

**TRIBUNALE DI TORINO**  
**ESECUCIONI IMMOBILIARI**

**N. Gen. Rep. 1432/2017**

**Giudice Dr.ssa Francesca ALONZO**

**RAPPORTO DI STIMA**

*Tecnico incaricato: Dott. AVARO Geom. Maurilio  
iscritto all'Albo Geometri della provincia di Torino al N. 7072  
iscritto all'Albo del Tribunale di TORINO  
**C.F. VRAMRL71A25G674A P.Iva 06780760010**  
con studio in Villafranca P.te (TO) - P.zza S.M. Maddalena, 4  
telefono: 011/9800906  
fax: 011/9808900  
email: maurilio.avaro@geopec.it*



## **PREMESSA**

Il sottoscritto Dott. AVARO Geom. Maurilio, libero professionista, con studio in Villafranca P.te (TO), P.zza S.M. Maddalena n° 4, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Torino al n. 7072 dopo aver prestato giuramento in data 30/01/2018 avanti all'Ill.mo Giudice Dr.ssa Francesca ALONZO, accettava l'incarico di rispondere ai seguenti

### **Quesiti**

- A. *Identifichi i beni pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
- B. *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;*
- C. *Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 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;*
- D. *Accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*
- E. *Descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie in formato jpeg.;*
- F. *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;*
- G. *Dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;*
- H. *Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
- I. *Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;*
- J. *Individui, per gli immobili siti fuori Torino, i giornali di informazione locali aventi maggiore diffusione nella zona interessata, quotidiani, multi settimanali o settimanali, editi da soggetti iscritti al Registro Operatori della comunicazione.*



## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Il C.T.U. scrivente, esaminati gli atti di causa, iniziava le operazioni peritali in data 22/03/2018 presso l'immobile oggetto di esecuzione, al fine di effettuare gli opportuni rilievi e la constatazione dello stato dei luoghi. Non riuscendo a terminare le attività, si recava sui luoghi nei giorni 27/03/2018 e 05/04/2018 per concludere le operazioni peritali.

Visto il compendio immobiliare oggetto di pignoramento e di valutazione e visti i ritardi degli enti comunali nella consegna della documentazione attestante la regolarità edilizia e urbanistica il CTU chiedeva all'III.mo Sig. Giudice proroga di 30 giorni per la consegna dell'elaborate peritale che veniva accettata e rimandata per il 29/06/2018.

Lo scrivente si recava sui luoghi oggetto di perizia riuscendo ad accedere alle unità immobiliari. I rilievi venivano effettuati alla presenza della Signora CCCC-CCCC quale figlia del debitore esecutato ed occupante l'immobile di cui al Fg. 40 Part. 467 Sub. 4.

Non essendo pervenute alla data odierna ulteriori comunicazioni, a seguito delle verifiche e degli accertamenti esperiti in loco e presso i competenti uffici, esaminati anche gli aspetti tecnici e gli atti, è in grado di poter redigere, con la dovuta diligenza la seguente Relazione Peritale:

)(X)(X)(X)(X)



## PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

### DI IMMOBILI SITI NEI COMUNI DI

Cumiana (TO) Strada Allivellatori n. 99/25 – Via Don Gaude n. 99/25

Pioissasco (TO)

In esecuzione all'incarico conferito, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto con sopralluoghi, accertamenti e rilievi sulla località e presso gli uffici pubblici di competenza, all'individuazione e valutazione degli immobili pignorati.

Inoltre precisa che, nella stesura della perizia risponderà al quesito in Atti, osservandone l'ordine cronologico, così come definito nel quesito fornito dall'Illustrissimo Sig. Giudice dell'esecuzione:

**A) Identifichi i beni pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti.**

**Gli immobili di seguito identificati sono di proprietà dei signori AAAA-AAAA (debitore esecutato) e BBBB-BBBB per la quota di 1 / 2 ciascuno.**

### IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CUMIANA

1) immobile identificato al C.F. **Fg. 40 Particella 467 Sub. 2** (ex part. 461 sub. 2, ex P.0022 anno 1974), Strada Allivellatori n. 99/25, Piano S1-T-1, categoria A/7, classe 3, vani 10, superficie catastale totale mq 328, sup. totale escluse aree scoperte mq 318.

Trattasi di porzione di villa bifamiliare a 2 piani fuori terra e uno interrato, composto da ampio soggiorno, cucina, bagno e due ripostigli al piano terra, tre camere, due bagni, un ripostiglio e ampio terrazzo al piano primo, tavernetta, cantina e bagno al piano interrato. L'immobile confina per tre lati con il sub. 1 (bene comune non censibile) e il sub. 3 per il lato rimanente. Il piano interrato confina per un lato con i sub. 7 e 8.



La planimetria catastale riferita all'immobile, presentata il 06/07/1974, reperita presso il catasto urbano di Torino **è difforme con lo stato attuale dell'unità immobiliare.**

2) immobile identificato al C.F. **Fg. 40 Particella 467 Sub. 3** (ex part. 461 sub. 5, ex P.0025 anno 1974), Strada Allivellatori n. 99/25, Piano T-1, categoria A/7, classe 3, vani 8,5, superficie catastale totale mq 249, sup. totale escluse aree scoperte mq 239.

Trattasi di porzione di villa bifamiliare a 2 piani fuori terra e uno interrato, composto da ampio soggiorno, cucina, bagno e due ripostigli al piano terra, tre camere, due bagni, un ripostiglio e ampio terrazzo al piano primo, tavernetta, cantina e bagno al piano interrato. L'immobile confina per tre lati con il sub. 1 (bene comune non censibile) e il sub. 2 per il lato rimanente.

La planimetria catastale riferita all'immobile, presentata il 06/07/1974, reperita presso il catasto urbano di Torino **è difforme con lo stato attuale dell'unità immobiliare.**

3) immobile identificato al C.F. **Fg. 40 Particella 467 Sub. 4** (ex part. 461 sub. 3, ex P.0023 anno 1974), Strada Allivellatori n. 99/25, Piano T-1, categoria A/7, classe 1, vani 5,5, superficie catastale totale mq 156, sup. totale escluse aree scoperte mq 144.

Trattasi della dependance della villa bifamiliare ad oggi utilizzata come civile abitazione composta da due piani f.t., con cucina, ampio soggiorno, bagno e ripostiglio al piano terra, tre camere, ampio bagno e terrazzo al piano primo. Al piano terra si trovano inoltre la centrale termica e la lavanderia. L'immobile è posto alle coerenze del sub. 5 per un lato e del sub. 1 (BCNC) per i rimanenti lati.

La planimetria catastale riferita all'immobile, presentata il 06/07/1974, reperita presso il catasto urbano di Torino **è difforme con lo stato attuale dell'unità immobiliare.**



4) immobile identificato al C.F. **Fg. 40 Particella 467 Sub. 5** (ex part. 461 sub. 5, ex P.0024 anno 1974), Strada Allivellatori n. 99/25, Piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 68, superficie catastale totale mq 78. Trattasi di autorimessa posta al piano terra della dependance a confine con il sub. 4 per un lato e con sub. 1 (BCNC) per i rimanenti lati.

La planimetria catastale riferita all'immobile, presentata il 06/07/1974, reperita presso il catasto urbano di Torino **è difforme con lo stato attuale dell'unità immobiliare.**

5) immobile identificato al C.F. **Fg. 40 Particella 467 Sub. 6** (ex part. 461 sub. 1, ex P.0021 anno 1974), Strada Allivellatori n. 99/25, Piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 20, superficie catastale totale mq 23. L'immobile ad uso autorimessa, allo stato attuale, è stato inglobato con il sub. 4.

La planimetria catastale riferita all'immobile, presentata il 06/07/1974, reperita presso il catasto urbano di Torino **è difforme con lo stato attuale dell'unità immobiliare.**

6) immobile identificato al C.F. **Fg. 40 Particella 467 Sub. 7**, Strada Allivellatori n. 99/25, Piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 79, superficie catastale totale mq 88. Trattasi di autorimessa posta al piano interrato posta alle coerenze del sub. 2, sub. 8, part. 271, terrapieno.

La planimetria catastale riferita all'immobile, presentata il 26/11/2008, reperita presso il catasto urbano di Torino **è conforme con lo stato attuale dell'unità immobiliare.**

7) immobile identificato al C.F. **Fg. 40 Particella 467 Sub. 8**, Strada Allivellatori n. 99/25, Piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 79, superficie catastale totale mq 88; Trattasi di autorimessa posta al piano interrato posta alle coerenze del sub. 2, sub. 7, part. 271, terrapieno.



La planimetria catastale riferita all'immobile, presentata il 26/11/2008, reperita presso il catasto urbano di Torino **è conforme con lo stato attuale dell'unità immobiliare.**

8) immobile identificato al C.F. **Fg. 40 Particella 476**, Strada Allivellatori sn, Piano T, categoria C/2, classe U, consistenza mq 50, superficie catastale totale mq 55. Trattasi di fabbricato ad uso deposito che insiste su terreno identificato al Fg. 40 Particella 475.

La planimetria catastale riferita all'immobile, presentata il 26/11/2008, reperita presso il catasto urbano di Torino **è conforme con lo stato attuale dell'unità immobiliare.**

9) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 475** (ex part. 398), bosco ceduo, classe 3, consistenza are 39 ca 02, posto a confine con particelle n. 334, 270, 271, 467, 333 del Fg. 40 (quote in proprietà debitore esecutato) e con particelle n. 332 e 427 del Fg. 40 (altra proprietà).

10) immobile identificato al C.F. **Fg. 40 Particella 488 Sub. 2**, Via Don Gaude n. 99/25, Piano S1-T-1, categoria A/7, classe 1, vani 8,5, superficie catastale totale mq 192, sup. totale escluse aree scoperte mq 184. Trattasi di immobile elevato a due piani f.t. e uno interrato composto da ampio soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio al piano terra, due camere e bagno al piano primo (mansardato), cantina, lavanderia e centrale termica al piano interrato. Confina con il sub. 1 (bene comune non censibile) oltre al sub. 3 al piano interrato.

