicità Immobiliare) di Ivrea.

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	468	9		A2	1	10 VANI	Totale: 317 mq Totale: escluse aree scoperte**: 288 mq	981,27 €	T-1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In sede di sopralluogo, effettuato in data **01/12/2025**, è stato riscontrato che lo stato di fatto dell'unità immobiliare non risulta conforme all'ultima planimetria catastale agli atti.

Nello specifico, si evidenzia una **diversa distribuzione degli spazi interni** nella zona notte: le due camere da letto e il relativo disimpegno posti di seguito al soggiorno, risultano attualmente accorpati in un **unico locale**. Inoltre, nel soggiorno un serramento sul lato nord-ovest è stato tamponato.

Al fine di regolarizzare tale difformità, sarà necessario procedere all'**aggiornamento della planimetria catastale** previa verifica della conformità urbanistica previa presentazione in Comune di pratica in sanatoria.

PRECISAZIONI

Con riferimento all'atto di compravendita (rep. 46813/16053 del 01/08/1989), si dà atto che l'intero immobile fu interessato da un grave incendio in data 26/02/1989. Si precisa, tuttavia, che allo stato attuale il fabbricato non presenta alcuna traccia o danno strutturale riconducibile a tale evento, risultando pienamente ripristinato.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta, nel complesso, in un **discreto stato conservativo**, pur evidenziando diverse criticità localizzate e componenti giunti al termine del loro ciclo di vita tecnica.

- I servizi igienici e l'impianto elettrico risultano datati e non rispondenti ai moderni standard funzionali o di efficienza.



- La pavimentazione esterna e i parapetti manifestano **evidenti segni di ammaloramento** dovuti a infiltrazioni meteoriche, con diffusa presenza di fenomeni di biodeterioramento (muschi, licheni e patine biologiche).
- Si segnalano fenomeni di **sollevamento della pavimentazione interna**, verosimilmente riconducibili a cedimenti differenziali o smottamenti del sedime di fondazione su cui insiste il fabbricato.
- Le uniche porzioni dell'immobile recentemente riqualficate riguardano il manto di pavimentazione dell'ultima camera da letto ed i serramenti esterni posti sul prospetto Sud-Est.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni ad eccezione della cabina Enel al piano interrato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In base agli accertamenti condotti tramite il servizio Usi Civi Regione Piemonte il fondo su cui insiste il fabbricato non è gravato da censo, livello od uso civico nè è stata rinvenuta l'affrancazione da tali pesi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale situata al piano primo di fabbricato elevantesi per tre piani fuori terra con locali commerciali al piano terra (un negozio Bene 4 ed un bar) ed un seminterrato (una palestra Bene 3).

L'accesso avviene da androne posto al piano terra mediante scala di collegamento; è presente anche un sottoscala adibito a ripostiglio.

Al piano primo sono presenti i seguenti locali: cucina, studio, un ampio salone, due servizi igienici, un ripostiglio adibito a lavanderia, due camere, ed esternamente è presente un ampio terrazzo collegato ad una balconata. Sul terrazzo è presente una veranda con annesso ripostiglio

La struttura portante è in pilastri in cemento armato, con tamponamenti perimetrali in muratura, solaio interno e di copertura di tipo piano in laterocemento.

La pavimentazione dei locali è in laminato.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Le finestre sono in alluminio con vetrocamera e tapparelle in plastica. Alcuni elementi sono stati sostituiti più di recente e risultano quindi più moderni rispetto agli altri.

Le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono garantiti da caldaia a metano; sono presenti termosifoni come terminali.

È presente un impianto elettrico sottotraccia datato.

Nel ripostiglio adibito a lavanderia è presente un lavatoio e la lavatrice, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica e tutte le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica.

Il servizio igienico principale è caratterizzato da finiture in ceramica a tutta altezza. La dotazione comprende una coppia di lavabi, vasca da bagno e sanitari completi (WC e bidet).

Il bagno più piccolo presenta pavimentazione e rivestimento a tutta altezza in piastrelle di ceramica ed è dotato di un lavabo, una doccia, un wc ed un bidet.

La veranda, con struttura portante in pilastri, travi e tavolato di legno, è aperta su tre fronti. L'angolo nord-ovest ospita un ripostiglio delimitato da una parete in muratura e tamponamenti in legno. La pavimentazione del terrazzo è costituita da grigliato su supporti regolabili (piedini); la protezione perimetrale è mista, con un parapetto in muratura verso il piazzale e una ringhiera in ferro sul lato opposto.

