

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Nicoletta ALOJ

INTEGRAZIONE

a Consulenza Tecnica Estimativa

nella Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 426/2025

PROMOSSA DA

AAAAA (Creditore Procedente)

Rappresentato e difeso dall'Avvocato CCCCC

CONTRO

BBBBB (Debitore Esecutato)

LOTTO 1 Cumiana, via Giaveno 90

Ad integrazione del paragrafo 5.3.1 della perizia di stima del 24.04.2026, a seguito di rilascio del CDU n. 66/2026 del 17.07.2026 da parte del Comune di Cumiana per i terreni oggetto di pignoramento che attualmente costituiscono un'unica area verde dell'abitazione, ma di cui è pertinenza effettiva solo il mappale 105, si riferisce quanto segue:

I Mappali nn. **103, 105 (in parte), 107 (in parte) e 226** del **Foglio 34** risultano inseriti in zona "EA", zone agricole proprie.

I Mappali nn. **103, 105, 107 e 226** del **Foglio 34** sono gravati dal vincolo idrogeologico.

I Mappali nn. **103 (in parte), 105 (in parte), 107 (in parte) e 226** del **Foglio 34** risultano inseriti nella carta di sintesi del P.A.I. (Piano di assetto Idrogeologico) Classe II2 - Aree edificabili dopo analisi di dettaglio a livello di progetto esecutivo per il superamento dei condizionamenti presenti (acclività del pendio).

Il Mappale n. **103 (in parte)** del **Foglio 34** risulta inserito nella carta di sintesi del P.A.I. (Piano di assetto Idrogeologico) Classe IIIa (Aree inedificate ed inedificabili per dissesto idraulico-aree poste in Fascia A, B e C dall'Autorità di Bacino).

I Mappali nn. **103 (in parte), 105 (in parte) e 107 (in parte)** del **Foglio 34** risultano inseriti nella carta di sintesi del P.A.I. (Piano di assetto Idrogeologico) Classe III indifferenziata - Aree inedificate ed inedificabili (estesi versanti montani attualmente non edificabili nei quali si potrebbero individuare porzioni riconducibili alla Classe II 2 dopo indagini specifiche di supporto a future Varianti di Piano).

Le suddette particelle risultano fare riferimento all'Art.10, Art.11.2, Art.16, Art.17.1. Art.23.1. e ART.23.9, delle Norme tecniche di attuazione del Progetto Definitivo di Variante Organica al P.R.G.C. Secondo tali norme, i lotti liberi in zona BNA (ove ricadono il mappale 105 (in parte) e 107 (in parte) sono inedificabili, mentre quelli in zona EA (ove ricadono il mappale 226, 103, 105 (in parte) e 107 (in parte) la nuova edificazione può avvenire unicamente per interventi relativi alle destinazioni proprie della zona, ovvero:

c) residenza rurale, cioè l'abitazione della famiglia del proprietario coltivatore diretto o del conduttore agricolo, anche a titolo non principale purché sia titolare di azienda agricola regolarmente registrata e produttrice di reddito, o del dirigente o del custode, a seconda del tipo di conduzione dell'azienda agricola;

d) attrezzature connesse con l'esercizio dell'attività agricola (silos, serre, magazzini, locali per la conservazione dei prodotti agricoli, tettoie, bassi fabbricati, ecc.);

e) attrezzature connesse all'allevamento degli animali (stalle, scuderie, pollai, letamai, ecc.);

f) impianti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione della produzione dell'imprenditore agricolo, singolo o associato, anche a titolo non principale purché sia titolare di azienda agricola regolarmente registrata e produttrice di reddito di superficie lorda di piano massima 500 mq;

g) attrezzature per agriturismo, secondo le disposizioni della L.5 dicembre 1985 n° 730 e della L.R. n. 38 del 23/3/95 h) orti, piccoli depositi attrezzi di superficie lorda massima 12 mq.



Geom. Federica Cosentino

N° 8488 Albo Geometri e Geometri Laureati di Torino e Provincia / N° 228 Albo Nazionale CTU

In ogni caso è da considerarsi anche la fascia di rispetto stradale, nonché il vincolo idrogeologico.

Per tutto quanto sopra esposto, si riferisce che la valutazione effettuata nella stima del 24.04.2026 non viene modificata.

Tanto si doveva in evasione del mandato ricevuto.

Torino, 20 luglio 2026

L'esperto stimatore

Geom. Federica Cosentino



A handwritten signature in black ink, appearing to be "F. Cosentino".

Allegati:

- 1) Certificato Destinazione Urbanistica n. 66/2026