La planimetria catastale riferita all'immobile, presentata il 02/08/2011, reperita presso il catasto urbano di Torino **è conforme con lo stato attuale dell'unità immobiliare.**

11) immobile identificato al C.F. **Fg. 40 Particella 488 Sub. 3**, Via Don Gaude n. 99/25, Piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 84, superficie catastale totale mq 92. Trattasi di



autorimessa posta al piano interrato confinante con il sub. 1 (BCNC –rampa di accesso), sub. 2 e terrapieno.

La planimetria catastale riferita all'immobile, presentata il 02/08/2011, reperita presso il catasto urbano di Torino **è conforme con lo stato attuale dell'unità immobiliare.**

12) immobile identificato al C.F. **Fg. 40 Particella 505 Sub. 2** (ex part. 282, 283, 284, 285), Strada Allivellatori n. 99/25, Piano T, categoria C/2, classe U, consistenza mq 148, superficie catastale totale mq 168. Trattasi di fabbricato ad uso deposito posto alle coerenze del sub. 1 (BCNC) e sub. 3.

La planimetria catastale riferita all'immobile, presentata il 17/12/2012, reperita presso il catasto urbano di Torino **è conforme con lo stato attuale dell'unità immobiliare.**

13) immobile identificato al C.F. **Fg. 40 Particella 505 Sub. 3** (ex part. 282, 283, 284, 285), Strada Allivellatori n. 99/25, Piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 11, superficie catastale totale mq 14. Trattasi di porzione di stalla confinante con sub. 1 (BCNC), sub. 2, Part. 506 Sub. 3.

La planimetria catastale riferita all'immobile, presentata il 17/12/2012, reperita presso il catasto urbano di Torino **è conforme con lo stato attuale dell'unità immobiliare.**

14) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 279**, bosco ceduo, classe 3, consistenza are 04 ca 53, posto a confine con particelle n. 333, 467, 488, 280 del Fg. 40 (quote in proprietà debitore esecutato) e con particella n. 331 del Fg. 40 (altra proprietà).





15) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 280**, bosco ceduo, classe 4, consistenza are 02 ca 06, posto a confine con particelle n. 279, 488, 505, 328 del Fg. 40 (quote in proprietà debitore esecutato) e con particella n. 331 del Fg. 40 (altra proprietà).

16) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 334**, bosco ceduo, classe 3, consistenza are 08 ca 55, posto a confine con particelle n. 270, 475 del Fg. 40 (quote in proprietà debitore esecutato) e con particelle n. 427, 337, 338 del Fg. 40 (altra proprietà).

17) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 268**, semin arbor, classe 3, consistenza are 10 ca 70, posto a confine con particelle n. 269, 263, 467 del Fg. 40 (quote in proprietà debitore esecutato), con particella n. 267 del Fg. 40 (altra proprietà) e strada.

18) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 269**, vigneto, classe 1, consistenza are 07 ca 90, posto a confine con particelle n. 467, 271, 270, 268 del Fg. 40 (quote in proprietà debitore esecutato) e strada.

19) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 270**, semin arbor, classe 4, consistenza are 68 ca 62, posto a confine con particelle n. 269, 271, 475, 334 del Fg. 40 (quote in proprietà debitore esecutato), con particella n. 338 del Fg. 40 (altra proprietà) e strada.

20) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 271**, semin arbor, classe 4, consistenza are 08 ca 49, posto a confine con particelle n. 270, 269, 467, 475 del Fg. 40 (stessa proprietà).



21) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 333**, bosco ceduo, classe 3, consistenza are 07 ca 77, posto a confine con particelle n. 475, 467, 279 del Fg. 40 (quote in proprietà debitore esecutato) e con particelle n. 331 e 332 del Fg. 40 (altra proprietà).

22) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 263**, semin arbor, classe 3, consistenza are 15 ca 95, posto a confine con particelle n. 268 del Fg. 40 (quote in proprietà debitore esecutato) e con particelle n. 440, 258, 474, 262, 264, 267 del Fg. 40 (altra proprietà).

23) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 316**, bosco ceduo, classe 2, consistenza are 04 ca 08, posto a confine con particelle n. 314, 315, 317, 318, 319 del Fg. 40 (quote in proprietà debitore esecutato) e con particella n. 298 del Fg. 40 (altra proprietà).

24) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 317**, semin arbor, classe 4, consistenza are 13 ca 16, posto a confine con particelle n. 314, 315, 316, 318, 319 del Fg. 40 (quote in proprietà debitore esecutato) e con confine comunale tra Cumiana e Piovasasco.

25) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 318**, semin arbor, classe 4, consistenza are 07 ca 33, posto a confine con particelle n. 316, 317, 319, 320, 321 del Fg. 40 (quote in proprietà debitore esecutato) e con confine comunale tra Cumiana e Piovasasco.

26) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 319**, bosco ceduo, classe 2, consistenza are 02 ca 48, posto a confine con particelle n. 316, 317, 318, 320, 321 del Fg. 40 (quote in proprietà debitore esecutato) e con particelle n. 298 e 509 del Fg. 40 (altra proprietà).



*N.B.: la dicitura “quote in proprietà debitore esecutato” indica che la signora AAAA-AAAA è proprietaria della quota di 1 / 2 per alcuni beni e della quota di 1 / 1 per altri beni (quote individuate nelle planimetrie in ALLEGATO 4)*

**Gli immobili di seguito identificati sono di proprietà della signora AAAA-AAAA (debitore esecutato) per la quota di 1 / 1.**

1) immobile identificato al C.F. **Fg. 40 Particella 506 Sub. 3**, Strada Allivellatori n. 99/25, Piano T, categoria D/10. Trattasi di stalla confinante con sub. 1 (BCNC), sub. 4, Part. 505 Sub. 3.

La planimetria catastale riferita all'immobile, presentata il 17/12/2012, reperita presso il catasto urbano di Torino **è conforme con lo stato attuale dell'unità immobiliare.**

2) immobile identificato al C.F. **Fg. 40 Particella 506 Sub. 4**, Strada Allivellatori n. 99/25, Piano T, categoria D/10. Trattasi di magazzino confinante con sub. 1 (BCNC), sub. 3 e Part. 510.

La planimetria catastale riferita all'immobile, presentata il 09/11/2015, reperita presso il catasto urbano di Torino **è conforme con lo stato attuale dell'unità immobiliare.**

3) immobile identificato al C.F. **Fg. 40 Particella 510**, Strada Allivellatori sn, Piano T, categoria D/10. Trattasi di immobile adibito in parte a magazzino – deposito e in parte ad archivio (locale composto da un piano terra e un piano primo con soppalco), confinante con area di proprietà esclusiva e part. 506 sub. 4

La planimetria catastale riferita all'immobile, presentata il 09/11/2015, reperita presso il catasto urbano di Torino **è conforme con lo stato attuale dell'unità immobiliare.**



4) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 506** (ex part. 286, 289), ente urbano, consistenza are 16 ca 53, posto a confine con particelle n. 288, 287, 505, 510 del Fg. 40 (quote in proprietà debitore esecutato) e con particella n. 507 del Fg. 40 (altra proprietà).

5) immobile identificato al C.F. **Fg. 39 Particella 184**, Strada Allivellatori sn, Piano T, categoria C/2, classe U, consistenza mq 30, superficie catastale totale mq 182. Ad oggi il locale viene utilizzato come rustico abitativo, nonostante sia stato dichiarato deposito, confinante con area di proprietà esclusiva.

La planimetria catastale riferita all'immobile, presentata il 18/12/2012, reperita presso il catasto urbano di Torino **è difforme con lo stato attuale dell'unità immobiliare.**

6) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 39 Particella 184** (ex part. 117, 118), ente urbano, consistenza are 14 ca 30, posto a confine con particelle n. 115 e 128 del Fg. 39 (quote in proprietà debitore esecutato) e con particelle n. 116, 144, 145 del Fg. 39 (altra proprietà).

7) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 320**, bosco ceduo, classe 4, consistenza are 02 ca 01, posto a confine con particelle n. 319, 318, 321, 322, 323 del Fg. 40 (quote in proprietà debitore esecutato) e con particella n. 509 del Fg. 40 (altra proprietà).

8) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 321**, seminativo, classe 4 consistenza are 05 ca 17, posto a confine con particelle n. 319, 318, 320, 322, 323 del Fg. 40 (quote in proprietà debitore esecutato) e con confine comunale tra Cumiana e Piossasco.

9) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 39 Particella 79**, incolt prod, classe 1, consistenza are 81 ca 68, posto a confine con particella n. 80 del Fg. 39 (quote in proprietà debitore



esecutato), con particelle n. 61, 62, 177, 78, 82 del Fg. 39 (altra proprietà) e con confine comunale tra Cumiana e Piossasco.

10) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 39 Particella 115**, prato arbor, classe 3, consistenza are 06 ca 04, posto a confine con particelle n. 80, 128, 184 del Fg. 39 (quote in proprietà debitore esecutato), e con particella n. 144 del Fg. 39 (altra proprietà).

11) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 39 Particella 128**, semin arbor, classe 3, consistenza are 11 ca 54, posto a confine con particelle n. 80, 115, 184 del Fg. 39 (quote in proprietà debitore esecutato), e con particella n. 116 del Fg. 39 (altra proprietà).

12) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 326**, semin arbor, classe 4, consistenza are 08 ca 83, posto a confine con particelle n. 327, 328, 329 del Fg. 40 (quote in proprietà debitore esecutato), con particelle n. 324 e 325 del Fg. 40 (altra proprietà) e con confine comunale tra Cumiana e Piossasco.

13) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 327**, bosco ceduo, classe 4, consistenza are 05 ca 78, posto a confine con particelle n. 287, 288, 505, 326, 328, 329 del Fg. 40 (quote in proprietà debitore esecutato) e con particelle n. 324 e 325 del Fg. 40 (altra proprietà).

14) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 288**, bosco ceduo, classe 2, consistenza are 04 ca 02, posto a confine con particelle n. 506, 287, 327 del Fg. 40 (quote in proprietà debitore esecutato) e con particelle n. 324, 509, 508 del Fg. 40 (altra proprietà).



15) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 277**, semin arbor, classe 4, consistenza are 06 ca 51, posto a confine con particelle n. 290 e 488 del Fg. 40 (quote in proprietà debitore esecutato) e con particelle n. 276 e 291 del Fg. 40 (altra proprietà).

16) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 290**, semin arbor, classe 4, consistenza are 08 ca 38, posto a confine con particelle n. 277, 488, 505, 510 del Fg. 40 (quote in proprietà debitore esecutato) e con particelle n. 507, 294, 291 del Fg. 40 (altra proprietà).

17) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 287**, bosco ceduo, classe 3, consistenza are 04 ca 40, posto a confine con particelle n. 288, 506, 505, 327 del Fg. 40 (quote in proprietà debitore esecutato).

18) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 39 Particella 80**, incolt prod, classe 1, consistenza are 99 ca 36, posto a confine con particelle n. 79, 115, 128 del Fg. 39 (quote in proprietà debitore esecutato), con particelle n. 81, 82, 100, 144, 116 del Fg. 39 (altra proprietà) e con confine comunale tra Cumiana e Piossasco.

19) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 310**, semin arbor, classe 4, consistenza are 05 ca 37, posto a confine con particelle n. 311, 312, 313 del Fg. 40 (quote in proprietà debitore esecutato), con particelle n. 308 e 309 del Fg. 40 (altra proprietà) e con confine comunale tra Cumiana e Piossasco.



20) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 311**, bosco ceduo, classe 3, consistenza are 01 ca 51, posto a confine con particelle n. 310, 312, 313 del Fg. 40 (quote in proprietà debitore esecutato) e con particelle n. 307, 308, 309 del Fg. 40 (altra proprietà).

21) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 312**, seminativo, classe 4, consistenza are 05 ca 16, posto a confine con particelle n. 310, 311, 313, 314, 315 del Fg. 40 (quote in proprietà debitore esecutato) e con particelle n. 298 e 307 del Fg. 40 (altra proprietà).

22) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 313**, semin arbor, classe 4, consistenza are 14 ca 23, posto a confine con particelle n. 310, 311, 312, 314 del Fg. 40 (quote in proprietà debitore esecutato) e con confine comunale tra Cumiana e Piossasco.

23) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 314**, vigneto, classe 1, consistenza are 06 ca 16, posto a confine con particelle n. 312, 313, 315, 316, 317 del Fg. 40 (quote in proprietà debitore esecutato) e con confine comunale tra Cumiana e Piossasco.

24) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 315**, pascolo arb, classe U, consistenza are 01 ca 96, posto a confine con particelle n. 312, 313, 314, 316, 317 del Fg. 40 (quote in proprietà debitore esecutato) e con particella n. 298 del Fg. 40 (altra proprietà).

25) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 322**, seminativo, classe 4, consistenza are 10 ca 11, posto a confine con particelle n. 330, 321, 323 del Fg. 40 (quote in proprietà debitore esecutato), con particelle n. 324 e 325 del Fg. 40 (altra proprietà) e con confine comunale tra Cumiana e Piossasco.



26) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 323**, bosco ceduo, classe 3, consistenza are 05 ca 44, posto a confine con particelle n. 320, 321, 322 del Fg. 40 (quote in proprietà debitore esecutato) e con particelle n. 324, 325, 509 del Fg. 40 (altra proprietà).

27) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 328**, bosco ceduo, classe 4, consistenza are 04 ca 52, posto a confine con particelle n. 326, 327, 329, 280, 505 del Fg. 40 (quote in proprietà debitore esecutato) e con particelle n. 330 e 331 del Fg. 40 (altra proprietà).

28) immobile identificato al C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 329**, semin arbor, classe 4, consistenza are 06 ca 81, posto a confine con particelle n. 326, 327, 328 del Fg. 40 (quote in proprietà debitore esecutato), con particelle n. 330 e 331 del Fg. 40 (altra proprietà) e con confine comunale tra Cumiana e Piovascico.

#### **IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI PIOVASCICO**

29) immobile identificato al C.T. **Fg. 38 Particella 127**, vigneto, classe U, consistenza are 18 ca 49, posto a confine con particelle n. 3, 4, 5 del Fg. 38 (quote in proprietà debitore esecutato), con particelle n. 1 e 46 del Fg. 38 (altra proprietà) e con confine comunale tra Cumiana e Piovascico.

30) immobile identificato al C.T. **Fg. 38 Particella 3**, semin arbor, classe 4, consistenza are 42 ca 87, posto a confine con particelle n. 5 e 127 del Fg. 38 (quote in proprietà debitore esecutato), con particelle n. 1 e 133 del Fg. 38 (altra proprietà) e con confine comunale tra Cumiana e Piovascico.





31) immobile identificato al C.T. **Fg. 38 Particella 4**, vigneto, classe U, consistenza are 21 ca 79, posto a confine con particelle n. 5 e 127 del Fg. 38 (quote in proprietà debitore esecutato), con particelle n. 6, 7, 46 del Fg. 38 (altra proprietà).

32) immobile identificato al C.T. **Fg. 38 Particella 5**, bosco ceduo, classe 1, consistenza are 02 ca 68, posto a confine con particelle n. 3, 4, 127 del Fg. 38 (quote in proprietà debitore esecutato), con particelle n. 1, 6, 8 del Fg. 38 (altra proprietà) e con altre particelle del Fg. 3.

*N.B.: la dicitura "quote in proprietà debitore esecutato" indica che la signora AAAA-AAAA è proprietaria della quota di 1 / 2 per alcuni beni e della quota di 1 / 1 per altri beni (quote individuate nelle planimetrie in ALLEGATO 4)*

**B)** *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;*

Gli immobili sopra citati sono di proprietà in parte di signori AAAA-AAAA e BBBB-BBBB ed in parte della signora AAAA-AAAA ad essi così pervenuti:

#### **IMMOBILI CENSITI NEL COMUNE DI CUMIANA**

Terreni censiti nel comune di Cumiana al foglio 40 n. 270-271-274-333-397-398-273-269-263-268-272-334-284-285-278-279-280-281-282-283 con entrostanti fabbricati pervenuti ai signori AAAA-AAAA e BBBB-BBBB per 1 / 2 ciascuno con atto di acquisto a rogito Dr. Alberto Rainelli, Notaio in Orbassano, in data 5 luglio 1974, Rep. N. 20466, registrato a Rivoli in data 6 luglio 1974 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo in data 30



luglio 1974, ai numeri 4812/4147, che acquistavano dai signori DDDD-DDDD nata a ---- il giorno -----, codice fiscale ----- e EEEE-EEEE nata a ----- il giorno ----- codice fiscale -----;

Terreni censiti nel comune di Cumiana al foglio 40 n. 290-277 pervenuti alla signora AAAA-AAAA per la piena proprietà con atto di acquisto dr Francesco Audano, Notaio in Pinerolo, in data 26 maggio 1988, Rep. N. 12149 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, in data 21 giugno 1988, ai numeri 4335/3431, che acquistava dalla signora FFFF-FFFF nata a ----- il giorno -----, codice fiscale -----;

Terreni censiti nel comune di Cumiana al foglio 40 n. 286-287 pervenuti alla signora AAAA-AAAA per la piena proprietà con atto di acquisto a rogito dr. Francesco Audano, Notaio in Pinerolo, in data 3 ottobre 1989, Rep. N. 14293 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, in data 2 novembre 1989, ai numeri 7235/5477, che acquistava dai signori GGGG-GGGG nato a ----- il giorno -----, codice fiscale ----- e CCCC-CCCC nata a ----- il giorno -----, codice fiscale -----;

Terreni censiti nel comune di Cumiana al foglio 40 n. 288-289 pervenuti alla signora AAAA-AAAA per la piena proprietà con atto di acquisto a rogito dr. Giovanni Marinone, Notaio in Pinerolo, registrato a Pinerolo il giorno 16 marzo 1990 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, in data 20 marzo 1990, ai numeri 2010/1691, che acquistava dal signor HHHH-HHHH nato a ----- il giorno -----, codice fiscale -----;

Terreni con entrostante fabbricato rurale censiti nel comune di Cumiana al foglio 39 n. 79-115-117-118-128 pervenuti alla signora AAAA-AAAA per la piena proprietà con atto di acquisto a rogito dr. Gian Maria Piacentino, Notaio in Giaveno, in data 4 aprile 1992, Rep. N.