Il balcone invece presente parapetto in muratura con una parte centrale in ringhiera metallica e pavimentazione in piastrelle.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da uno dei debitori ***OMISSIS*** (amministratore della società ***OMISSIS*** parte esecutata) con la moglie, per cui non è presente alcun contratto di locazione.



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/08/1989	**** OMISSIS ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bruno Vincenzo	01/08/1989	46813	16053
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ivrea	14/08/1989	5994	4850
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di accertamento ente Iscritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di IVREA il 20/05/2025

Reg. gen. 3934 - Reg. part. 432

Quota: 1/1

Importo: € 168.726,42

A favore di **** OMISSIS ****

Contro **** OMISSIS ****

Capitale: € 84.363,21

Data: 19/05/2025

N° repertorio: 12805

N° raccolta: 11025

• **Verbale Di Pignoramento del 11/08/2025 rep. 5453**

Trascritto a Ivrea il 15/09/2025

Reg. gen. 7183 - Reg. part. 5927

Quota: 1/1

A favore di **** OMISSIS ****

Contro **** OMISSIS ****

Oneri di cancellazione formalità pregiudizievoli

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- € 35,00 per cancellazione Ipoteca

- € 294,00 per cancellazione Atto di Pignoramento

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo Il PRC vigente (Variante strutturale al PRGC di adeguamento al piano stralcio per l'assetto idrogeologico PAI-novembre 2009) il fabbricato è inserito in aree per attività commerciali e terziarie esistenti (TCE1), mentre la porzione di parcheggi in "aree per attività e attrezzature di interesse generale sovracomunale e comunale". Art. 36 - Aree per attività commerciali e terziarie esistenti (TCE)1. Si tratta di un'area attualmente occupata da attività ricreative e commerciali, già dotate dei relativi servizi per il verde e il parcheggio.2. Su tale area sono confermate le attività e le volumetrie attualmente esistenti con possibilità di manutenzione e ristrutturazione nelle parti esistenti, ed aumenti di volume fino al 10% (così come definiti all'art. 54 bis delle presenti Norme) riferiti esclusivamente all'attività terziaria e commerciale.3. Nel caso di completa riedificazione si riterrà acquisito il volume preesistente e si procederà con le modalità di edificazione previste nell'area TCN.4. E' consentito su tale area l'utilizzo a scopo residenziale ai sensi del penultimo comma dell'art.31 delle presenti norme. Dal punto di vista della tavola di sintesi il fabbricato insiste su aree con fattibilità IIIb2: Aree in classe IIIb Comprendono le porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino in modo sostanziale il carico antropico. A seguito di opportune indagini di dettaglio che escludano situazioni di grave pericolo, dettagliate in una specifica relazione geologica, saranno dunque accettabili gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti: ampliamenti (mediante la realizzazione di ulteriori vani o il recupero di quelli preesistenti inutilizzati), realizzazione di locali di pertinenza quali box o ricovero attrezzi, ecc.. Saranno invece escluse nuove unità abitative fino all'avvenuta eliminazione o minimizzazione delle



