

# **TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**G.E.: Dott.ssa Anna Castellino**

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 283/2025**

promossa da

**XXXX**

contro

**XXXX**

\* \* \* \* \*

## Prospetto sinottico

<p><i>Premessa</i></p>	<p>Dalla disamina della documentazione in atti risulta essere oggetto di procedura esecutiva il seguente compendio immobiliare ad uso artigianale sito in Comune di Cavour (TO), con accesso da Via Pinerolo n. 208/A; e precisamente: lotto di terreno con entrostante tre corpi di fabbrica distinti.</p> <p>Giusta Ordinanza dell'III.mo Sig. Giudice datata 04.11.2025, occorre evidenziare che il complesso edilizio è caratterizzato dalla presenza di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>corpi di fabbrica/manufatti di natura abusiva, allo stato non sanabili e da demolire a cura dell'aggiudicatario;</u></li> <li>• <u>impianto fotovoltaico di rilevante dimensione installato sulle coperture di due capannoni e la cui proprietà è in capo a terzi; pertanto, tale bene non sarà oggetto di trasferimento in sede giudiziale.</u></li> </ul> <p>Il tutto come meglio specificato in premessa cui si rimanda per la lettura integrale.</p>
<p><i>Identificazione immobili</i> (cfr. Punto 1)</p>	<p>In Comune di Cavour, con accesso da Via Pinerolo n. 208/A, lotto di terreno distinto in mappa Catasto Terreni con Foglio 24, mappale 272 (Ente Urbano della superficie catastale di 2.068 m<sup>2</sup>) con entrostante compendio immobiliare ad uso artigianale costituito da tre corpi di fabbrica; e precisamente (N.B. per una più agevole ed immediata identificazione dei beni si rimanda a quanto rappresentato schematicamente negli Elaborati grafici - all. n. 1):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Capannone "A" con destinazione d'uso artigianale, elevato ad un piano fuori terra, oltre piano sottotetto parziale, allo stato composto da:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- piano terreno: spaccio aziendale, due uffici, disimpegno, un blocco ad uso spogliatoi con annessi servizi igienici e disimpegno centrale, laboratorio, due locali ad uso magazzino, centrale termica e vano compressori esterni, nonché area coperta nel cortile;</li> <li>- piano sottotetto (insistente solo al di sopra del blocco ad uso spogliatoio): locale a sgombero accessibile con scala a pioli;</li> </ul> </li> <li>2) Capannone "B" con destinazione d'uso artigianale, elevato ad un piano fuori terra ed allo stato composto da: otto locali adibiti a deposito e disimpegno, oltre ad un ulteriore porzione di fabbricato ("B2") compendiante un locale deposito;</li> <li>3) Capannone "C" ad uso deposito ed elevato ad un piano fuori terra.</li> </ol> <p>Il tutto, in un sol corpo, è posto alle coerenze di: mappali 367, 254, 26, 423, 33, 336 e 335, tutti del Foglio 24.</p> <p>Al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Cavour (TO) l'immobile risulta censito in un sol corpo, con corretta intestazione, ma in minor consistenza, come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Foglio 24, particella 272, subalterno 105, Via Pinerolo n. 208/A, piano T, categoria D/1, rendita € 3.190,00 (già Fg. 24, n. 272, sub. 104, giusta Variazione per Ampliamento - Diversa distribuzione degli spazi interni n. 170077 del 16.07.2013, a sua volta già subb. 8, 7, 6, 5, 4, 9, 11 e 10, giusta Variazione per ampliamento n. 45613 dell'11.07.2012, nonché per precedente Variazione per Fusione-Ampliamento-Deposito-Opificio n. 20148 del 12.07.2002).</li> </ul>
<p><i>Proprietà</i> (cfr. Punto 2)</p>	<p>Alla data di trascrizione del pignoramento (29.04.2025) la piena proprietà dell'immobile in esame era in capo a xxxx, cui pervenne da xxxx, giusta atto di conferimento in società a rogito Notaio Marcello Rebuffo di Vigone (TO) del 12.12.2017, rep. n. 15153/11802 (all. n. 10), trascritto in data 02.01.2018 ai nn. 22/17.</p>