34071/13039 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, in data 30 aprile 1992, ai numeri 3360/2671, che acquistava dai signori IIII-III nato a ----- il giorno ----- codice fiscale ----- e JJJJ-JJJJ nato a ----- il giorno -----, codice fiscale -----;

Terreni censiti nel comune di Cumiana al foglio 40 n. 316-317-318-319 pervenuti ai signori AAAA-AAAA e BBBB-BBBB con atto di permuta a rogito dr. Gian Maria Piacentino, Notaio in Giaveno, in data 27 novembre 1993, Rep. N. 37572/14054 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, in data 13 dicembre 1993, ai numeri 7829/6345, che acquistavano dai signori KKKK-KKKK nato a ----- il giorno -----, codice fiscale ----- e LLLL-LLLL nata a ----- il giorno -----, codice fiscale -----;

Terreni censiti nel comune di Cumiana al foglio 40 n. 320-321 pervenuti alla signora AAAA-AAAA con atto di acquisto a rogito dr. Giancarlo Ortali, Notaio in Pinerolo, in data 24 febbraio 1994, Rep. N. 100313/19049 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, in data 23 marzo 1994, ai numeri 1737/1449, che acquistava dal signor MMMM-MMMM nato a ----- il giorno -----, codice fiscale -----;

Terreni censiti nel comune di Cumiana al foglio 40 n. 326-327 pervenuti alla signora AAAA-AAAA con atto di acquisto a rogito dr. Giancarlo Ortali, Notaio in Pinerolo, in data 28 marzo 1995, Rep. N. 107052/20291 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, in data 20 aprile 1995, ai numeri 2588/2095, che acquistava dai signori NNNN-NNNN nata a ----- il giorno -----, codice fiscale ----- e OOOO-OOOO nato a ----- il giorno -----, codice fiscale -----;



## **IMMOBILI CENSITI NEL COMUNE DI PIOSSASCO**

Terreni censiti nel comune di Piossasco al foglio 38 n. 4-5 pervenuti alla signora AAAA-AAAA con atto di acquisto a rogito Dr. Aldo Scarabosio, Notaio in Torino, in data 13 febbraio 1999, Rep. n. 112094 e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2, in data 25 febbraio 1999, ai numeri 6211/4289, che acquistava dal signor PPPP-PPPP nato a ----- il giorno -----, codice fiscale -----;

Terreni censiti nel comune di Piossasco al foglio 38 n. 3-127 pervenuti alla signora AAAA-AAAA con atto di acquisto a rogito Dr. Aldo Scarabosio, Notaio in Torino, in data 13 febbraio 1999, Rep. n. 112095 e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2, in data 25 febbraio 1999, ai numeri 6212/4290, che acquistava dalla signora QQQQ-QQQQ nata a ----- il giorno -----, codice fiscale -----.

### **Primo titolo di acquisto anteriore al ventennio**

Tutti gli atti di compravendita sopra citati sono i primi trasferimenti con Atto pubblico tra vivi anteriore al ventennio rispetto la data di trascrizione del pignoramento, ognuno relativamente agli immobili indicati.



**C)** *Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 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;*

*n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.*

... Omissis

4) L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

...Omissis

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

...Omissis

### **Diritti reali a favore di terzi**

Non sussiste alcun Atto regolarmente trascritto avente ad oggetto la costituzione di diritti Reali di Godimento a favore di terzi.



## **Formalità – ISCRIZIONI**

### **IMMOBILI CENSITI NEL COMUNE DI CUMIANA**

- Ipoteca volontaria iscritta ai numeri R.g. 6159 R.p. 593 in data 09.08.2013.

Atto a rogito notaio REBUFFO Marcello in data 01.08.2013, repertorio 9045/7099.

Favore: ZZZZ-ZZZZ con sede a ----- e domicilio ipotecario eletto a ----- – C.F. -----

Contro: AAAA-AAAA nata a ----- il ----- in qualità di proprietaria per la quota di 1/2 (un mezzo)

Iscritta per la cifra capitale di € 135.000,00 e per la cifra complessiva di € 243.000,00.

La presente ipoteca colpisce i beni pignorati identificati nel comune di CUMIANA al catasto FABBRICATI al Foglio 40 mappale 488 sub 2-3 e quindi risulta da cancellare totalmente relativamente alla quota di proprietà del debitore esecutato.

- Ipoteca volontaria iscritta ai numeri R.g. 6160 R.p. 594 in data 09.08.2013.

Atto a rogito notaio REBUFFO Marcello in data 01.08.2013, repertorio 9046/7100.

Favore: ZZZZ-ZZZZ con sede a ----- e domicilio ipotecario eletto a -----, C.F. -----

Contro: AAAA-AAAA nata a ----- il ----- in qualità di proprietaria per la quota di 1/2 (un mezzo)

Iscritta per la cifra capitale di € 85.000,00 e per la cifra complessiva di € 153.000,00.

La presente ipoteca colpisce i beni pignorati identificati nel comune di CUMIANA al catasto FABBRICATI al Foglio 40 mappale 488 sub 2-3 e quindi risulta da cancellare totalmente relativamente alla quota di proprietà del debitore esecutato.

- Ipoteca giudiziale iscritta ai numeri R.g. 6153 R.p. 693 in data 01/10/2014.

Su atto giudiziario emesso dal TRIBUNALE DI TORINO in data 30.09.2014, repertorio numero 25077/2014.

Favore: YYYY-YYYY con sede a ----- C.F. -----, domicilio ipotecario eletto in ----



Contro: AAAA-AAAA nata a ----- il ----- in qualità di proprietaria per la quota di 1/2 (un mezzo)

Iscritta per la cifra capitale di € 251.339,61 e per la cifra complessiva di € 310.000,00.

La presente ipoteca colpisce i beni pignorati identificati nel comune di CUMIANA al catasto FABBRICATI al Foglio 40 mappale 488 sub 2-3 e quindi risulta da cancellare totalmente relativamente alla quota di proprietà del debitore esecutato.

- Ipoteca giudiziale iscritta ai numeri R.g. 7953 R.p. 909 in data 11.12.2014.

Su atto giudiziario emesso dal TRIBUNALE DI TORINO in data 28.10.2014, repertorio numero 12141/2014.

Favore: XXXXX-XXXX con sede a ---- - C.F. -----, domicilio ipotecario eletto -----

Contro: AAAA-AAAA nata a ----- il ----- per il diritto di proprietà in quote diverse su parte dei beni pignorati

Iscritta per la cifra capitale di € 348.215,27 e per la cifra complessiva di € 380.000,00.

La presente ipoteca colpisce i beni pignorati identificati nel comune di CUMIANA al catasto FABBRICATI ad eccezione del Foglio 40 n. 510 del Catasto urbano, foglio 39 n. 184 e foglio 40 n. 506 del Catasto terreni e beni di altra proprietà; si precisa che viene erroneamente indicato il foglio 40 n. 506 sub. 2 invece del sub. 4. L'ipoteca sarà da cancellare totalmente relativamente alle quote di proprietà del debitore esecutato.

- Ipoteca giudiziale iscritta ai numeri R.g. 571 R.p. 52 in data 01.02.2016.

Su atto giudiziario emesso dal TRIBUNALE DI TORINO in data 04.12.2015, repertorio numero 11989.

Favore: WWW-WWW con sede a ---- C.F. -----, domicilio ipotecario eletto in ----- presso Avvocato -----



Contro: AAAA-AAAA nata a ---- il ---- per il diritto di proprietà in quote diverse su parte dei beni pignorati

Iscritta per la cifra capitale di € 355.922,89 e per la cifra complessiva di € 370.000,00.

La presente ipoteca colpisce tutti i beni pignorati e identificati nel comune di CUMIANA al catasto FABBRICATI, oltre a beni di altra proprietà e non oggetto di pignoramento pertanto risulta da cancellare totalmente in relazione alle quote di proprietà del debitore esecutato.

### **IMMOBILI CENSITI NEL COMUNE DI PIOSSASCO**

- Ipoteca giudiziale iscritta ai numeri R.g. 36644 R.p. 5636 in data 18.11.2014.

Su atto giudiziario del TRIBUNALE DI TORINO in data 28.10.2014, repertorio numero 12141/2014.

Favore: XXXX-XXXX con sede a ---- C.F. ----, domicilio ipotecario eletto in ----

Contro: AAAA-AAAA nata a ---- il ---- per il diritto di proprietà per la quota di 1 / 1 su parte dei beni pignorati

Iscritta per la cifra capitale di 348.215,27 e per la cifra complessiva di € 380.000,00.

La presente ipoteca colpisce tutti i beni pignorati e identificati nel comune di Piovascasso, oltre a beni di altra proprietà e non oggetto di pignoramento pertanto risulta da cancellare totalmente relativamente alla quota di proprietà del debitore esecutato.

- Ipoteca giudiziale iscritta ai numeri R.g. 2801 R.p. 434 in data 27.01.2016.

Su atto giudiziario del TRIBUNALE DI TORINO in data 04.12.2015, repertorio numero 11989.

Favore: WWW-WWW con sede a ---- C.F. ----, domicilio ipotecario eletto in ---- presso Avvocato ----





Contro: AAAA-AAAA nata a ---- il ---- per il diritto di proprietà per la quota di 1 / 1 su parte dei beni pignorati

Iscritta per la cifra capitale di 355.922,89 e per la cifra complessiva di € 370.000,00.

La presente ipoteca colpisce tutti i beni pignorati e identificati nel comune di Piossasco, oltre a beni di altra proprietà e non oggetto di pignoramento pertanto risulta da cancellare totalmente relativamente alla quota di proprietà del debitore esecutato.

### **Formalità – TRASCRIZIONI**

#### **IMMOBILI CENSITI NEL COMUNE DI CUMIANA**

- Pignoramento trascritto ai numeri R.g. 7520 R.p. 5648 in data 10.10.2017.

Notificato dal Tribunale di Torino in data 13/09/2017, repertorio numero 23447/2017.

Favore: RRRR-RRRR nato a ---- il giorno ----, codice fiscale ----

Contro: AAAA-AAAA nata a ---- il ---- per il diritto di proprietà in quote diverse sui beni pignorati

- Pignoramento trascritto ai numeri R.g. 4438 R.p. 3490 in data 05.06.2018.

Notificato dall'U.N.E.P. TORINO in data 04.05.2018, repertorio numero 10337/2018.

Favore: YYYY-YYYY con sede a ---- C.F. -----

Contro: AAAA-AAAA nata a ---- il ---- per il diritto di proprietà per la quota di 1 / 2 sui beni pignorati

#### **IMMOBILI CENSITI NEL COMUNE DI PIOSSASCO**

- Pignoramento trascritto ai numeri R.g. 40401 R.p. 27186 in data 09.10.2017.

Notificato dal Tribunale di Torino in data 13/09/2017, repertorio numero 23447/2017.

Favore: RRRR-RRRR nato a ----- il giorno ----, codice fiscale ----



Contro: AAAA-AAAA nata a ----- il ----- per il diritto di proprietà per la quota di 1 / 1 sui  
beni pignorati

### **ALTRE FORMALITA'**

- Costituzione di vincolo con firma a rogito dr. Francesco Audano, Notaio in Pinerolo, in data 3 luglio 1990, Rep. n. 15683, registrato a Pinerolo in data 23 luglio 1990, al numero 297 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, in data 27 luglio 1990, ai numeri 5310/4308

Favore: COMUNE DI CUMIANA, codice fiscale 85003110013

Contro: AAAA-AAAA nata a ----- il -----

Che si impegna a rispettare la destinazione d'uso dell'immobile al servizio dell'attività agricola, per i beni censiti al Foglio 40 n. 286-287-288-289.

