Geom. Federica Cosentino
Nº 8488 Albo Geometri e Geometri Laureati di Torino e Provincia / Nº 228 Albo Nazionale CTU

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Nicoletta ALOJ

Udienza ex Art. 569 C.P.C. in data 28/05/2026 ore 10:15

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)

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

Firmato Da: FEDERICA MARIA GIOVANNA COSENTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2af05e8a8555c50c

LOTTO 1 Cumiana, via Giaveno 90

TABELLA RIEPILOGATIVA	
UBICAZIONE IMMOBILI	Cumiana, via Giaveno 90
TIPOLOGIA U.I.	Villa unifamiliare
CONSISTENZA U.I.	Piano seminterrato: ingresso, tre cantine, lavanderia, ripostiglio, disimpegno, servizio igienico, spogliatoio con doccia e locale tecnico per vasca di accumulo acqua. Piano rialzato: soggiorno, cucina, quattro camere, tre servizi igienico-sanitari e due disimpegni. Piscina esterna. Area verde.
DATI CATASTALI	Fg. 34 n. 105 subb. 104-105-106, n. 103, n. 107, n. 226
PRECISAZIONI SULLA PROPRIETA'	BBBBB
FORMALITA' ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI	Ipoteca volontaria del 10.07.2017 nn. 5126/688 Ipoteca giudiziale del 10.04.2024 nn. 2864/270 Pignoramento del 19.06.2025 nn. 4969/4061
DIRITTI REALI, VINCOLI E ONERI	P.R.G.C.
STATO DI OCCUPAZIONE	Parzialmente occupate con contratto di locazione opponibile alla procedura
IRREGOLARITA' EDILIZIE	Sì
IRREGOLARITA' CATASTALI	Sì
VALORE DI MERCATO	€ 335.000,00 (Euro Trecentotrentacinquemila/00)
RIEPILOGO COSTI	€ 85.264,50 (Euro Ottantacinquemiladuecentosessantaquattro/50)

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

Firmato Da: FEDERICA MARIA GIOVANNA COSENTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2af05e8a8555c50c

LOTTO 2 Volvera, via Monviso 31

TABELLA RIEPILOGATIVA	
UBICAZIONE IMMOBILI	Volvera, via Monviso 31
TIPOLOGIA U.I.	Fabbricato costruito o adattato per speciali esigenze di attività industriali
CONSISTENZA U.I.	Piano terra: ingresso con vano scala, due laboratori, sala server, disimpegno, spogliatoio, servizio igienico-sanitario, magazzino e area lavorazione e vendita prodotti. Area esterna. Piano primo: tre uffici, servizio igienico-sanitario, area progettazione.
DATI CATASTALI	Fg. 2 n. 360 sub. 1, n. 360
PRECISAZIONI SULLA PROPRIETA'	BBBBB
FORMALITA' ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI	Ipoteca volontaria del 22.07.2021 nn. 6886/830 Ipoteca giudiziale del 10.04.2024 nn. 2864/270. Ipoteca conc. ammin./riscos. del 15.01.2026 nn. 313/30. Pignoramento del 19.06.2025 nn. 4969/4061
DIRITTI REALI, VINCOLI E ONERI	P.R.G.C. Convenzione Edilizia a rogito Notaio Rosario DDDDD Rep. 128093 del 17.11.1999 Modifica di Convenzione a rogito Notaio Rosario DDDDD Rep. 163765 del 29.11.2002
STATO DI OCCUPAZIONE	Parzialmente occupata con contratto di locazione opponibile alla procedura
IRREGOLARITA' EDILIZIE	SI'
IRREGOLARITA' CATASTALI	NO
VALORE DI MERCATO	€ 258.000,00 (Euro Duecentocinquantottomila/00)
RIEPILOGO COSTI	€ 66.339,50 (Euro Sessantasemilatrecentotrentanove/50)

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

Firmato Da: FEDERICA MARIA GIOVANNA COSENTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2af05e8a8555c50c

SOMMARIO

FRONTALINO pag. 1

SCHEDE RIEPILOGATIVE pag. 2-3

SOMMARIO pag. 4

QUESITO pag. 5

INTRODUZIONE pag. 6

1) TRATTAZIONE QUESITO 1 – Identificazione, dati catastali pag.6 – 9
2) TRATTAZIONE QUESITO 2 – Passaggi di proprietà pag. 9 – 10
3) TRATTAZIONE QUESITO 3 – Descrizione beni pag. 11 – 13
4) TRATTAZIONE QUESITO 4 – Stato di occupazione pag. 13 – 14
5) TRATTAZIONE QUESITO 5 – Formalità, vincoli e oneri pag. 14 – 19
6) TRATTAZIONE QUESITO 6 – Spese e procedimenti pag. 19
7) TRATTAZIONE QUESITO 7 – Pratiche edilizie pag. 20
8) TRATTAZIONE QUESITO 8 – Verifica regolarità edilizia, APE pag. 21 – 22
9) TRATTAZIONE QUESITO 9 – Determinazione Valore di Mercato pag. 23 – 25
10) TRATTAZIONE QUESITO 10 – Verifica applicabilità art. 1 c. 376-377-378 pag. 26

ELENCO ALLEGATI pag. 27

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

Firmato Da: FEDERICA MARIA GIOVANNA COSENTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2af05e8a8555c50c

QUESITI

"L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., svolte ulteriori ricerche nel caso in cui gli elementi da essi forniti appaiano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

1. identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;

2. indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;

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

4. indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato – lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;

5. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma co oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;

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

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

8. verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;

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

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

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

Firmato Da: FEDERICA MARIA GIOVANNA COSENTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2af05e8a8555c50c

La sottoscritta geom. Federica Cosentino, con studio in Torino corso Unione Sovietica 91, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Torino con il n° 8488 ed all'Albo Unico Nazione dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n° 228, veniva nominato quale esperto per la redazione della perizia di stima nella procedura di cui in epigrafe con Ordinanza emessa dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa N. ALOJ in data 20.01.2026.

Il G.E. fissava l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti il giorno 28.05.2026 alle ore 10:15.

In data 20.01.2026 la scrivente prestava giuramento telematico per il proseguimento dell'incarico.

Successivamente eseguiva le opportune ispezioni preliminari presso i Pubblici Uffici ed acquisiva la documentazione necessaria per rispondere al quesito posto.

Nel contempo, prendeva contatti con il Delegato alla Vendita nominato, Avv. Claudia D'AMBROSI, con cui esperiva il sopralluogo nelle u.i. pignorate il giorno 31.01.2026 alle ore 09:00 durante il quale era presente il sig. EEEEE, titolare della società esecutata.