<p><i>Diritti reali, vincoli e oneri</i> (cfr. Punto 3.a)</p>	<p>Dalla disamina della documentazione ipotecaria e catastale si evince che gli immobili sono sottoposti all'osservanza di tutte le condizioni, clausole e servitù indicate nel titolo seguente, nonché di quelle indicate in ogni altro atto ivi richiamato, titoli tutti da intendersi come integralmente riportati e trascritti; e precisamente:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>atto di compravendita a rogito Notaio Giancarlo Ortali di Pinerolo (TO) del 14.06.2000, rep. n. 145104/27024 (all. n. 13), trascritto in data 04.07.2000 ai nn. 4671/3421, da cui si evince in particolare che la strada corrente sul fronte ovest del terreno di pertinenza (mappale 272 del Foglio 24) è gravata da servitù di passaggio a favore di terzi.</li> </ul> <p style="text-align: center;">* * * * *</p> <p>A ciò si aggiunga quanto già evidenziato in premessa in merito all'impianto fotovoltaico, ovvero che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>giusta Ordinanza dell'III.mo Sig. Giudice del 04.11.2025, l'impianto viene espressamente escluso dai beni oggetto di pignoramento in quanto di proprietà di terzi;</li> <li>la proprietà di tale impianto (in capo al Leasing sino alla scadenza del contratto) disporrebbe del diritto di superficie sulla copertura e di servitù di accesso per la manutenzione, benché tali gravami non siano stati trascritti.</li> </ul>
<p><i>Formalità pregiudizievoli da cancellare</i> (cfr. Punto 3.b)</p>	<p>Dalla disamina della documentazione in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare, reparto di Pinerolo, si è accertata la sussistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. Ispezioni ipotecarie - all. n. 14):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><u>Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione iscritta in data 04.10.2024 ai nn. 7733/909 per € 76.041,58</u> a favore di xxxx, per l'intero, contro la società esecutata (derivante da "Ipoteca della riscossione pluralità di titoli").</li> <li><u>Pignoramento immobiliare trascritto in data 29.04.2025 ai nn. 3375/2769</u> a favore di xxxx, per l'intero, contro la società esecutata.</li> </ul> <p>Le formalità gravano solo sul bene in esame come ora censito con Fg. 24, n. 272, sub. 105, motivo per cui dovranno essere cancellata totalmente.</p> <p style="text-align: center;">* * * * *</p> <p><u>Si evidenzia che la liberazione dei beni dalle succitate formalità sarà effettuata a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.</u></p> <p>Il costo complessivo per la cancellazione delle formalità (tributi, marche da bollo e onorari del professionista) si può stimare, sulla base delle attuali disposizioni dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare e dei prezzi medi di mercato per l'evasione di tali attività, indicativamente pari ad € 1.400,00 (euro millequattrocento/00), ferma restando l'attuale quantificazione dei tributi.</p>
<p><i>Ulteriori diritti (usi civici, livello e censo)</i> (cfr. Punto 3.c)</p>	<p>Dagli accertamenti effettuati presso la Regione Piemonte e l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Catasto e di Pubblicità Immobiliare, non risulta reperibile documentazione attestante la sussistenza di ulteriori diritti (Uso Civico, Livello o Censo).</p>
<p><i>Stato di occupazione</i> (cfr. Punto 4)</p>	<p>Alla data dei sopralluoghi, effettuati il 29.07.2025 ed il 18.09.2025, il compendio immobiliare è risultato occupato dalla società esecutata per lo svolgimento della propria attività aziendale.</p>