- Costituzione di vincolo con firma a rogito dr. Gian Maria Piacentino, Notaio in Giaveno, in data 25 giugno 1992, Rep. n. 34566/13216 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, in data 16 luglio 1992, ai numeri 5127/4007

Favore: COMUNE DI CUMIANA, codice fiscale 03840780013

Contro: AAAA-AAAA nata a ----- il -----

Che si impegna a rispettare la destinazione d'uso dell'immobile al servizio dell'attività agricola, per i beni censiti al Foglio 39 n. 117-118.

- Costituzione di vincolo con firma a rogito dr. Roberto Goveani, Notaio in Torino, in data 22 gennaio 1993, Rep. n. 134668/9888 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, in data 28 gennaio 1993, ai numeri 701/607

Favore: COMUNE DI CUMIANA, codice fiscale 85003070019

Contro: AAAA-AAAA nata a ----- il -----



Che si impegna a rispettare la destinazione d'uso dell'immobile al servizio dell'attività agricola, per i beni censiti al Foglio 40 n. 277-286-287-288-289-290 e Figlio 39 n. 79; e

Contro: AAAA-AAAA nata a ----- il ----- e

BBBB-BBBB nata a ----- il -----

Che si vincolano a trasferire la cubatura dei mappali censiti al Foglio 40 n. 270-271-272-278-279-280-281-282-283-284-285 a favore del fabbricato ad uso abitazione da erigersi sulla particella n. 278 del Foglio 40;

- Costituzione di vincolo di indivisibilità con firma a rogito dr. Giancarlo Ortali, Notaio in Pinerolo, in data 21 febbraio 2001, Rep. n. 150614 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, in data 8 marzo 2001, ai numeri 1807/1423

Favore: COMUNE DI CUMIANA, codice fiscale 85003110013

Contro: AAAA-AAAA nata a ----- il ----- e

BBBB-BBBB nata a ----- il -----

Che si obbligano per sé, loro successori ed aventi causa a qualunque titolo ad adibire a pertinenza dei due alloggi costruiti sul terreno censito al Foglio 40 n. 273-272 le due autorimesse costruende.



**D)** *Accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupato da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante.*

*n. 3 dell'art. 173 disp. att. c.p.c.*

... Omissis

lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento... Omissis

Gli immobili al **Fg. 40 Particella 467 Sub. 2 e 7** sono occupati ed utilizzati da un figlio del debitore esecutato, e suoi familiari.

Gli immobili al **Fg. 40 Particella 467 Sub. 3 e 8** sono occupati ed utilizzati da un altro figlio del debitore esecutato, e suoi familiari.

Gli immobili al **Fg. 40 Particella 467 Sub. 4, 5, 6** sono occupati ed utilizzati dalla figlia del debitore esecutato, e suoi familiari.

L'immobile al **Fg. 40 Particella 476** è utilizzato dei familiari del debitore esecutato.

Gli immobili al **Fg. 40 Particella 488 Sub. 2 e 3** sono occupati ed utilizzati dal debitore esecutato e suo coniuge.

Gli immobili al **Fg. 40 Particella 505 Sub. 2 e 3** sono utilizzati dai familiari del debitore esecutato.

Gli immobili al **Fg. 40 Particella 506 Sub. 3 e 4** sono utilizzati dall'AZIENDA AGRICOLA SSSS--SSSS.

L'immobile al **Fg. 40 Particella 510** è utilizzato dall'AZIENDA AGRICOLA SSSS--SSSS.

L'immobile al **Fg. 40 Particella 184** è utilizzato dai familiari del debitore esecutato.

Per quanto riguarda i terreni, questi sono utilizzati dai familiari del debitore esecutato.



**E) Descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie in formato jpeg;**

La tenuta in cui si trovano i beni oggetto di pignoramento è posta ai piedi della collina del Comune di Cumiana, in Frazione Allivellatori, a confine con il Comune di Piovasasco, territorio in cui si identificano alcuni dei beni pignorati.

Il complesso di edifici comprende n. 4 abitazioni con rispettive e annesse autorimesse, n. 4 fabbricati ad uso deposito – magazzino e n. 1 fabbricato ad uso stalla per equini.

Nell'area esterna, oltre a diversi spazi ed aree verdi, sono presenti un campo da calcetto in erba sintetica, una piscina, un forno, un campo da bocce, una peschiera e due laghetti per l'irrigazione dei campi.

Per arrivare alla tenuta si passa dalla frazione Allivellatori le cui strade sono piuttosto strette.

**IMMOBILI FG. 40 PART. 467**

L'edificio comprende due villette bifamiliari (sub. 2 e 3) adiacenti, ognuna con ingresso indipendente, formate da due piani fuori terra, collegati da scala indipendente, e uno interrato, quest'ultimo avente accesso indipendente e scala in comune ai due immobili, e una villetta separata (sub. 4), collegata alle precedenti mediante portico aperto, composta da due piani fuori terra. In quest'ultimo fabbricato, al piano terra, si trovano la centrale termica, impianto comune ai sub. 2, 3 e 4, un locale lavanderia, l'autorimessa identificata con sub. 5 di pertinenza del sub. 4. La struttura dell'edificio è interamente in cemento armato.

Al piano interrato, poste a lato del sub. 3, vi sono le autorimesse (sub. 7 e 8) rispettivamente di pertinenza del sub. 2 e del sub. 3. La struttura di questi locali è in prefabbricato.

Tutti gli immobili sono dotati di impianto elettrico.

L'area esterna che circonda l'edificio comprende un ampio parco e una piscina interrata ad uso comune.



## **Immobile Fg. 40 part. 467 sub. 2**

Trattasi di porzione di villa bifamiliare (parte sinistra) a 2 piani fuori terra e uno interrato, composto da ampio soggiorno, cucina, bagno e due ripostigli al piano terra, tre camere, due bagni, un ripostiglio e ampio terrazzo al piano primo, tavernetta, cantina e bagno al piano interrato.

Le murature interne sono finite ad intonaco tinteggiato ad eccezione delle superfici dei bagni e della cucina che sono rifinite con piastrelle per un'altezza di circa m. 2.00.

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre e portefinestre in legno con vetro doppio; gli elementi oscuranti sono costituiti da persiane. Le porte interne sono in legno con parte vetrata.

Gli ampi bagni sono tutti dotati di doppio lavabo, vaso e bidet e doccia grande, oltre alla predisposizione per l'allaccio di una lavatrice. Il pavimento al piano terra e al piano interrato è in piastrelle, mentre il pavimento al piano primo è in parquet per la quasi totalità della superficie calpestabile ad eccezione dei bagni.

L'unità immobiliare nell'insieme risulta in buone condizioni pertanto non richiede particolari interventi di manutenzione.

Il riscaldamento è centralizzato (in comune con i sub. 3 e 4) a legna, l'immobile è dotato di radiatori in ghisa in tutte le stanze. L'impianto elettrico è sottotraccia e risulta funzionante.

L'immobile è dotato di impianti tecnologici "civili", è allacciato alla rete fognaria comunale, il sistema di approvvigionamento dell'acqua potabile avviene tramite pozzo. Il gas per uso cucina è garantito da bombolone GPL in comune con i sub. 3 e 4.

La superficie commerciale dell'immobile identificato con sub. 2 è di circa 288 mq.



### **Immobile Fg. 40 part. 467 sub. 3**

Trattasi di porzione di villa bifamiliare (parte destra) a 2 piani fuori terra e uno interrato, composto da ampio soggiorno, cucina, bagno e due ripostigli al piano terra, tre camere, due bagni, un ripostiglio e ampio terrazzo al piano primo, tavernetta, cantina e bagno al piano interrato.

Le murature interne sono finite ad intonaco tinteggiato ad eccezione delle superfici dei bagni e della cucina che sono rifinite con piastrelle per un'altezza di circa m. 2.00.

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre e portefinestre in legno con vetro doppio; gli elementi oscuranti sono costituiti da persiane. Le porte interne sono in legno con parte vetrata.

Gli ampi bagni sono tutti dotati di doppio lavabo, vaso e bidet e doccia grande, oltre alla predisposizione per l'allaccio di una lavatrice. Il pavimento al piano terra e al piano interrato è in piastrelle, mentre il pavimento al piano primo è in parquet per la quasi totalità della superficie calpestabile ad eccezione dei bagni.

L'unità immobiliare nell'insieme risulta in buone condizioni pertanto non richiede particolari interventi di manutenzione.

Il riscaldamento è centralizzato (in comune con i sub. 2 e 4) a legna, l'immobile è dotato di radiatori in ghisa in tutte le stanze. L'impianto elettrico è sottotraccia e risulta funzionante.

L'immobile è dotato di impianti tecnologici "civili", è allacciato alla rete fognaria comunale, il sistema di approvvigionamento dell'acqua potabile avviene tramite pozzo. Il gas per uso cucina è garantito da bombolone GPL in comune con i sub. 2 e 4.

La superficie commerciale dell'immobile identificato con sub. 3 è di circa 288 mq.



#### **Immobile Fg. 40 part. 467 sub. 4**

Trattasi di villa distaccata dalle prime due, a 2 piani fuori terra, composta da due piani f.t., con cucina, ampio soggiorno, bagno e ripostiglio al piano terra, tre camere, ampio bagno e terrazzo al piano primo.

Le murature interne sono finite ad intonaco tinteggiato ad eccezione delle superfici dei bagni e della cucina che sono rifinite con piastrelle per un'altezza di circa m. 2.00.