I sopralluoghi iniziavano dall'immobile sito in Cumiana, Regione Galli Alti, oggi denominata via Giaveno 90, a destinazione abitativa.

Il sig. EEEEE riferiva che l'immobile non è collegato alla fognatura, ma è servito da fossa biologica in comune con il fabbricato prospiciente. Non era possibile visionare la cantina in quanto utilizzata come vasca di raccolta del pellet.

Alle ore 11:30 il sopralluogo proseguiva nel fabbricato produttivo sito in Volvera, via Monviso 31 e si concludeva alle ore 12:00.

1. TRATTAZIONE QUESITO 1)

Identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;

1.1 IMMOBILI SITI IN CUMIANA, VIA GIAVENO 90 (ex Regione Galli Alti)

- Ubicazione: Cumiana, via Giaveno 90
- Tipologia: Abitazione villa unifamiliare elevata per un piano fuori terra disposto su due livelli ed un piano seminterrato. Piscina e terreni costituenti area verde circostante.

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

Firmato Da: FEDERICA MARIA GIOVANNA COSENTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2af05e8a8555c50c

- Consistenza:

  SUB. 104

  Bene Comune Non Censibile: area di pertinenza costituita dal mappale 105, locale C.T. e ripostiglio esterno sottoscala al piano seminterrato, vano scala interno.

  SUB. 105

  Autorimessa al piano seminterrato.

  SUB. 106

  Abitazione così composta:

  Piano seminterrato: ingresso, tre cantine, lavanderia, ripostiglio, disimpegno, servizio igienico, spogliatoio con doccia e locale tecnico per vasca di accumulo acqua.

  Piano rialzato: soggiorno, cucina, quattro camere, tre servizi igienico-sanitari e due disimpegni.

  Piscina esterna.
- Coerenze: mappali 111 e 102 a nord, via Giaveno a sud e ad ovest, mappali 108 e 299 ad est.
- Pertinenze: area verde costituita dai mappali 105, 103, 107, 226.

DATI CATASTALI

Al Catasto Terreni al Fg. 34 Particelle 103, 105, 107, 226 si trova l'intera pianta della U.I. e dei terreni pignorati *(Allegato n° 1 – Estratto di Mappa NCT),* che risultano iscritti presso il Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Cumiana come segue:

Bene comune non censibile dal 10/05/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		34	105	104								FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 10/05/2007 Pratica n. TO0411851 in atti dal 10/05/2007 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 42954.1/2007)
Indirizzo	VILLAGGIO GALLI ALTI n. 44 Piano S1-T - 1											
Notifica					Partita	A			Mod.58			

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		34	105	105			C/6	3	69 m²	Totale: 76 m²	Euro 213,81	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VILLAGGIO GALLI ALTI n. 44 Piano S1											
Notifica					Partita				Mod.58			
Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		34	105	106			A/7	3	12 vani	Totale: 379 m² Totale: esluse aree scoperte**: 350 m²	Euro 1.270,48	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VILLAGGIO GALLI ALTI n. 44 Piano S1-T - 1											
Notifica					Partita				Mod.58			
Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario		
1	34	103		-	CAST FRUTTO 3	18 15		Euro 1,69 L. 3.267	Euro 0,47 L. 908		Impianto meccanografico del 01/01/1977
Notifica						Partita	4769				

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

Firmato Da: FEDERICA MARIA GIOVANNA COSENTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2af05e8a8555c50c

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	34	107		-	CAST FRUTTO 3	05 60		Euro 0,52 L. 1.008	Euro 0,14 L. 280	Impianto meccanografico del 01/01/1977
Notifica						Partita	7736			

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

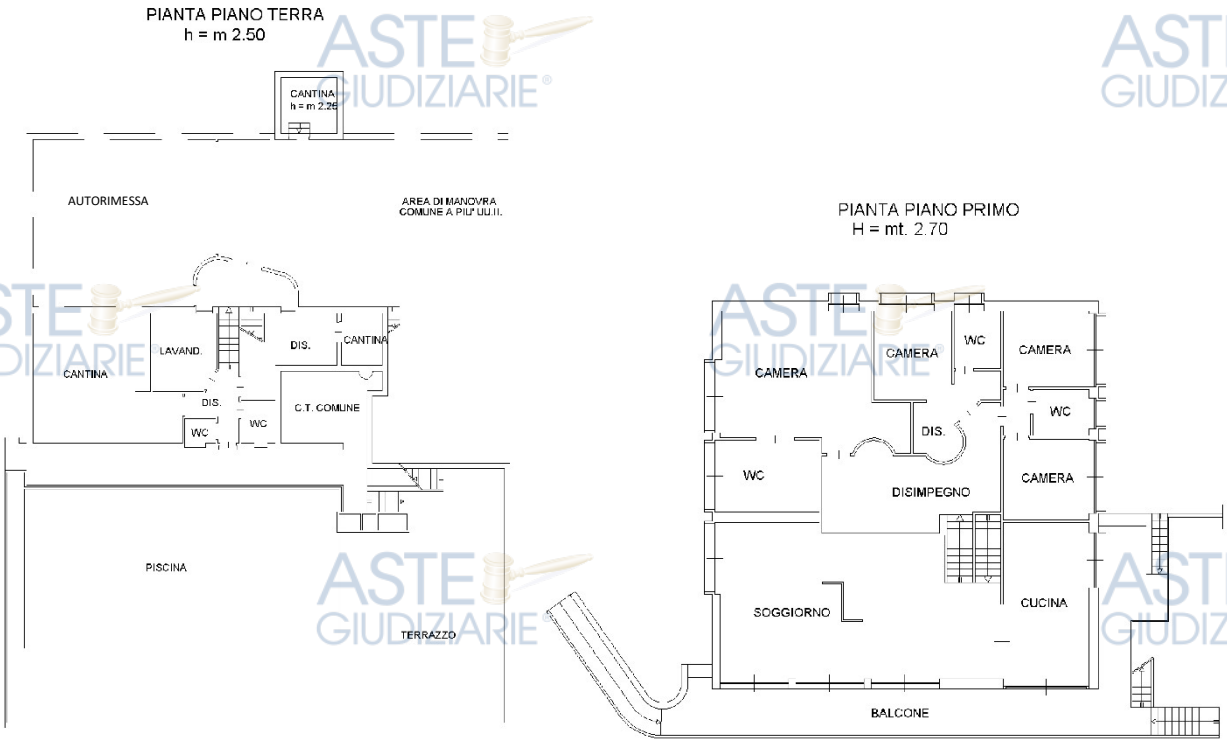
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	34	226		-	CAST FRUTTO 2	05 81		Euro 0,75 L. 1.453	Euro 0,21 L. 407	Impianto meccanografico del 01/01/1977
Notifica						Partita	7736			

(Allegato n° 2,3,4,5,6,7 – visure storiche per immobile)

intestati catastalmente a BBBBB (BBBBBBBBBBBB).