<p><i>Titoli abilitativi e Cert. Agibilità</i> (cfr. Punto 6.a)</p>	<p>Dalle ispezioni effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Cavour (TO) si è accertata la sussistenza dei seguenti titoli abilitativi.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nulla Osta n. 442 rilasciato in data 31.01.1968 (all. n. 18) per la costruzione del fabbricato ad uso agricolo che si sviluppa lungo il fronte est del mappale (ora Capannone "A1").</li> <li>Licenza Edilizia n. 58/792 rilasciata in data 11.04.1975 (all. n. 19) per la costruzione del fabbricato ad uso agricolo che si sviluppa lungo il fronte ovest del mappale (ora Capannone "B1").</li> <li>Concessione Edilizia n. 2000/113 rilasciata in data 20.02.2001 (all. n. 20) per ristrutturazione, ampliamento, cambio di destinazione d'uso dei fabbricati (Capannoni "A" e "B") e per la realizzazione della recinzione sul fronte sud, nonché successive Varianti:</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Denuncia di Inizio Attività n. 12/2001 presentata in data 22.03.2001, prot. n. 3597 (all. n. 21), per sostituzione manto in eternit dei capannoni;</li> <li>- Denuncia di Inizio Attività n. 10/2002 presentata in data 20.02.2002, prot. n. 2404 (all. n. 22), per modifiche interne ed esterne.</li> <li>• L'Agibilità relativa alle opere di cui alla C.E. n. 113/2000 e successive varianti è stata attestata in data 26.09.2002 (all. n. 23).</li> <li>• Denuncia di Inizio Attività n. 20/2001 presentata in data 12.04.2001, prot. n. 4525, comprensiva di Comunicazione di Fine Lavori (all. n. 24), per la posa di serbatoio interrato per GPL.</li> <li>• Permesso di Costruire n. 85/2005 rilasciato in data 26.07.2006 con relativa Comunicazione di Fine Lavori (all. n. 25) per l'allacciamento alla fognatura degli scarichi civili con condotta in pressione.</li> <li>• Permesso di Costruire n. 45/2007 rilasciato in data 28.06.2007 (all. n. 26) per la realizzazione di pozzo ad uso domestico; la Dichiarazione di Fine Lavori ed il collaudo non risultano depositati.</li> <li>• Denuncia di Inizio Attività n. 31/2008 presentata in data 06.05.2008, prot. n. 6544 (all. n. 27), per la realizzazione di opere interne e apertura di nuova porta nel Capannone "A1"; la Dichiarazione di Fine Lavori ed il collaudo non risultano depositati.</li> <li>• Denuncia di Inizio Attività n. 40/2008 presentata in data 20.05.2008, prot. n. 7346 (all. n. 28), per l'installazione dell'impianto fotovoltaico (potenza 41,58 KW); la Dichiarazione di Fine Lavori ed il collaudo non sono stati depositati, ma l'impianto risulta regolarmente collegato alla rete, giusta la Convenzione con il GSE (all. n. 8).</li> <li>• Denuncia di Inizio Attività n. 11/2013 presentata in data 01.03.2013 (all. n. 29), prot. n. 3111, per modifiche interne e cambio di destinazione d'uso relative ai corpi di fabbrica "B1" ed "A2" (uffici), nonché per la realizzazione di due tettoie da installare sul fronte est del capannone "B", allo stato non in essere; l'attestazione di Agibilità è stata rilasciata in data 10.01.2024 (all. n. 30).</li> </ul>
<i>Regolarità edilizia e catastale</i> (cfr. Punto 6.b)	Sussistono irregolarità edilizie ed amministrative.
<i>Attestato di Prestazione Energetica</i> (cfr. Punto 7)	<p>Limitatamente alle porzioni del Capannone "A" ad uso uffici ("A2") e blocco a servizi ("A1" parte) è stato rilasciato l'Attestato di Prestazione Energetica n. 2018 100326 0021 (Classe Energetica "F"), redatto in data 20.04.2018 e regolarmente ricevuto dal SIPEE (all. n. 32).</p> <p>Per quanto attiene invece le restanti porzioni del compendio si segnala che non essendo riscaldate non ricadono nell'ambito di applicazione della normativa ai sensi del disposto del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i., della Legge Regione Piemonte 11 marzo 2015 n. 3 e della Deliberazione della Giunta Regionale 21 settembre 2015, n. 14-2119.</p>
<i>Spese gestione condominiali e sussistenza di procedimenti giudiziari</i> (cfr. Punto 8)	<p>Gli immobili non sono gravati da spese di carattere condominiale.</p> <p>Si segnala infine che non risultano ulteriori procedimenti giudiziari trascritti sul bene in esame.</p>
<i>Valore di mercato</i> (cfr. Punto 9)	€ 210.000,00 (euro duecentodiecimila/00)
<i>Applicabilità art. 1, c. 376, 377 e 378, L. 178/2020</i>	L'immobile non ricade nel campo di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