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre e portefinestre in alluminio con vetro doppio; gli elementi oscuranti sono costituiti da persiane. Le porte interne sono in legno con parte vetrata. Gli ampi bagni sono tutti dotati di doppio lavabo, vaso e bidet e doccia grande e/o vasca, oltre alla predisposizione per l'allaccio di una lavatrice. Il pavimento è in piastrelle per entrambi i piani.

L'unità immobiliare nell'insieme risulta in buone condizioni pertanto non richiede particolari interventi di manutenzione.

Il riscaldamento è centralizzato (in comune con i sub. 2 e 3) a legna, l'immobile è dotato di radiatori in ghisa in tutte le stanze. L'impianto elettrico è sottotraccia e risulta funzionante.

L'immobile è dotato di impianti tecnologici "civili", è allacciato alla rete fognaria comunale, il sistema di approvvigionamento dell'acqua potabile avviene tramite pozzo. Il gas per uso cucina è garantito da bombolone GPL in comune con i sub. 2 e 3.

La superficie commerciale dell'immobile identificato con sub. 4 è di circa 217 mq.

#### **Immobile Fg. 40 part. 467 sub. 5**

Trattasi di locale al piano terra ad uso autorimessa con doppio accesso carraio con portoni basculanti elettrici che consentono l'ingresso di due automobili oltre ad ampio spazio per scaffalature. Attualmente viene utilizzata quale pertinenza del sub. 4. La superficie commerciale dell'autorimessa è di circa 40 mq.





### **Immobile Fg. 40 part. 467 sub. 6**

Ad oggi il sub. 6 è stato inglobato nel sub. 4 a seguito di lavori di ampliamento del piano terra, opere non autorizzate come meglio dettagliato al punto F).

### **Immobile Fg. 40 part. 467 sub. 7**

Trattasi di locale interrato ad uso autorimessa con accesso carraio con portone a libro elettrico e accesso pedonale esclusivo. Le altezze consentono la rimessa di camper o autocarri. All'interno è stato ricavato un piccolo locale ad uso rimessa bici e moto. Attualmente viene utilizzata quale pertinenza del sub. 2. La superficie commerciale dell'autorimessa è di circa 88 mq.

### **Immobile Fg. 40 part. 467 sub. 8**

Trattasi di locale interrato ad uso autorimessa con accesso carraio con portone a libro elettrico (a sud) e accesso pedonale esclusivo (a nord). Le altezze consentono la rimessa di camper o autocarri. All'interno è stato ricavato un piccolo locale ad uso rimessa bici e moto. Attualmente viene utilizzata quale pertinenza del sub. 3. La superficie commerciale dell'autorimessa è di circa 88 mq.

### **IMMOBILE FG. 40 PART. 476**

È un fabbricato isolato ad un piano fuori terra, edificato su terreno censito al Fg. 40 particella 475, utilizzato come deposito paglia e rimessa attrezzature agricole con unico accesso carrabile. La struttura dell'immobile è in cemento armato con copertura in legno. Non è dotato di impianto elettrico.

La superficie commerciale di questo immobile è di circa 55 mq.



## **IMMOBILI FG. 40 PART. 488**

L'edificio comprende un'abitazione (sub. 2) e un'autorimessa (sub. 3) costituito da due piani f.t. e uno interrato. La struttura dell'edificio è interamente in cemento armato.

L'area esterna che circonda l'edificio comprende un ampio giardino e la rampa di accesso al piano interrato.

### **Immobile Fg. 40 part. 488 sub. 2**

Trattasi di villa a 2 piani fuori terra e uno interrato, composto da ampio soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio al piano terra, due camere e bagno al piano primo (mansardato), cantina, lavanderia e centrale termica al piano interrato.

Le murature interne sono finite ad intonaco tinteggiato ad eccezione delle superfici dei bagni e della cucina che sono rifinite con piastrelle per un'altezza di circa m. 2.00.

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre e portefinestre in legno con vetro doppio; gli elementi oscuranti sono costituiti da persiane. Le porte interne sono in legno con parte vetrata.

Gli ampi bagni sono tutti dotati di doppio lavabo, vaso e bidet e doccia grande, oltre alla predisposizione per l'allaccio di una lavatrice. Il pavimento al piano terra e al piano interrato è in piastrelle ad esclusione della camera che è in parquet, mentre il pavimento al piano primo è in parquet per la quasi totalità della superficie calpestabile ad eccezione del bagno.

L'unità immobiliare nell'insieme risulta in buone condizioni pertanto non richiede particolari interventi di manutenzione.

Il riscaldamento è indipendente a gasolio, l'immobile è dotato di radiatori in ghisa in tutte le stanze. L'impianto elettrico è sottotraccia e risulta funzionante.

L'immobile è dotato di impianti tecnologici "civili", è allacciato alla rete fognaria comunale, il sistema di approvvigionamento dell'acqua potabile avviene tramite acquedotto comunale.



La superficie commerciale dell'immobile identificato con sub. 3 è di circa 192 mq.

### **Immobile Fg. 40 part. 488 sub. 3**

Trattasi di locale interrato ad uso autorimessa, di ampia metratura, con rampa di accesso carraio con portone a doppia anta e collegato al piano superiore mediante scala interna. Le altezze consentono la rimessa di camper o piccoli autocarri. Il locale è dotato di impianto elettrico.

La superficie commerciale dell'autorimessa è di circa 92 mq.

### **IMMOBILI FG. 40 PART. 505**

#### **Immobile Fg. 40 part. 505 sub. 2**

È il fabbricato che si antepone alle scuderie, utilizzato per lo più come deposito e zona ricreativa (oggi inutilizzato), caratterizzato da un tetto a due falde in legno e rivestimenti esterni in pietra; la struttura portante è in cemento armato. L'accesso ai locali avviene attraverso un portale ad arco chiuso con serramento in metallo.

All'interno si trova un ampio locale di deposito, un bagno e altri due locali indipendenti con accesso dall'esterno. È dotato di impianto elettrico. Il pavimento è in piastrelle.

Il tetto a vista, il caminetto in muratura e le ampie vetrate perimetrali danno un vero senso di appartenenza al luogo rurale in cui è inserito l'immobile.

La superficie commerciale dell'immobile è di circa 148 mq.

#### **Immobile Fg. 40 part. 505 sub. 3**

Porzione di stalla così identificata in quanto edificata in parte sulla particella 505 e in parte sulla particella 506. Per la descrizione si rimanda al punto seguente.

La superficie commerciale dell'immobile è di circa 14 mq.



## **IMMOBILI FG. 40 PART. 506**

### **Immobile Fg. 40 part. 506 sub. 3**

Bene strumentale utilizzato dall'azienda agricola, è la vera e propria scuderia al cui interno sono stati ricavati n. 7 box per cavalli costituiti da muretti in mattoni in parte intonacati e in parte rivestiti in pietra aventi la consueta conformazione che caratterizzano queste strutture.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato con tetto in legno a vista a doppia falda. L'esterno è intonacato e tinteggiato. La pavimentazione è in cls.

Vi sono diversi accessi sia pedonali che carrai che consentono l'ingresso di carrelli per il trasporto cavalli. L'immobile è dotato di impianto elettrico.

La superficie commerciale dell'immobile è di circa 238 mq.

### **Immobile Fg. 40 part. 506 sub. 4**

Bene strumentale utilizzato dall'azienda agricola, è un locale unico, facente parte delle scuderie, abito a magazzino – deposito, avente struttura portante in c.a. con tetto in legno a vista a doppia falda e tamponature in blocchi di cls. L'esterno è intonacato e tinteggiato, l'interno è stato tinteggiato. La pavimentazione è in cls. Il sub. 4 è collegato con il sub. 3, descritto in precedenza, mediante portone a doppia anta e rampa.

L'immobile è dotato di impianto elettrico.

La superficie commerciale dell'immobile è di circa 217 mq.

## **IMMOBILE FG. 40 PART. 510**

È un bene strumentale utilizzato dall'azienda agricola. Trattasi di capannone con struttura prefabbricata adibito a deposito – magazzino e locale con accesso separato ad uso archivio posto su due piani collegati da scala in c.a. La parte a magazzino è tamponata con blocchi in



cls grezzi e pavimento in cls, l'archivio è intonacato e tinteggiato, pavimento piastrellato al piano terra e grezzo al piano primo (soppalco). Al piano terra c'è un servizio igienico.

L'esterno del capannone è intonacato e tinteggiato.

L'immobile è dotato di impianto elettrico oltre impianto idrico sanitario nel bagno.

La superficie commerciale dell'immobile è di circa 440 mq.

### **IMMOBILE FG. 39 PART. 128**

Basso fabbricato edificato su terreno censito al C.T. Fg. 40 particella 184 adibito a rustico, recentemente ristrutturato, con struttura in c.a., tetto a doppia falda con soletta in c.a.. I rivestimenti esterni ed interni sono in pietra. L'interno è formato da un unico locale con servizio igienico annesso.

### **TERRENI**

I terreni sono utilizzati prevalentemente per il maneggio e per il pascolo.



**F) 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;**

*n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.*

... Omissis

6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria... Omissis

## **CONCESSIONI EDILIZIE, PERMESSI DI COSTRUIRE O ALTRI TITOLI ABILITATIVI**

Dalle indagini eseguite presso l'archivio edilizio del Comune di CUMIANA si è accertato che:

Relativamente agli immobili di cui al **Fg. 40 Particella 467 Sub. 2, 3, 4, 5, 6** è stata rilasciata:

- Licenza Edilizia n. 1329/68 del 18/03/1968 per "Costruzione casa di campagna con rustico"



In data 07/10/1970 veniva richiesta al Comune di Cumiana l'abitabilità dell'edificio, ma agli atti non risulta il certificato di agibilità - abitabilità.