Si precisa che l'intestazione catastale corrisponde a quella indicata nel titolo di provenienza.

Le planimetrie catastali *(Allegato n° 8,9)* corrispondono parzialmente allo stato dei luoghi.



1.2 IMMOBILE SITO IN VOLVERA, VIA MONVISO 31

- Ubicazione: Volvera, via Monviso 31
- Tipologia: Fabbricato costruito o adattato per speciali esigenze di attività industriali.
- Consistenza:

  Piano terra: ingresso con vano scala, due laboratori, sala server, disimpegno, spogliatoio, servizio igienico-sanitario, magazzino e area lavorazione e vendita prodotti. Area esterna.

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

Firmato Da: FEDERICA MARIA GIOVANNA COSENTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2af05e8a8555c50c

Piano primo: tre uffici, servizio igienico-sanitario, area progettazione.

- Coerenze: altra u.i. a nord, area di pertinenza a sud e ad est, altra u.i. ad ovest.
- Pertinenze: area esterna.

DATI CATASTALI

Al Catasto Terreni al Fg. 2 Particella 360 si trova l'intera pianta della U.I. pignorata *(Allegato n° 10 – estratto di mappa)*, che risulta iscritta presso il Catasto Fabbricati del Comune di Volvera come segue:

Unità immobiliare dal 04/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	360	1			D/7				Euro 3.944,00	VARIAZIONE del 11/09/2012 Pratica n. TO0116054 in atti dal 04/04/2014 CONFERMA CLASSAMENTO (n. 448404.1/2012)
Indirizzo	VIA MONVISO n. 31 Piano T-1											
Notifica					Partita				Mod.58			
Annotazioni	di stadio: autotutela - accertamento d'ufficio relativo alla dichiarazione to 448404 del 11/09/2012 in atti dal 11/09/2012 -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

(Allegato n° 11 – visura storica per immobile)

intestato catastalmente a BBBBB (BBBBBBBBBBBB).

Si precisa che l'intestazione catastale corrisponde a quella indicata nel titolo di provenienza.

La planimetria catastale *(Allegato n° 12)* corrisponde in linea di massima allo stato dei luoghi.

2. TRATTAZIONE QUESITO 2)

indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;

Dall'analisi e dalla verifica dei documenti allegati agli atti, come la certificazione notarile redatta il 26.06.2025 dal Notaio dott. OOOOO e dalle ulteriori verifiche condotte dalla scrivente aggiornate al 20.04.2026, si è accertato quanto segue:

2.1 IMMOBILI SITI IN CUMIANA, VIA GIAVENO 90

A – TITOLARITA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento (19.06.2025) i proprietari dei beni sono:

- BBBBB (c.f. BBBBBBBBBBBB) per la quota di 1/1 della proprietà

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

Firmato Da: FEDERICA MARIA GIOVANNA COSENTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2af05e8a8555c50c

in forza di atto di acquisto a rogito Notaio EEEEE del 12.05.2005 Rep. 8543, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo in data 25.05.2005 ai nn. 4726/3126. *(Allegato n° 13)*

Tale atto corrisponde all'atto anteriore al ventennio.

B – RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA´

Dai documenti suddetti, le vicende dell'ultimo ventennio risultano dalla cronistoria seguente.

TITOLO ANTERIORE AL VENTENNIO

a) dal 12.05.2005 ad oggi le u.i. pignorate erano di proprietà di BBBBB (c.f. BBBBBBBBBBBB) in forza di atto di compravendita a rogito Notaio EEEEE del 12.05.2005 Rep. 8543, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo in data 25.05.2005 ai nn. 4726/3126. *(già Allegato n° 13)*

2.2 IMMOBILE SITO IN VOLVERA, VIA MONVISO 31

A – TITOLARITA´ ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento (19.06.2025) i proprietari dei beni sono:

- BBBBB (c.f. BBBBBBBBBBBB) per la quota di 1/1 della proprietà

in forza di atto di acquisto a rogito Notaio FFFFF del 21.02.2013 Rep. 101451, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo in data 19.03.2013 ai nn. 1845/1470. *(Allegato n° 14)*

B – RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA´

Dai documenti suddetti, le vicende dell'ultimo ventennio risultano dalla cronistoria seguente:

TITOLO ANTERIORE AL VENTENNIO

a) dal 03.07.2002 al 21.02.2013 la u.i. pignorata era di proprietà di GGGGG (c.f. GGGGGGGGGGGG) in forza di atto di compravendita a rogito Notaio DDDDD del 03.07.2002 Rep. 159595 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo in data 10.07.2002 ai nn. 5873/4393 *(Allegato n° 15)*

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

Firmato Da: FEDERICA MARIA GIOVANNA COSENTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2af05e8a8555c50c

3. TRATTAZIONE QUESITO 3)

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

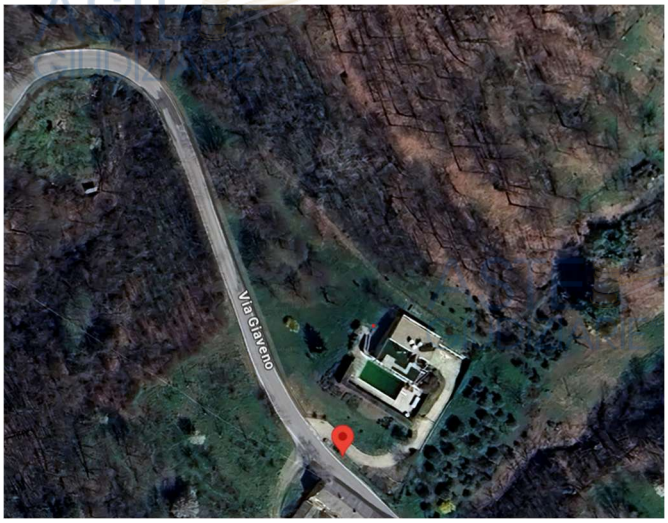
3.1 IMMOBILI SITI IN CUMIANA, VIA GIAVENO 90

DESCRIZIONE IMMOBILI

L'immobile si trova in zona extraurbana, a circa 3 km di distanza dal centro storico del Comune di Cumiana, che non risulta servita dai servizi di primaria necessità come banche, farmacie, trasporti pubblici e negozi di vario genere.