condizioni di pericolosità sull'intera area in classe IIIb2 (e, quindi, non sul singolo lotto edificatorio compreso all'interno di essa), attuati da soggetti pubblici o privati, purché l'approvazione del progetto ed il collaudo delle opere siano di competenza dell'Ente Pubblico. Mentre l'area parcheggio ricade in IIa Aree in classe II Comprendono porzioni del territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto delle opere, esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Ove specificatamente imposto nelle schede monografiche redatte nel contesto della presente e delle future varianti urbanistiche, ogni tipo di insediamento deve essere vincolato (oltre alle verifiche di cui al punto precedente) a specifiche indagini di fattibilità, tendenti alla verifica della stabilità del manufatto in rapporto ad ogni possibile grado di libertà di scivolamento o rottura del terreno, tenendo conto della posizione e delle oscillazioni della falda freatica (D.M. LL.PP. 11.03.1988, sez. G.), che dovranno essere riportate su una specifica relazione geologica, parte integrante del progetto. Il progetto per l'esecuzione dell'intervento edilizio dovrà puntualmente valutare: in tutte le aree urbanistiche ricadenti in classe II^a:1) interventi e/o accorgimenti strutturali per tutti i casi di nuova edificazione o ristrutturazione complessa; 2) la soggiacenza e le caratteristiche della falda freatica proponendo conseguentemente adeguate soluzioni tecniche; in tutte le porzioni di aree urbanistiche ricadenti in classe II^a ed adiacenti alla successiva classe III^o:1) la realizzazione di indagini geognostiche finalizzate alla verifica di stabilità dell'insieme opera-terreno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cuornè sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta n.25/66 del 17/03/1966 per la costruzione di 2 edifici: cinema/teatro e bar/sala da ballo;
- Nulla Osta n.80/67 del 04/10/1967 variante a pratica N.O. 25 /66 per costruzione di sala da ballo;
- Licenza Edilizia n.141/73 del 07/07/1973 per costruzione di fabbricato a pilotis e bassi fabbricati;
- Licenza Edilizia n.199/73 del 12/10/1973 per costruzione di fabbricato civile abitazione con eliminazione di basso fabbricato;
- Condonò del 2004 con conseguente rilascio di Permesso di Costruire in sanatoria per formazione ripostiglio e veranda aperta n.101/06 pratica n.30/C del 03/08/2006;
- Condonò del 2004 con conseguente rilascio di Permesso di Costruire in sanatoria per diversa distribuzione di spazi interni n.102/06 pratica n.31/C del 03/08/2006.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 01/12/2025 presso l'abitazione e confrontando l'ultima pratica edilizia sono emerse delle difformità.

Nello specifico, si evidenzia una **diversa distribuzione degli spazi interni** nella zona notte: le due camere da letto e il relativo disimpegno posti di seguito al soggiorno, risultano attualmente accorpati in un **unico locale**. Inoltre, nel soggiorno un serramento sul lato nord-ovest è stato tamponato.

Al fine di regolarizzare lo stato di fatto, sarà necessario procedere con il deposito di una pratica edilizia in sanatoria e il conseguente aggiornamento della planimetria catastale. Gli oneri complessivi, comprensivi di sanzioni amministrative e competenze professionali, sono stimati in circa **€ 2.500,00**.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti **4 lotti**:

Lotto 1: che comprende il locale commerciale, identificato al Catasto Fabbricati di Cuornè al Fg. 10 Part. 759,647,75,74,760 Sub. 3 (**Bene 1**) e la tettoia, identificata al Catasto Fabbricati - di Cuornè al Fg. 10 Part. 74,75,647,759,760 Sub. 9 (**Bene 2**) entrambi in via Ivrea 89.

Lotto 2: che identifica la palestra al piano seminterrato di via Ivrea 111, con accesso indipendente dal piazzale posto sul retro, identificata al Catasto Fabbricati di Cuornè al Fg. 10 Part. 468 Sub. 7 (**Bene 3**).

Lotto 3: che identifica il locale commerciale al piano terra di via Ivrea 111, con accesso indipendente al piano terra dal piazzale, identificato al Catasto Fabbricati di Cuornè al Fg. 10 Part. 468 Sub. 6 (**Bene 4**)

Lotto 4: che identifica l'appartamento al piano primo di Ivrea di via Ivrea 111, con accesso indipendente al piano terra da androne di proprietà, identificato al Catasto Fabbricati di Cuornè al Fg. 10 Part. 468 Sub. 9 (**Bene 5**)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Cuornè (TO) - via Ivrea 89 al piano terra, adibito attualmente a supermercato, sito nelle vicinanze del centro di Cuornè, dotato di ampio parcheggio e fronteggiante via Ivrea. L'area è situata vicino ai servizi principali (scuole, ospedale, fermate dei mezzi pubblici). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10 Part. 759,647,75,74,760 Sub. 3, Categoria D8. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: **€ 222.000,00**.

Si è svolta una prima analisi di mercato per la definizione dei prezzi correnti di vendita di fabbricati o porzioni di essi o similari con particolare riferimento alla zona interessata. Oltre alle indagini svolte sul territorio si è consultato, per la definizione dei prezzi di mercato, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. L'indagine è stata svolta con l'obiettivo di ricercare i valori di mercato di manufatti che avessero le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'oggetto di stima (ubicazione rispetto al centro urbano, stessa tipologia edilizia, stessa destinazione d'uso) e quindi di adottare i suddetti valori per analogia, che tengano conto della reale situazione in essere. L'analisi ha portato a definire quali più probabile prezzo di mercato da applicare al caso in questione. Per edifici della tipologia locali commerciali in zona centrale secondo i parametri dell'OMI anno 2025 I semestre risultano nella fascia minima 430 Euro/mq e massima 860 Euro/mq, mentre i locali commerciali della zona si aggirano intorno ai 500 Euro/mq. Si è deciso pertanto di valutare

l'immobile per un valore pari a **500 Euro/mq.**

- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Cuorgnè (TO) - via Ivrea 89, al piano terra, ubicata accanto al Bene 1 adibita al ricovero delle auto. Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 10 Part. 74,75,647,759,760 Sub. 9, Categoria C7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: **€ 28.710,00.**