Relativamente agli immobili di cui al **Fg. 40 Particella 476** e **Fg. 40 Particella 505 Sub 2** sono state rilasciate:

- Licenza Edilizia n. 870/76 del 16/03/1976 per *"Costruzione tettoie, stalla, box, forno, recinzione laghetto e proprietà"*
- Licenza Edilizia n. 870/77 del 26/10/1977 per *"Variante in corso d'opera alla L.E. n. 870/76"*

Agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cumiana non risulta il certificato di agibilità

Relativamente all'immobile di cui al **Fg. 40 Particella 467** è stata rilasciata:

- Licenza Edilizia n. 221/80 del 05/11/1980 per *"Progetto di piscina e rialzo muro di sostegno"*

Agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cumiana non risulta il certificato di agibilità

Relativamente agli immobili di cui al **Fg. 40 Particella 488 Sub. 2 e 3**, **Fg. 40 Particella 505 Sub. 2 e 3**, **Fg. 40 Particella 506 Sub. 3 e 4** e **Fg. 40 Particella 510** sono state rilasciate:

- Licenza Edilizia n. 71/90 del 05/07/1990 per *"Costruzione fabbricato rurale uso ricovero macchine agricole e deposito"*
- Licenza Edilizia n. 71/93 del 23/01/1993 per *"Variante in corso d'opera alla L.E. n. 71/90 per ampliamento capannone agricolo e costruzione nuovo fabbricato ad uso abitazione di salariato agricolo"*



- Licenza Edilizia n. 71/94 del 25/07/1994 per *“Variante in corso d’opera alla L.E. n. 71/90/93 per ampliamento e diversa disposizione dei locali agricoli ed abitativi con ricavo di stalla per equini”*

In data 03/10/1994 veniva presentata la denuncia di ultimazione lavori presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Cumiana.

In data 15/09/1995 veniva richiesta al Comune di Cumiana l’abitabilità dei locali, ma agli atti non risulta il certificato di agibilità - abitabilità.

Relativamente agli immobili di cui al **Fg. 40 Particella 467 Sub. 2 e 3 (piano primo)** è stata rilasciata:

- Licenza Edilizia n. 14/93 del 05/08/1993 per *“Opere interne ai sensi dell’art. 26 L. 47/85”*

Relativamente agli immobili di cui al **Fg. 40 Particella 467 Sub. 7 e 8 (autorimesse)** sono state rilasciate:

- D.I.A. n. 114/2000 del 12/12/2000 per *“Costruzione di due autorimesse interrato”*
- D.I.A. n. 01/2004 del 02/01/2004 per *“Variante in corso d’opera alla D.I.A. n. 114/2000”*

In data 14/10/2004 veniva presentata la denuncia di ultimazione lavori e il certificato di collaudo finale presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Cumiana.

Relativamente agli immobili di cui al **Fg. 40 Particella 287, 288, 506, 510** è stata rilasciata:

- Licenza Edilizia n. 44/89 del 06/04/1989 per *“Realizzazione di due tratti di recinzione”*

In data 17/02/1992 veniva presentata la denuncia di ultimazione lavori presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Cumiana.





Relativamente all'immobile di cui al **Fg. 40 Particella 475 (entro cui è stato posizionato il serbatoio GPL)** è stata rilasciata:

- D.I.A. n. 77/97 per *"Posa serbatoio GPL"*

In data 20/01/1999 veniva presentata la denuncia di ultimazione lavori e il certificato di collaudo finale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cumiana.

Relativamente all'immobile di cui al **Fg. 39 Particella 128 (entro cui è stato realizzato il pozzo)** è stato rilasciato:

- Permesso di Costruire n. 10/2004 per *"Realizzazione di pozzo ad uso domestico"*

In data 06/09/2005 veniva presentata la denuncia di ultimazione lavori presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cumiana.

Relativamente all'immobile di cui al **Fg. 40 Particella 488 Sub. 2** sono stati rilasciati:

- Permesso di Costruire n. 23/2008 del 01/07/2008 per *"Ristrutturazione edilizia di tipo B"*
- S.C.I.A. n. 55/2011 per *"Variante al P.d.C. n. 23/2008"*

In data 03/08/2011 veniva presentata la denuncia di ultimazione lavori presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cumiana e contestuale richiesta per il rilascio del certificato di agibilità di cui non si è trovato il documento.

Relativamente agli immobili di cui al **Fg. 40 Particella 467 Sub 2, Sub 3, Sub. 4** e al **Fg. 40 Particella 488 Sub. 2** è stata rilasciata D.I.A. n. 12/2008 per *"Realizzazione cappotto esterno con coibentazione"* le cui opere non sono mai state eseguite e che ad oggi è decaduta.



## REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

L'area in cui sono stati edificati gli immobili oggetto di perizia ricade in zona EA – ZONE AGRICOLE PROPRIE del P.R.G.C. del Comune di Cumiana di cui si allegano le norme tecniche di attuazione e relativa scheda di sintesi (ALLEGATO 10).

In seguito agli accertamenti svolti presso l'archivio tecnico del Comune e relativamente alla documentazione tecnica allegata si sono potute accertare le seguenti irregolarità edilizie.

- A. gli immobili al **Fg. 40 particella 467 sub. 2 e 3** sono conformi ai progetti allegati ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Cumiana, ad eccezione dei locali al piano interrato (tavernette) che risultano difformi da un punto di vista planimetrico avendo cambiato la disposizione di alcuni tramezzi interni (L.E. 1329/68 e L.E. 14/93).

Al fine di poter sanare le irregolarità edilizie rilevate occorrerà presentare una S.C.I.A. in sanatoria per opere edili realizzate in assenza di permesso. Il costo della predetta pratica edilizia è stimabile nell'importo complessivo di € 2.500,00 oltre iva di legge e contributi previdenziali, comprensivi di € 516,00 minimi per sanzione amministrativa, redazione e deposito di pratica edilizia e di variazione catastale, tenendo però in considerazione che l'importo della sanzione amministrativa è assolutamente presunto e che potrebbe essere soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia presso lo sportello unico del Comune di Cumiana.

- B. Immobile al **Fg. 40 particella 467 sub. 4**: il piano terra è stato oggetto di ampliamento inglobando parte del sub. 5 e il sub. 6 ed è di fatto utilizzato come locale abitativo con locale cucina, ampio soggiorno e bagno, locali che risultano difformi da quanto dichiarato ed autorizzato dal Comune di Cumiana e che, non rispettando le altezze minime previste per locali abitativi (h. 2,70) e non potendo queste essere derogate, è necessaria la messa in pristino dei locali allo stato originario (L.E. n. 1329/68). Il piano primo presenta alcune difformità dal punto di vista planimetrico.



Al fine di poter sanare le irregolarità edilizie rilevate occorrerà presentare un Permesso di Costruire in sanatoria o altro titolo abilitativo equipollente per la messa in pristino dei locali. Il costo della predetta pratica edilizia è stimabile nell'importo complessivo di € 4.500,00 oltre iva di legge e contributi previdenziali, comprensivi di € 516,00 minimi per sanzione amministrativa, redazione e deposito di pratica edilizia e di variazione catastale, tenendo però in considerazione che l'importo della sanzione amministrativa è assolutamente presunto e che potrebbe essere soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia presso lo sportello unico del Comune di Cumiana.

C. Immobile al **Fg. 39 Particella 184**: è pervenuto al debitore esecutato con destinazione d'uso di *"fabbricato rurale"* che è stato poi oggetto di ristrutturazione, opere non autorizzate dal Comune di Cumiana, e successivamente dichiarato C/2 - DEPOSITO a seguito di accatastamento avvenuto in data 18/12/2012. Probabilmente il fabbricato è di epoca antecedente al 1967 in quanto censito al catasto terreni come fabbricato rurale dall'impianto meccanografico del catasto.

Dal sopralluogo eseguito è evidente che ad oggi l'immobile viene utilizzato come locale abitativo.

Al fine di poter sanare le irregolarità edilizie rilevate occorrerà presentare un Permesso di Costruire in sanatoria con opere o altro titolo abilitativo equipollente per cambio di destinazione d'uso ed adeguamento del bagno ai fini igienico - sanitari.

Il costo della predetta pratica edilizia è stimabile nell'importo complessivo di € 4.500,00 oltre iva di legge e contributi previdenziali, comprensivi di € 516,00 minimi per sanzione amministrativa, redazione e deposito di pratica edilizia e di variazione catastale, tenendo però in considerazione che l'importo della sanzione amministrativa è assolutamente presunto e che potrebbe essere soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia presso lo sportello unico del Comune di Cumiana.



**G) Dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cumiana è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile di cui al **Fg. 40 Particella 488 Sub. 2** (documento in allegato).  
Relativamente agli altri immobili, dalle indagini eseguite presso il SIPEE Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici non è stato possibile reperire alcun attestato.

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

*n. 9 dell'art. 173 disp. att. c.p.c.*

*... Omissis*

*L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato*

*... Omissis*

Trattandosi di beni non ricadenti in ambito condominiale, non vi sono spese condominiali insolute a carico del debitore esecutato, né spese straordinarie deliberate.



**I) Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.**

*Art. 568 (Determinazione del valore dell'immobile)*

*... Omissis*

*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute...Omissis*

La valutazione verrà formulata mediante il cosiddetto "metodo del confronto di mercato"; tale procedimento si svolge attraverso la comparazione del bene oggetto di stima con altri immobili ad esso simili per caratteristiche, ubicazione, ecc. Il tutto analizzando i prezzi desunti, in parte, da apposite ricerche condotte sul mercato ed, in parte, sulla base dei dati pubblicati sui listini e quotazioni immobiliari opportunamente ragguagliati in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile analizzato.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata ricavata utilizzando i seguenti parametri per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare – Agenzia del Territorio:

- 100 % delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne
- 50 % delle superfici occupate da muri perimetrali e da eventuali muri portanti interni
- 25 % delle superfici di balconi/terrazzi scoperti e 35 % delle superfici di balconi/terrazzi coperti (chiusi su 3 lati)



- 33 % delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti oppure scoperti)
- 25 % delle superfici di soffitta praticabile, locali di sgombero, magazzini, rimessa.