Esso ha accesso dalla via Giaveno, civico n. 90, tramite cancello carrabile. (foto n. 1-2)

E' stato costruito negli anni '70 e presenta una struttura in cemento armato a vista, sia nei prospetti esterni che in parte degli ambienti interni. La copertura è piana. (foto da n. 3 a 10)



L'immobile, come già descritto, è composto da una villa unifamiliare con area verde di pertinenza, piscina ed autorimessa.

Il piano seminterrato è prevalentemente pavimentato tipo corten, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, ad eccezione del bagno e dello spogliatoio che sono rivestiti con resina. Il ripostiglio presenta un pavimento cementizio e le pareti sono in blocchi di cemento a vista. (foto da n. 11 a 31)

Una porzione di soffitto del locale c.t. appare ammalorata con i ferri dell'armatura a vista.

Il piano rialzato è pavimentato prevalentemente in parquet, ad eccezione della cucina che presenta un pavimento tipo corten. (foto da n. 32 a 64)

Nel soffitto del disimpegno è presente una traccia di infiltrazioni provenienti dal tetto piano soprastante.

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

Firmato Da: FEDERICA MARIA GIOVANNA COSENTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2af05e8a8555c50c

Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio.
E' presente l'impianto di condizionamento, di videosorveglianza, nonché l'impianto di riscaldamento con caldaia a pellet e boiler/puffer per l'acqua calda sanitaria.
Sia l'autorimessa che la cantina ed il locale c.t. presentano pavimento, pareti e soffitto in cemento a vista. (foto da n. 65 a 68)
Come già scritto, è altresì presente una piscina esterna. (foto n. 69-70)
L'area verde è composta dai mappali 105, 103, 107 e 226, formanti un unico giardino con rampe carrabili di accesso e camminamenti pedonali. (foto da n. 71 a 79)
All'interno dell'area è presente un vano tecnico adibito a vasca di accumulo acqua con impianto di elettrolisi per la piscina. (foto da n. 80 a n. 84)

(Rilievo fotografico)

3.2 IMMOBILE SITO IN VOLVERA, VIA MONVISO 31

DESCRIZIONE IMMOBILI

L'immobile si trova in Volvera fraz. Gerbole e, più precisamente, nella zona industriale a circa 5 km di distanza dal centro storico del Comune di Volvera e a circa 3,6 km dal centro storico del Comune di Orbassano.
La zona non risulta servita dai servizi di primaria necessità come banche, farmacie, trasporti pubblici e negozi di vario genere.
Esso ha duplice accesso (pedonale e carrabile) dalla via Monviso, civico n. 31, tramite cancelli metallici. (foto n. 85-86-87)
L'immobile è stato costruito all'inizio degli anni 2000 e presenta una struttura in cemento armato.

L'immobile, come già descritto, fa parte di un complesso di capannoni industriali, di cui costituisce una porzione. Esso ha ingresso diretto dalla via Monviso, mediante cancelli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: FEDERICA MARIA GIOVANNA COSENTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2af05e8a8555c50c

metallici, da cui si accede all'area di pertinenza e, da qui, all'interno della u.i.. (foto da n. 89 a 92)

Il piano terreno è prevalentemente pavimentato in cemento, con pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione del magazzino che presenta pareti con blocchi in cls a vista ed i servizi igienici che sono parzialmente rivestiti con piastrelle. (foto da n. 93 a 107)

Il piano terreno ed il primo piano sono collegati sia con una scala fissa (cd. "in muratura") nella porzione dedicata agli uffici, sia con una struttura metallica (scala e passerella) installata nell'area di lavorazione e vendita. (foto da n. 108 a 128)

La zona uffici del primo piano è principalmente pavimentata con parquet, mentre soffitti e pareti risultano intonacati e tinteggiati. I servizi igienici risultano invece piastrellati sia a pavimento che a parete.

La parte di progettazione, invece, presenta una pavimentazione cementizia e pareti rivestite. La copertura dell'edificio, in questa porzione, è a vista.

Gli infissi esterni sono prevalentemente in alluminio.

Come riferito dall'esecutato, l'immobile presenta diversi sistemi per il riscaldamento invernale (di cui non si è potuto verificare il funzionamento), ovvero:

- la porzione di uffici e laboratori (lato via Monviso) dislocati tra p.t. e p.1 è servita da stufe a pellet ed impianto di condizionamento con inverter;
- la parte centrale a doppia altezza adibita a vendita e lavorazione prodotti, ha un impianto di riscaldamento tipo "Robur";
- l'ufficio progettazione al primo piano è servito da un sistema di riscaldamento a gas radiante a pavimento;
- il magazzino al p.t. è invece sfornito di riscaldamento. (foto da n. 129 a 132)

Sono presenti delle tracce di infiltrazioni sul soffitto dell'ufficio, provenienti dalla copertura.

(Rilievo fotografico)

4. TRATTAZIONE QUESITO 4)

indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;

4.1 IMMOBILI SITI IN CUMIANA, VIA GIAVENO 90

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal sig. EEEEE (titolare della soc. esecutata) e dal coniuge, sig.ra MMMMM, nonché saltuariamente dal figlio HHHHH.

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

Firmato Da: FEDERICA MARIA GIOVANNA COSENTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2af05e8a8555c50c

Sui subb. 105 e 106 (abitazione ed autorimessa) risulta inoltre registrato un contratto di locazione ad uso abitativo stipulato tra la soc. BBBBB e la signora LLLLL (figlia del sig. EEEEE, titolare della società esecutata), sottoscritto in data 10.04.2024 e registrato il 29.04.2025 a Pinerolo al n. 1806 serie 3T.
La durata del contratto è di anni quattro (4) e, cioè, fino al 10 aprile 2028, rinnovabile per altri quattro anni.
Il canone mensile ammonta a € 1.300,00 (€ 15.600,00 annui).
La registrazione del suddetto contratto ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento.

4.2 IMMOBILE SITO IN VOLVERA, VIA MONVISO 31

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta in parte occupato dalla soc. esecutata ed in parte occupato in forza di contratto di locazione ad uso commerciale stipulato il 01.01.2022 e registrato a Ciriè il 26.01.2022 al n. 000249 serie 3T tra la soc. BBBBB e la soc. NNNNN.
Il contratto riguarda un vano UFFICI al piano primo e MAGAZZINO uso deposito con servizi al piano terreno (ma non è allegata una planimetria esplicativa delle relative superfici) ed ha durata di sei anni (6) fino al 31.12.2027, rinnovabile per altri sei. Risultano inoltre in condivisione altri vani al p.t. come, ad esempio, il vano adibito a spogliatoio/mensa.
Il canone di locazione è pari a € 1.100,00 mensili + IVA (€ 13.200,00 + IVA annui), da aggiornare dal secondo anno, su richiesta del Locatore, secondo gli indici ISTAT.
La registrazione del suddetto contratto ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento.