\* \* \* \* \*

### **Quesito:**

- “a) identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, 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 nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;*
- d) 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;*
- e) descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare 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, c. 2, c.p.c.”;*
- l) dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio)”.*

## Premessa

Prima di entrare nel merito dell'identificazione dei beni ricaduti nella procedura si rende necessario evidenziare che:

- dalla disamina della documentazione in atti risulta essere oggetto di procedura esecutiva il seguente compendio immobiliare ad uso artigianale sito in Comune di Cavour (TO), con accesso da Via Pinerolo n. 208/A; e precisamente: lotto di terreno con entrostante tre corpi di fabbrica distinti ed il tutto, in un sol corpo, risulta censito al Catasto Fabbricati con Foglio 24, particella 272, subalterno 105;
- dalla disamina della documentazione catastale tale "unità immobiliare" consiste in tre fabbricati, di cui uno principale, adibito prevalentemente ad uso laboratorio, magazzino ed uffici (meglio identificato nella sua totalità come Capannone "A" negli Elaborati Grafici cui si rimanda - all. n. 1), e due secondari, allo stato adibiti ad uso deposito (meglio identificati come Capannoni "B" e "C"); il tutto insiste sul mappale censito al Catasto Terreni con Fg. 24, n. 272, qualità "Ente Urbano", ovvero terreno di pertinenza dei fabbricati stessi (cfr. documentazione catastale - all. nn. da 2 a 5);
- il pignoramento si intende esteso anche a tutte le pertinenze dei beni oggetto di procedura, comprese quelle non censite;
- durante i sopralluoghi, effettuati in data 29.07.2025 e 18.09.2025, è stata accertata la sussistenza di ulteriori beni sfuggiti all'accatastamento ed insistenti (i) sul terreno di pertinenza ("Ente Urbano"), (ii) all'interno di un fabbricato e (iii) sulla copertura di due capannoni; e precisamente (cfr. all. n. 1):
  - un corpo di fabbrica elevato ad un piano fuori terra (meglio identificato con la sigla "B2") e compendiante un locale adibito a deposito, il quale è stato realizzato in aderenza ai fabbricati "C" e "B" e che risulta direttamente collegato a quest'ultimo;
  - un basso fabbricato di carattere precario realizzato in aderenza al Capannone "A"

(ove risultano installati i compressori a servizio dell'attività produttiva e meglio identificato con la sigla "A5");

- un locale sottotetto ad uso sgombero ubicato al di sopra del blocco a servizi insistente nel corpo di fabbrica meglio identificato con la sigla "A1" ed accessibile solo con scala a pioli;
- l'impianto fotovoltaico realizzato sulla copertura dei corpi di fabbrica "A1", "A2" e "B1", il quale avrebbe dovuto essere accatastato con subalterno proprio come "Edificazione in sopraelevazione";

inoltre, sempre per quanto attiene la documentazione catastale, è stato accertato che:

- le tettoie rappresentate nella Planimetria catastale sul fronte est del Capannone "B" (meglio identificate con la sigla "B3") non risultano più in essere;
  - il locale laboratorio del corpo di fabbrica "A1" risulta parzialmente frazionato con delle tramezze non a tutta altezza, regolarmente assentite, giusta la Denuncia di Inizio Attività n. 31/2008 presentata in data 06.05.2008, prot. n. 6544; tuttavia, tale frazionamento non risulta rappresentato nella planimetria;
- dalla disamina di tutte le pratiche edilizie relative al compendio pignorato si è accertato in particolare che:
    - il Capannone "C" (regolarmente accatastato), nonché le porzioni immobiliari "B2" e "A5" (non censite) risultano abusive ed allo stato non sanabili;
    - l'impianto fotovoltaico risulta regolarmente assentito, giusta la Denuncia di Inizio Attività n. 40/2008 presentata dalla società esecutata in data 20.05.2008, prot. n. 7346.

\* \* \* \* \*

Per quanto attiene l'impianto fotovoltaico occorre ancora evidenziare che:

- consiste in un impianto di rilevanti dimensioni (198 pannelli installati sulla copertura dei

corpi di fabbrica “A1”, “A2” e “B1”, per una potenza pari a 41,58 kW), privo di batterie di accumulo ed il cui inverter è installato sulla parete fronte corte del Capannone “B”;

- tale impianto risulta ancora di proprietà del Leasing, giusta il Contratto di locazione finanziaria n. 1166708 stipulato dalla società eseguita con xxxx in data 20.10.2008 (all. n. 6) ed il successivo Atto Integrativo stipulato in data 29.09.2022 (all. n. 7), con il quale è stata prolungata la durata del contratto di ulteriori 45 mesi, ovvero sino a fine maggio del 2029;
- l’energia prodotta dall’impianto viene sfruttata per l’alimentazione del compendio, nonché delle attrezzature/macchinari relativi all’attività ivi svolta dalla società eseguita; solo quella in eccesso viene riversata in rete, giusta la Convenzione sottoscritta dall’azienda eseguita con il Gestore dei Servizi Energetici (all. n. 8);
- dagli accertamenti esperiti presso l’Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare, reparto di Pinerolo (TO), non risulta trascritto, contro la società eseguita ed a favore di xxxx, alcun diritto di superficie sulle coperture per la presenza dell’impianto, nonché nessuna servitù di accesso per la manutenzione dello stesso.