Considerato che:

- la superficie commerciale dell'immobile al **Fg. 40 Particella 467 Sub. 2** è di 288 mq;
- la superficie commerciale dell'immobile al **Fg. 40 Particella 467 Sub. 3** è di 288 mq;
- la superficie commerciale dell'immobile al **Fg. 40 Particella 467 Sub. 4** è di 121 mq e di 96 mq la superficie commerciale che deve essere messa in pristino;
- la superficie commerciale dell'immobile al **Fg. 40 Particella 467 Sub. 5** è di 40 mq;
- la superficie commerciale dell'immobile al **Fg. 40 Particella 467 Sub. 7** è di 88 mq;
- la superficie commerciale dell'immobile al **Fg. 40 Particella 467 Sub. 8** è di 88 mq;
- la superficie commerciale dell'immobile al **Fg. 40 Particella 476** è di 55 mq;
- la superficie commerciale dell'immobile al **Fg. 40 Particella 488 Sub. 2** è di 192 mq;
- la superficie commerciale dell'immobile al **Fg. 40 Particella 488 Sub. 3** è di 92 mq;
- la superficie commerciale dell'immobile al **Fg. 40 Particella 505 Sub. 2** è di 148 mq;
- la superficie commerciale dell'immobile al **Fg. 40 Particella 505 Sub. 3** è di 14 mq;
- la superficie commerciale dell'immobile al **Fg. 40 Particella 506 Sub. 3** è di 238 mq;
- la superficie commerciale dell'immobile al **Fg. 40 Particella 506 Sub. 4** è di 217 mq;
- la superficie commerciale dell'immobile al **Fg. 40 Particella 510** è di 440 mq;
- la superficie commerciale dell'immobile al **Fg. 39 Particella 184** è di 30 mq;
- la superficie totale dei **terreni** siti nel comune di CUMIANA è di 53.646 mq;
- la superficie totale dei **terreni** siti nel comune di PIOSSASCO è di 8.583 mq;

tenuto conto delle caratteristiche descritte nella precedente relazione, lo scrivente ritiene congruo applicare un valore unitario pari a:

- 980,00 €/mq per le abitazioni;



- 400,00 €/mq per i locali ad uso abitazione che devono essere riportati alla destinazione originale, considerando il costo della messa in pristino;
- 300,00 €/mq per le autorimesse (particella 467 sub. 7 e 8);
- 200,00 €/mq per l'autorimessa (particella 467 sub. 5, particella 488 sub. 3);
- 200,00 €/mq per i magazzini, depositi, stalle;
- 3,00 €/mq per i terreni;

anche sulla base di informazioni assunte presso le agenzie immobiliari di zona e sulla banca dati dell'OMI si considera:

**Valore di mercato totale della piena proprietà:**

Immobile	Superficie commerciale	Prezzo €/mq	Valore
Fg. 40 Part. 467 Sub. 2	288 mq	980,00 €	282.240,00 €
Fg. 40 Part. 467 Sub. 3	288 mq	980,00 €	282.240,00 €
Fg. 40 Part. 467 Sub. 4	121 mq	980,00 €	118.580,00 €
Fg. 40 Part. 467 Sub. 4 *	96 mq	400,00 €	38.400,00 €
Fg. 40 Part. 467 Sub. 5	40 mq	200,00 €	8.000 €
Fg. 40 Part. 467 Sub. 7	88 mq	300,00 €	26.400,00 €
Fg. 40 Part. 467 Sub. 8	88 mq	300,00 €	26.400,00 €
Fg. 40 Part. 476	55 mq	200,00 €	11.000,00 €
Fg. 40 Part. 488 Sub. 2	192 mq	980,00 €	188.160,00 €
Fg. 40 Part. 488 Sub. 3	92 mq	200,00 €	18.400,00 €
Fg. 40 Part. 505 Sub. 2	148 mq	200,00 €	29.600,00 €
Fg. 40 Part. 505 Sub. 3	14 mq	200,00 €	2.800,00 €
Fg. 40 Part. 506 Sub. 3	238 mq	200,00 €	47.600,00 €
Fg. 40 Part. 506 Sub. 4	217 mq	200,00 €	43.400,00 €
Fg. 40 Part. 510	440 mq	200,00 €	88.000,00 €
Fg. 39 Part. 184	30 mq	980,00 €	29.400,00 €
Terreni CUMIANA	53.646 mq	3,00 €	160.938,00 €
Terreni PIOSSASCO	8.583 mq	3,00 €	25.749,00 €
		<b>TOT.</b>	<b>1.427.307,00 €</b>

\* Parte di immobile da mettere in pristino



**Valore di mercato della proprietà pignorata:**

Immobile	Superficie commerciale	Prezzo €/mq	Valore	Quota in proprietà	Valore pignorato
Fg. 40 Part. 467 Sub. 2	288 mq	980,00 €	282.240,00 €	1/2	141.120,00 €
Fg. 40 Part. 467 Sub. 3	288 mq	980,00 €	282.240,00 €	1/2	141.120,00 €
Fg. 40 Part. 467 Sub. 4	121 mq	980,00 €	118.580,00 €	1/2	59.290,00 €
Fg. 40 Part. 467 Sub. 4 *	96 mq	400,00 €	38.400,00 €	1/2	19.200,00 €
Fg. 40 Part. 467 Sub. 5	40 mq	200,00 €	8.000 €	1/2	4.000,00 €
Fg. 40 Part. 467 Sub. 7	88 mq	300,00 €	26.400,00 €	1/2	13.200,00 €
Fg. 40 Part. 467 Sub. 8	88 mq	300,00 €	26.400,00 €	1/2	13.200,00 €
Fg. 40 Part. 476	55 mq	200,00 €	11.000,00 €	1/2	5.500,00 €
Fg. 40 Part. 488 Sub. 2	192 mq	980,00 €	188.160,00 €	1/2	94.080,00 €
Fg. 40 Part. 488 Sub. 3	92 mq	200,00 €	18.400,00 €	1/2	9.200,00 €
Fg. 40 Part. 505 Sub. 2	148 mq	200,00 €	29.600,00 €	1/2	14.800,00 €
Fg. 40 Part. 505 Sub. 3	14 mq	200,00 €	2.800,00 €	1/2	1.400,00 €
Fg. 40 Part. 506 Sub. 3	238 mq	200,00 €	47.600,00 €	1/1	47.600,00 €
Fg. 40 Part. 506 Sub. 4	217 mq	200,00 €	43.400,00 €	1/1	43.400,00 €
Fg. 40 Part. 510	440 mq	200,00 €	88.000,00 €	1/1	88.000,00 €
Fg. 39 Part. 184	30 mq	980,00 €	29.400,00 €	1/1	29.400,00 €
Terreni CUMIANA (1/2)	20.064 mq	3,00 €	60.192,00 €	1/2	30.096,00 €
Terreni CUMIANA (1/1)	33.582 mq	3,00 €	100.746,00 €	1/1	100.746,00 €
Terreni PIOSSASCO (1/1)	8.583 mq	3,00 €	25.749,00 €	1/1	25.749,00 €
<b>TOT.</b>			<b>1.427.307,00 €</b>		<b>881.101,00 €</b>

\* Parte di immobile da mettere in pristino

Considerando inoltre:

- visto le dotazioni presenti all'interno della tenuta, quali piscina, campo da calcetto, campo da bocce, peschiera e forno a legna, visto le finiture di pregio, lo standing medio alto degli immobili e la posizione della tenuta con vista panoramica, si ritiene di **aumentare il valore del 10%**
- visto il costo di **11.500,00 €** delle pratiche tecniche necessarie per sanare gli immobili difformi da detrarre al valore

si assume un valore di mercato pari a:

$$(881.101,00 € \times 10\%) - 11.500,00 € = 957.711,10 €$$

**arrotondato a 958.000,00 €**





**J) Individui, per gli immobili siti fuori Torino, i giornali di informazione locali aventi maggiore diffusione nella zona interessata, quotidiani, multi settimanali o settimanali, editi da soggetti iscritti al Registro operatori della comunicazione;**

Oltre alle testate nazionali come “La Repubblica”, “Il Corriere della sera”, “La Stampa”, “Il Sole 24 Ore”, “Il Giornale”, “Il Messaggero”, sono stati individuati i seguenti giornali di informazione locale:

#### **L'Eco del Chisone (settimanale)**

Cooperativa Cultura e Comunicazioni Sociali, viale I Maggio, 7 – zona industriale – La Porporata 10064 Pinerolo (TO), Tel: 0121 392.711 centralino; Fax: 0121 323.444, P.I. 02084040019, N. iscrizione registro imprese: Torino – 1142, Email: info@ecodelchisone.it

#### **Il Monviso (settimanale)**

Editore: Associazione Millepagine – Direzione e redazione: Via Chiampo, 48 - 10064 Pinerolo (TO), Tel: 0121 70400 Fax: 0121 397623 Email: redazione@settimanalemonviso.it

Iscrizione agli Operatori della Comunicazione n°23420 del 8/4/2013.

#### **La Voce del Pinerolese**

Editrice Edizioni Libere Via Trento 69 - 10064 - Pinerolo (TO) - Tel. 3333442601  
redazione@vocepinerolese.it - Pubblicità pubblicita@vocepinerolese.it Registrazione  
Tribunale Pinerolo n-3 del 31-01-2006 - P.I. 08197180014



ALLEGATI:

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. VISURE CATASTALI STORICHE UNITÀ IMMOBILIARI
3. PLANIMETRIE CATASTALI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI PIGNORAMENTO
4. ESTRATTI DI MAPPA – INDIVIDUAZIONE QUOTE DI PROPRIETA'
5. PLANIMETRIE UNITÀ' IMMOBILIARI REPERITE PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL  
COMUNE
6. CONCESSIONI EDILIZIE
7. AGIBILITA'
8. NOTE DI ISCRIZIONE – TRASCRIZIONE
9. ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA
10. ESTRATTO NTA E P.R.G.C. COMUNE DI CUMIANA

Il presente documento si compone di 50 pagine numerate, allegati esclusi.