5. TRATTAZIONE QUESITO 5)

Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca la quantificazione degli oneri di cancellazione;

Dall'analisi e dalla verifica dei documenti allegati agli atti, come la certificazione notarile redatta il 26.06.2025 dal Notaio dott. OOOOO, nonché da quanto prodotto dal Custode e da ulteriori verifiche eseguite dalla scrivente ed aggiornate al 20.04.2026 risultano sussistere le seguenti formalità:

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

Firmato Da: FEDERICA MARIA GIOVANNA COSENTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2af05e8a8555c50c

5.1 IMMOBILI SITI IN CUMIANA, VIA GIAVENO 90

ISCRIZIONI

a) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto a rogito Notaio BONITO Giandomenico del 06.07.2017 Rep. 33705.
Iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo in data 10.07.2017 ai nn. 5126/688.
A favore: AAAAA (c.f. AAAAAAAAAAAAA)
Contro: BBBBB (c.f. BBBBBBBBBBBB) per la quota di 1/1 della proprietà.
Capitale € 300.000,00
Totale € 600.000,00
Durata 10 anni
Gravante sui seguenti immobili:
Fg. 34 n. 105 subb. 104-105-106, Fg. 34 n. 103-107-226 (Cumiana) *(Allegato n° 16)*

La formalità è riferita solamente alle u.i. pignorate e, pertanto, potrà essere oggetto di cancellazione totale a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.
Le spese di cancellazione vengono così quantificate:
€ 100,00 oltre oneri di legge per onorari professionali
€ 40,00 circa per tasse/imposte ipotecarie e di bollo (calcolo di massima e quindi suscettibile di variazioni).

b) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in forza di atto giudiziario emesso del Tribunale di Torino il 02.04.2024 Rep. 1860/2024.
Iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo in data 10.04.2024 ai nn. 2864/270.
A favore: AAAAA (c.f. AAAAAAAAAAAAA)
Contro: BBBBB (c.f. BBBBBBBBBBBB) per la quota di 1/1 della proprietà.
Capitale € 310.739,82
Totale € 320.000,00
Gravante sui seguenti immobili:
Fg. 34 n. 105 subb. 104-105-106, Fg. 34 n. 103-107-226 (Cumiana)
Fg. 2 n. 360 sub. 1, Fg. 2 n. 360 (Volvera) *(Allegato n° 17)*

La formalità è riferita solamente alle u.i. pignorate e, pertanto, potrà essere oggetto di cancellazione totale a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.
Le spese di cancellazione vengono così quantificate:
€ 100,00 oltre oneri di legge per onorari professionali
€ 1.550,00 circa per tasse/imposte ipotecarie e di bollo (calcolo di massima e quindi suscettibile di variazioni).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: FEDERICA MARIA GIOVANNA COSENTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2af05e8a8555c50c

TRASCRIZIONI

c) Pignoramento emesso da Ufficiali Giudiziari Corte d'Appello di Torino in data 16.06.2025 Rep. 14629/2025.
Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo in data 19.06.2025 ai nn. 4969/4061.
A favore: AAAAA (c.f. AAAAAAAAAAAAA)
Contro: BBBBB (c.f. BBBBBBBBBBBB) per la quota di 1/1 della proprietà.
Gravante sui seguenti immobili:
Fg. 34 n. 105 subb. 104-105-106, Fg. 34 n. 103-107-226 (Cumiana)
Fg. 2 n. 360 sub. 1, Fg. 2 n. 360 (Volvera)

La formalità è riferita solamente alle u.i. pignorate e, pertanto, potrà essere oggetto di cancellazione totale a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.
Le spese di cancellazione vengono così quantificate:
€ 100,00 oltre oneri di legge per onorari professionali
€ 299,00 circa per tasse/imposte ipotecarie e di bollo (calcolo di massima e quindi suscettibile di variazioni).

5.2 IMMOBILE SITO VOLVERA, VIA MONVISO 31

ISCRIZIONI

d) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto a rogito Notaio BONITO Giandomenico del 07.07.2021 Rep. 37444.
Iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo in data 22.07.2021 ai nn. 6886/830.
A favore: QQQQQ (c.f. QQQQQQQQQQQQ)
Contro: BBBBB (c.f. BBBBBBBBBBBB) per la quota di 1/1 della proprietà come terzo datore d'ipoteca
PPPPP (c.f. PPPPPPPPPPPP) come debitore non datore d'ipoteca
Capitale € 68.000,00
Totale € 136.000,00
Durata 10 anni
Gravante sui seguenti immobili:
Fg. 2 n. 360 sub. 1, Fg. 2 n. 360 (Volvera)

La formalità è riferita solamente alle u.i. pignorate e, pertanto, potrà essere oggetto di cancellazione totale a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.
Le spese di cancellazione vengono così quantificate:
€ 100,00 oltre oneri di legge per onorari professionali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: FEDERICA MARIA GIOVANNA COSENTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2af05e8a8555c50c

€ 40,00 circa per tasse/imposte ipotecarie e di bollo (calcolo di massima e quindi suscettibile di variazioni).

e) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in forza di atto giudiziario emesso del Tribunale di Torino il 02.04.2024 Rep. 1860/2024.
Iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo in data 10.04.2024 ai nn. 2864/270.
A favore: AAAAA (c.f. AAAAAAAAAAAAA)
Contro: BBBBB (c.f. BBBBBBBBBBBB) per la quota di 1/1 della proprietà.
Capitale € 310.739,82
Totale € 320.000,00
Gravante sui seguenti immobili:
Fg. 2 n. 360 sub. 1, Fg. 2 n. 360 (Volvera)
Fg. 34 n. 105 subb. 104-105-106, Fg. 34 n. 103-107-226 (Cumiana) *(Allegato n° 17)*

La formalità è riferita solamente alle u.i. pignorate e, pertanto, potrà essere oggetto di cancellazione totale a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.
Le spese di cancellazione vengono così quantificate:
€ 100,00 oltre oneri di legge per onorari professionali
€ 1.550,00 circa per tasse/imposte ipotecarie e di bollo (calcolo di massima e quindi suscettibile di variazioni).

f) Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo in forza di atto emesso da Agenzia Entrate e Riscossione il 13.01.2026 Rep. 13487/11026.
Iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo in data 15.01.2026 ai nn. 313/30.
A favore: RRRRR (RRRRRRRRRRRR)
Contro: BBBBB (c.f. BBBBBBBBBBBB) per la quota di 1/1 della proprietà.
Capitale € 43.464,06
Totale € 86.928,12
Gravante sui seguenti immobili:
Fg. 2 n. 360 sub. 1, Fg. 2 n. 360 (Volvera) *(Allegato n° 18)*