Si è svolta una prima analisi di mercato per la definizione dei prezzi correnti di vendita di fabbricati o porzioni di essi o similari con particolare riferimento alla zona interessata. Oltre alle indagini svolte sul territorio si è consultato, per la definizione dei prezzi di mercato, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. L'indagine è stata svolta con l'obiettivo di ricercare i valori di mercato di manufatti che avessero le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'oggetto di stima (ubicazione rispetto al centro urbano, stessa tipologia edilizia, stessa destinazione d'uso) e quindi di adottare i suddetti valori per analogia, che tengano conto della reale situazione in essere. L'analisi ha portato a definire quali più probabile prezzo di mercato da applicare al caso in questione. Per unità immobiliari comparabili a box auto aperti, in zona centrale secondo i parametri dell'OMI anno 2025 I semestre risultano nella fascia minima 580 Euro/mq e massima 870 Euro/mq. Si è deciso di valutare l'immobile prendendo come riferimento il valore più basso e riducendolo ad un valore pari a **200 Euro/mq.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Cuorgnè (TO) - via Ivrea 89, piano T	444,00 mq	500,00 €/mq	€ 222.000,00	100,00%	€ 222.000,00
Bene N° 2 - Tettoia Cuorgnè (TO) - via Ivrea 89, piano T	143,55 mq	200,00 €/mq	€ 28.710,00	100,00%	€ 28.710,00
Valore di stima:					€ 250.710,00

Valore di stima: € 250.710,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento forfettario del 10%, dovuto alla natura esecutiva e non contrattuale della vendita, oltre all'assenza di garanzia per vizi	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.500,00	€

Valore finale di stima: € 223.139,00

- **Bene N° 3** - Palestra ubicata a Cuornè (TO) - via Ivrea 111, al piano seminterrato di edificio a tre piani fuori terra, sito nelle vicinanze del centro di Cuornè, dotato di parcheggio. L'area è situata vicino ai servizi principali (scuole, ospedale, fermate dei mezzi pubblici, cinema) e a negozi/supermercati. Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 468, Sub. 7, Categoria D6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: **€ 434.950,00.**

Si è svolta una prima analisi di mercato per la definizione dei prezzi correnti di vendita di fabbricati o porzioni di essi o similari con particolare riferimento alla zona interessata. Oltre alle indagini svolte sul territorio si è consultato, per la definizione dei prezzi di mercato, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. L'indagine è stata svolta con l'obiettivo di ricercare i valori di mercato di manufatti che avessero le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'oggetto di stima (ubicazione rispetto al centro urbano, stessa tipologia edilizia, stessa destinazione d'uso) e quindi di adottare i suddetti valori per analogia, che tengano conto della reale situazione in essere. L'analisi ha portato a definire quali più probabile prezzo di mercato da applicare al caso in questione. Per edifici della tipologia locali commerciali in zona centrale secondo i parametri dell'OMI anno 2025 I semestre risultano nella fascia minima 430 Euro/mq e massima 860 Euro/mq, mentre i locali commerciali della zona si aggirano intorno ai 500 Euro/mq. Si è deciso pertanto di valutare l'immobile per un valore pari a **500 Euro/mq.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Palestra Cuornè (TO) - via Ivrea 111, piano S1	869,90 mq	500,00 €/mq	€ 434.950,00	100,00%	€ 434.950,00
Valore di stima:					€ 434.950,00

Valore di stima: € 434.950,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento forfettario del 10%, dovuto alla natura esecutiva e non contrattuale della vendita, oltre all'assenza di garanzia per vizi	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.500,00	€
Abbattimento per presenza titoli di occupazione opponibili (contratto di locazione scadenza 30/11/2028)	15,00	%