La formalità è riferita solamente alle u.i. pignorate e, pertanto, potrà essere oggetto di cancellazione totale a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.
Le spese di cancellazione vengono così quantificate:
€ 100,00 oltre oneri di legge per onorari professionali
€ 215,00 circa per tasse/imposte ipotecarie e di bollo (calcolo di massima e quindi suscettibile di variazioni).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: FEDERICA MARIA GIOVANNA COSENTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2af05e8a8555c50c

TRASCRIZIONI

g) Pignoramento emesso da Ufficiali Giudiziari Corte d'Appello di Torino in data 16.06.2025 Rep. 14629/2025.
Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo in data 19.06.2025 ai nn. 4969/4061.
A favore: AAAAA (c.f. AAAAAAAAAAAAA)
Contro: BBBBB (c.f. BBBBBBBBBBBB) per la quota di 1/1 della proprietà.
Gravante sui seguenti immobili:
Fg. 2 n. 360 sub. 1, Fg. 2 n. 360 (volvera)
Fg. 34 n. 105 subb. 104-105-106, Fg. 34 n. 103-107-226 (Cumiana)

La formalità è riferita solamente alle u.i. pignorate e, pertanto, potrà essere oggetto di cancellazione totale a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.
Le spese di cancellazione vengono così quantificate:
€ 100,00 oltre oneri di legge per onorari professionali
€ 299,00 circa per tasse/imposte ipotecarie e di bollo (calcolo di massima e quindi suscettibile di variazioni).

Per tutto quanto sopra esposto, le spese di cancellazione delle formalità ammonterebbero a complessivi € 4.693,00 circa, oltre oneri di legge.

5.3 DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI E ONERI

5.3.1 IMMOBILE SITO IN CUMIANA, VIA GIAVENO 90

- Dagli atti reperiti, per entrambi gli immobili non sono stati trovati riferimenti relativi a regolamenti condominiali o smi.
- PRGC Comune di Cumiana (in periodo di salvaguardia poiché in corso di modifica)

Il fabbricato ricade in *zona II 2* – aree edificabili ed in area normativa BNA (nuclei agricoli frazionali perimetrali)
Una porzione di mappale 105 ricadde in *zona IIIa (aree inedificate ed inedificabili per dissesto idraulico)*
I terreni ricadono in *zona III indifferenziata* – aree inedificate ed inedificabili

---

5.3.2 IMMOBILE SITO IN VOLVERA, VIA MONVISO 31

- PRGC Comune di Volvera

Area normativa MA 6 - Aree per attività miste-artigianali
Classe di pericolosità geomorfologica moderata – classe IIa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: FEDERICA MARIA GIOVANNA COSENTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2af05e8a8555c50c

- Convenzione Edilizia a rogito Notaio DDDDD Rep. 128093 del 17.11.1999 per la realizzazione di area artigianale, stipulata tra il Comune di Volvera e i signori: SSSSS, TTTTT, UUUUU, VVVVV, WWWWW, XXXXX.
  In detta convenzione venivano stabilite le destinazioni d'uso dei lotti, le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, il contributo del costo di costruzione, la manutenzione delle aree, l'obbligo di concessione edilizia e le modalità di alienazione delle aree. *(Allegato n° 19)*

- Atto di Modifica di Convenzione a rogito Notaio DDDDD Rep. 163765 del 29.11.2002 stipulata tra il Comune di Volvera e le società: YYYYY, ZZZZZ, GGGGG., acquirenti dai proprietari di cui alla precedente convenzione.
  Detta convenzione indicava le modifiche apportate alla distribuzione interna dei lotti dei capannoni progettati e sulla viabilità interna. *(Allegato n° 20)*

5.4 CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

Dagli accertamenti effettuati sul sito della Regione Piemonte, nonché presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali e presso gli Uffici Tecnici comunali, non risulta reperibile documentazione attestante la sussistenza di ulteriori diritti come: Uso Civico, Livello o Censo.

6 TRATTAZIONE QUESITO 6)

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

6.1 SPESE CONDOMINIALI

Dalla disamina degli atti non sono stati reperiti elementi utili attestanti la presenza di regolamenti condominiali e/o spese comuni con altri immobili, ad eccezione di quanto riferito verbalmente dall'esecutato circa la presenta di fossa biologica nella u.i. di Cumiana, in comune con la casa prospiciente. Non sono noti però i costi annui di manutenzione della stessa.

6.2 PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle ispezioni ipotecarie di verifica eseguite dalla scrivente ed aggiornate al 20.04.2026, non risulterebbero ulteriori procedimenti giudiziari trascritti in capo alla società esecutata.

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

Firmato Da: FEDERICA MARIA GIOVANNA COSENTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2af05e8a8555c50c

7 TRATTAZIONE QUESITO 7)

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

7.1 IMMOBILI SITI IN CUMIANA, VIA GIAVENO 90

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cumiana e l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali del Comune di Cumiana, è stato possibile reperire i seguenti documenti:

- Licenza edilizia n. 377 del 13.12.1972 per la costruzione di casa unifamiliare. *(Allegato n° 21)*
- Planimetrie catastali del 10.05.2007 *(già Allegati n° 8-9)*

Non è stata reperita la licenza di abitabilità/agibilità.

7.2 IMMOBILE SITO IN VOLVERA, VIA MONVISO 31

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Volvera e l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali del Comune di Volvera è stato possibile reperire i seguenti documenti:

- Concessione Edilizia n. 9/02 del 26.06.2022 per costruzione nuovo edificio misto artigianale *(Allegato n° 22)*
- Denuncia Inizio Attività n. 78/03 del 09.07.2003 per variante a concessione edilizia *(Allegato n° 23)*
- Denuncia Inizio Attività n. 149/04 del 23.11.2004 per ampliamento capannone *(Allegato n° 24)*
- Denuncia Inizio Attività n. 02/05 del 14.01.2005 per ampliamento capannone – variante a D.I.A. precedente *(Allegato n° 25)*
- Denuncia Inizio Attività n. 137/06 del 19.01.2006 per ampliamento capannone – variante a D.I.A. precedente *(Allegato n° 26)*
- Segnalazione Certificata Inizio Attività n. 69/12 del 08.08.2012 per sanatoria modifiche interne *(Allegato n° 27)*
- Planimetria catastale del 11.09.2012 *(gi Allegato n° 12)*

E' stato dichiarato il silenzio assenso per il rilascio del certificato di agibilità in data 11.02.2013 prot. 2609. *(Allegato n° 28)*

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

Firmato Da: FEDERICA MARIA GIOVANNA COSENTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2af05e8a8555c50c

8 TRATTAZIONE QUESITO 8)

verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;

8.3 IMMOBILI SITI IN CUMIANA VIA GIAVENO 90

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA

Da un rilievo di massima eseguito, rispetto ai progetti reperiti si sono riscontrate le difformità di seguito elencate a titolo indicativo e non esaustivo:

PIANO SEMINTERRATO

- il piano seminterrato risulta ampliato nella parte del locale c.t. (differenze quindi su quote totali), della cantina/serbatoio pellet e dell'autorimessa;
- vi sono alcune differenze nelle dimensioni interne dei vani e nella posizione e dimensione dei serramenti esterni;
- il locale tecnico con vasca di accumulo acqua e la cantina esterna non risultano licenziati;
- l'altezza interna risulta di mt. 2,45 circa mentre sui progetti è indicata in mt. 2,60;
- PIANO RIALZATO
- si rilevano alcune differenze sulle quote totali che potrebbero rientrare, almeno in parte, nelle tolleranze edilizie;
- vi sono alcune differenze nella distribuzione dei vani e nelle loro dimensioni interne, nonché nella posizione e dimensione dei serramenti esterni;
- la piscina non risulta licenziata;
- l'altezza interna risulta di mt. 2,55 circa mentre sui progetti è indicata in mt. 2,60.

Rispetto alla planimetria catastale, invece si rilevano modeste difformità interne.

Da colloquio intercorso con il tecnico comunale, è emerso che le suddette difformità potrebbero essere regolarizzate mediante la presentazione di una pratica di sanatoria e successiva variazione catastale – previa verifica delle tolleranze costruttive – che comprenderà anche la documentazione necessaria per gli immobili sottoposti a vincolo idrogeologico come la u.i. pignorata, nonché la pratica strutturale ed i documenti da presentarsi in regime di salvaguardia per l'attuale modifica del PRGC vigente.

Si fa presente che, preliminarmente alla presentazione di pratiche edilizie, è comunque sempre consigliabile per l'aggiudicatario approfondire con l'Ufficio Tecnico del Comune di Cumiana l'iter burocratico da seguire anche in previsione di eventuali modifiche alla legislazione vigente.

Sarà comunque a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale opera, onere ed adempimento amministrativo richiesto dall'Ufficio preposto e non specificato nella presente relazione.

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

Firmato Da: FEDERICA MARIA GIOVANNA COSENTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2af05e8a8555c50c

Nel caso in cui, invece, le suddette difformità non potessero essere sanabili per eventuali cambi normativi non prevedibili all'attualità, che dipenderanno anche dalla data di aggiudicazione, i luoghi andranno ripristinati come da concessione.

8.2 IMMOBILI SITI IN VOLVERA, VIA MONVISO 31

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA

Da un rilievo di massima eseguito, rispetto all'ultimo progetto presentato, si sono riscontrate delle difformità sulle quote che potrebbero rientrare, almeno in parte, nelle tolleranze edilizie.

Nel caso in cui – dopo un'accurata analisi (studio di fattibilità) di quanto sopra e dei parametri edilizi del lotto, emergesse la necessità di regolarizzare tali differenze, sarà necessario presentare una pratica di sanatoria.

Si fa presente che, preliminarmente alla presentazione di pratiche edilizie, è comunque sempre consigliabile per l'aggiudicatario approfondire con l'Ufficio Tecnico del Comune di Cumiana l'iter burocratico da seguire anche in previsione di eventuali modifiche alla legislazione vigente.

Sarà comunque a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale opera, onere ed adempimento amministrativo richiesto dall'Ufficio preposto e non specificato nella presente relazione.

Rispetto alla planimetria catastale, invece, non si rilevano invece difformità rilevanti.

8.3 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

A) U.I. SITE IN CUMIANA, VIA GIAVENO 90

Dall'esame dei documenti reperiti e da verifica effettuata sul sito SIPEE della Regione Piemonte NON è stata riscontrata la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità.

B) U.I. SITA IN VOLVERA, VIA MONVISO 31

Dall'esame dei documenti reperiti e da verifica effettuata sul sito SIPEE della Regione Piemonte NON è stata riscontrata la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità.

Infatti, è stata riscontrata la presenza degli Attestati di Prestazione Energetica n° 20121037750004, 20121037750005, 20121037750006 e 20121037750007 redatti dall'ing. Fabrizio Maria Miletto in data 28.12.2012 **scaduti** il 28.12.2022. *(già Allegato n° 28)*

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

Firmato Da: FEDERICA MARIA GIOVANNA COSENTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2af05e8a8555c50c

9 TRATTAZIONE QUESITO 9)

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

9.1 IMMOBILI SITI IN CUMIANA VIA GIAVENO 90 – LOTTO 1

In considerazione della tipologia, dell'ubicazione e della consistenza delle unità immobiliari pignorate, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione e di occupazione e le dotazioni d'impianti (per quanto ne è stato possibile prenderne visione) si ritiene opportuno predisporre la vendita per LOTTO UNICO avente la seguente superficie commerciale:

PIANO/VANO	SUP.	COEFF.	SUP.COMM.
PIANO SEMINT.	100,00		100,00
MURI PERIM.	15,00		15,00
sommano	115,00		115,00
PIANO RIALZATO	209,00		209,00
TERRAZZO/PISCINA	242,00	0,3	72,60
MURI PERIM.	17,00		17,00
sommano	468,00		298,60
AUTORIMESSA	75,00	0,5	37,50
CANTINA	10,00	0,5	5,00
LOCALE TECNICO	32,00	0,25	8,00
sommano	117,00		50,50
AREA VERDE	5600,00	0,1-0,02	158,80
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			622,90
		arrotondata a	**623,00**

In funzione delle indagini di mercato effettuate nella zona in cui è ubicata la u.i., per immobili aventi caratteristiche simili e consultate fonti autorevoli come la Pubblicazione Prezzi Compravendite dell'Agenzia delle Entrate, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare, è risultato un valore di mercato per metro quadrato pari a €/mq 900,00.