Valore finale di stima: € 323.712,50

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Cuornè (TO) - via Ivrea 111, al piano terra di edificio a tre piani fuori terra, sito nelle vicinanze del centro di Cuornè, dotato di parcheggio. L'area è situata vicino ai servizi principali (scuole, ospedale, fermate dei mezzi pubblici, cinema) e a negozi/supermercati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10 Part. 468 Sub. 6, Categoria D8. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: **€ 567.730,00**

Si è svolta una prima analisi di mercato per la definizione dei prezzi correnti di vendita di fabbricati o porzioni di essi o similari con particolare riferimento alla zona interessata. Oltre alle indagini svolte sul territorio si è consultato, per la definizione dei prezzi di mercato, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. L'indagine è stata svolta con l'obiettivo di ricercare i valori di mercato di manufatti che avessero le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'oggetto di stima (ubicazione rispetto al centro urbano, stessa tipologia edilizia, stessa destinazione d'uso) e quindi di adottare i suddetti valori per analogia, che tengano conto della reale situazione in essere. L'analisi ha portato a definire quali più probabile prezzo di mercato da applicare al caso in questione. Per edifici della tipologia locali commerciali in zona centrale secondo i parametri dell'OMI anno 2025 I semestre risultano nella fascia minima 430 Euro/mq e massima 860 Euro/mq, mentre i locali commerciali della zona si aggirano intorno ai 500 Euro/mq. Si è deciso pertanto di valutare l'immobile per un valore pari a **500 Euro/mq**.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Locale commerciale Cuorgnè (TO) - via Ivrea 111, piano T	1135,46 mq	500,00 €/mq	€ 567.730,00	100,00%	€ 567.730,00
Valore di stima:					€ 567.730,00

Valore di stima: € 567.730,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento forfettario del 10%, dovuto alla natura esecutiva e non contrattuale della vendita, oltre all'assenza di garanzia per vizi	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.500,00	€
Abbattimento per presenza titoli di occupazione opponibili (contratto di locazione scadenza 31/03/2028)	15	%

Valore finale di stima: € 423.297,50

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Cuorgnè (TO) - via Ivrea 111, piano 1°. Trattasi di appartamento al piano primo di edificio a tre piani fuori terra, sito nelle vicinanze del centro di Cuorgnè, dotato di parcheggio. L'area è situata vicino ai servizi principali (scuole, ospedale, fermate dei mezzi pubblici, cinema) e a negozi/supermercati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10 Part. 468 Sub. 9, Categoria A2L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: **€ 214.400,00**

Si è svolta una prima analisi di mercato per la definizione dei prezzi correnti di vendita di fabbricati o porzioni di essi o similari con particolare riferimento alla zona interessata. Oltre alle indagini svolte sul territorio si è consultato, per la definizione dei prezzi di mercato, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. L'indagine è stata svolta con l'obiettivo di ricercare i valori di mercato di manufatti che avessero le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche

dell'oggetto di stima (ubicazione rispetto al centro urbano, stessa tipologia edilizia, stessa destinazione d'uso) e quindi di adottare i suddetti valori per analogia, che tengano conto della reale situazione in essere. L'analisi ha portato a definire quali più probabile prezzo di mercato da applicare al caso in questione. Per edifici della tipologia (appartamenti) in zona centrale secondo i parametri dell'OMI anno 2025 I semestre risultano nella fascia minima 620 Euro/mq e massima 930 Euro/mq, mentre secondo le agenzie immobiliari per immobili di pari tipologia si aggirano intorno agli 800 Euro/mq. Si è deciso pertanto di valutare l'immobile per un valore pari a **800 Euro/mq**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Cuorgnè (TO) - via Ivrea 111, piano T	268,00 mq	800,00 €/mq	€ 214.400,00	100,00%	€ 214.400,00
Valore di stima:					€ 214.400,00

Valore di stima: € 214.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento forfettario del 10%, dovuto alla natura esecutiva e non contrattuale della vendita, oltre all'assenza di garanzia per vizi	10,00	%

Valore finale di stima: € 192.960,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Mercenasco, li 26/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Oppici Eleonora



ELENCO ALLEGATI:

1. Atti di provenienza

2. Certificati di residenza e famiglia

3. Certificati di matrimonio

4. Estratti di mappa

5. Estratti PRGC

6. Ispezioni ipotecarie



7. Planimetrie catastali

8. Elaborati planimetrici

9. Visure catastali storiche

10. Documentazione fotografica

11. Contratti di locazione

12. Pratiche edilizie