Poiché il contratto di locazione risulta opponibile, si ritiene opportuno considerare il lotto parzialmente occupato (e comunque per tutta la parte di abitazione ed autorimessa, esclusi solo i terreni) e, pertanto, si applicherà una percentuale di decurtazione pari al 25%:

€/mq 900,00 – 25% = €/mq 675,00

Pertanto, il più probabile valore di mercato alla data odierna dell'immobile oggetto di stima ammonterebbe a:

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

Firmato Da: FEDERICA MARIA GIOVANNA COSENTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2af05e8a8555c50c

€/mq 675,00 x mq. 623,00 =€ 420.525,00 arrotondato a

€ 420.500,00 circa (Euro Quattrocentoventimilacinquecento/00)

Si riepilogano inoltre i costi per l'assenza di garanzia per vizi, le spese di cancellazione delle formalità e le spese non preventivamente quantificabili con precisione per la regolarizzazione edilizia/urbanistica e catastale:

1. Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: nell'ambito della vendita con procedura giudiziaria l'immobile viene trasferito con esclusione di garanzie in merito ad eventuali vizi (attualmente non rilevati e/o non indicati). Al fine però di quantificare la possibile cogenza di tale aspetto, si ritiene in via prudenziale ed equitativa di ridurre il Valore di mercato sopra determinato di una percentuale, per tale tipologia di destinazione, pari al:	10%	€ 42.050,00
2. Regolarizzazione edilizia/urbanistica:	10%	€ 42.050,00
3. Spese Cancellazione Formalità		€ 1.164,50
	Totale	**€ 85.264,50**

Pertanto, per la piena proprietà del LOTTO 1, si ritiene congrua l'attribuzione di un più probabile valore di mercato complessivo arrotondato – nell'ambito della presente procedura esecutiva – pari a:

€ 420.500,00 - € 85.264,50 = € 335.235,50 arrotondato a

€ 335.000,00 (Euro Trecentotrentacinquemila/00)

9.2 IMMOBILE SITO IN VOLVERA, VIA MONVISO 31 – LOTTO 2

In considerazione della tipologia, dell'ubicazione e della consistenza della/delle unità immobiliare/i pignorata/e, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione e di occupazione e le dotazioni d'impianti (per quanto ne è stato possibile prenderne visione) si ritiene opportuno predisporre la vendita per LOTTO UNICO avente la seguente superficie commerciale:

PIANO/VANO	SUP.	COEFF.	SUP.COMM.
P. TERRENO	616,00		616,00
P PRIMO	427,00		427,00
sommano	1043,00		1.043,00
AREA ESTERNA	376,00	0,10	37,6
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			1.080,60
		arrotondata a	**1.081,00**

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

Firmato Da: FEDERICA MARIA GIOVANNA COSENTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2af05e8a8555c50c

In funzione delle indagini di mercato effettuate nella zona in cui è ubicata la u.i., per immobili aventi caratteristiche simili e consultate fonti autorevoli come la Pubblicazione Prezzi Compravendite dell'Agenzia delle Entrate, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare, è risultato un valore di mercato per metro quadrato pari a €/mq 400,00.

Poiché l'immobile risulta parzialmente occupato con contratto di locazione opponibile, ma gli spazi locati non sono ben definiti poiché vi sono parti usate promiscuamente tra conduttore e locatore, si ritiene opportuno considerare l'immobile parzialmente occupato e, pertanto, si applicherà una percentuale di decurtazione pari al 25%:

€/mq 400,00 – 25% = €/mq 300,00

Pertanto, il più probabile valore di mercato alla data odierna dell'immobile oggetto di stima ammonterebbe a:

€/mq 1.081,00 x mq. 300,00 = ***€ 324.300,00 circa***

(Euro Trecentoventiquattromilatrecento/00)

Si riepilogano inoltre i costi per l'assenza di garanzia per vizi, le spese di cancellazione delle formalità e le spese non preventivamente quantificabili con precisione per l'eventuale regolarizzazione edilizia/urbanistica e catastale:

1. Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: nell'ambito della vendita con procedura giudiziaria l'immobile viene trasferito con esclusione di garanzie in merito ad eventuali vizi (attualmente non rilevati e/o non indicati). Al fine però di quantificare la possibile cogenza di tale aspetto, si ritiene in via prudenziale ed equitativa di ridurre il Valore di mercato sopra determinato di una percentuale, per tale tipologia di destinazione, pari al:	10%	€ 32.430,00
2. Regolarizzazione edilizia/urbanistica:	10%	€ 32.430,00
3. Spese Cancellazione Formalità		€ 1.479,50
	Totale	**€ 66.339,50**

Pertanto, per la piena proprietà del LOTTO 2, si ritiene congrua l'attribuzione di un più probabile valore di mercato complessivo arrotondato – nell'ambito della presente procedura esecutiva – pari a:

€ 324.300,00 - € 66.339,50 = € 257.960,50 arrotondato a

€ 258.000,00 (Euro Duecentocinquantottomila/00)

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

Firmato Da: FEDERICA MARIA GIOVANNA COSENTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2af05e8a8555c50c

TRATTAZIONE QUESITO 10)

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

Per le u.i. pignorate non sussistono i presupposti dell'applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Torino, 24 aprile 2026

L'esperto stimatore
Geom. Federica Cosentino

Federica COSENTINO
COLLEGIO DEI GEOMETRI DI TORINO E PROVINCIA
n° iscrizione 8488

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

Firmato Da: FEDERICA MARIA GIOVANNA COSENTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2af05e8a8555c50c

Elenco allegati

Allegato 1 – Estratto di Mappa NCT Cumiana
Allegato 2 – Visura sub. 104 Cumiana
Allegato 3 – Visura sub. 150 Cumiana
Allegato 4 – Visura sub. 106 Cumiana
Allegato 5 – Visura mappale 103 Cumina
Allegato 6 – Visura mappale 107 Cumiana
Allegato 7 – Visura mappale 226 Cumiana
Allegato 8 – Planimetria catastale sub. 105 Cumiana
Allegato 9 – Planimetria catastale sub. 106 Cumiana
Allegato 10 – Estratto di Mappa NCT Volvera
Allegato 11 – Visura sub. 1 Volvera
Allegato 12 – Planimetria catastale sub. 1 Volvera
Allegato 13 – Atto Rep. 8543 del 2005
Allegato 14 – Attore Rep. 1014541 del 2013
Allegato 15 – Atto Rep. 159595 del 2002
Allegato 16 – Iscrizione ipoteca del 2017
Allegato 17 – Iscrizione ipoteca del 2024
Allegato 18 – Iscrizione ipoteca del 2026
Allegato 19 – Convenzione edilizia del 17.11.1999
Allegato 20 – Modifica a Convenzione edilizia del 29.11.2002
Allegato 21 – L.E. n. 377/1972
Allegato 22 – L.E. 09/02
Allegato 23 – DIA 78/03
Allegato 24 – DIA 149/04
Allegato 25 – DIA 02/05
Allegato 25 – DIA 137/06
Allegato 26 – DIA 137/06
Allegato 27 – SCIA 69/12
Allegato 28 – Agibilità del 2013

Firmato Da: FEDERICA MARIA GIOVANNA COSENTINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2af05e8a8555c50c

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