\* \* \* \* \*

Alla luce di quanto riscontrato lo scrivente ha segnalato le criticità sopra indicate all’Illl.mo Sig. Giudice, il quale con Ordinanza datata 04.11.2025 (all. n. 8-bis) ha espressamente disposto che:

- *“l’impianto fotovoltaico risulta ad oggi di proprietà di terzi e non può formare oggetto di pignoramento (rimettendosi all’aggiudicatario la valutazione del subentro nel contratto di leasing);*
- *i fabbricati insistenti sul terreno pertinenziale non accatastati (al pari del capannone C accatastato) sono risultati abusivi e da demolire per cui è superfluo disporre il costoso accatastamento, dovendosi invece dare atto nell’avviso di vendita della loro abusività e*

*insanabilità e della necessità di demolirli a cura dell'aggiudicatario (valutandosi anche i costi nella perizia)".*

**Sulla base di quanto sopra esposto è quindi da ritenersi oggetto di pignoramento l'intero compendio immobiliare, comprese le porzioni abusivamente realizzate (censite o meno), ma escluso l'impianto fotovoltaico di proprietà di terzi (Leasing), il quale pertanto non sarà oggetto di trasferimento in sede giudiziale.**

A ciò si aggiunga che xxxx disporrebbe del diritto di superficie sulla copertura degli immobili e di servitù di accesso al compendio per la manutenzione dell'impianto fotovoltaico, benché tali diritti non siano trascritti.

\* \* \* \* \*

## **Svolgimento delle operazioni peritali**

Le operazioni peritali sono consistite:

- nella verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;
- nell'acquisizione della Visura CCIAA della società esecutata (all. n. 9);
- nei sopralluoghi esperiti in data 29.07.2025 e 18.09.2025, durante i quali è stato possibile visionare gli immobili oggetto di pignoramento;
- negli accertamenti esperiti presso i Pubblici Uffici (Anagrafe, Ufficio Tecnico Comunale, Agenzia delle Entrate - Servizi di Catasto e di Pubblicità Immobiliare, Regione Piemonte, ecc...);
- nel segnalare all'III.mo Sig. Giudice tutte le criticità riscontrate sui beni pignorati;
- nella partecipazione all'udienza del 31.10.2025 per fornire i dovuti chiarimenti all'III.mo Sig. Giudice.

\* \* \* \* \*

## Risposte al Quesito

### *Punto 1) Identificazione immobili pignorati*

In Comune di Cavour, con accesso da Via Pinerolo n. 208/A, lotto di terreno distinto in mappa Catasto Terreni con Foglio 24, mappale 272 (Ente Urbano della superficie catastale di 2.068 m<sup>2</sup>) con entrostante compendio immobiliare ad uso artigianale costituito da tre corpi di fabbrica; e precisamente (N.B. per una più agevole ed immediata identificazione dei beni si rimanda a quanto rappresentato schematicamente negli Elaborati grafici - all. n. 1):

- 1) Capannone "A" con destinazione d'uso artigianale, elevato ad un piano fuori terra, oltre piano sottotetto parziale, allo stato composto da:
  - piano terreno: spaccio aziendale, due uffici, disimpegno, un blocco ad uso spogliatoi con annessi servizi igienici e disimpegno centrale, laboratorio, due locali ad uso magazzino, centrale termica e vano compressori esterni, nonché area coperta nel cortile;
  - piano sottotetto (insistente solo al di sopra del blocco ad uso spogliatoio): locale a sgombero accessibile con scala a pioli;
- 2) Capannone "B" con destinazione d'uso artigianale, elevato ad un piano fuori terra ed allo stato composto da: otto locali adibiti a deposito e disimpegno, oltre ad un ulteriore porzione di fabbricato ("B2") compendiate un locale deposito;
- 3) Capannone "C" ad uso deposito ed elevato ad un piano fuori terra.

Il tutto, in un sol corpo, è posto alle coerenze di: mappali 367, 254, 26, 423, 33, 336 e 335, tutti del Foglio 24.

Al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Cavour (TO) l'immobile risulta censito in un sol corpo, con corretta intestazione, ma in minor consistenza, come segue:

- Foglio 24, particella 272, subalterno 105, Via Pinerolo n. 208/A, piano T, categoria D/1,

rendita € 3.190,00 (già Fg. 24, n. 272, sub. 104, giusta Variazione per Ampliamento - Diversa distribuzione degli spazi interni n. 170077 del 16.07.2013, a sua volta già subb. 8, 7, 6, 5, 4, 9, 11 e 10, giusta Variazione per ampliamento n. 45613 dell'11.07.2012, nonché per precedente Variazione per Fusione-Ampliamento-Deposito-Opificio n. 20148 del 12.07.2002).

Il tutto come meglio si riscontra dalla documentazione catastale (all. nn. da 2 a 5).

\* \* \* \* \*

#### *Punto 2) Proprietà e provenienze*

Alla data di trascrizione del pignoramento (29.04.2025) la piena proprietà dell'immobile in esame era in capo a xxxx, cui pervenne da xxxx, giusta atto di conferimento in società a rogito Notaio Marcello Rebuffo di Vigone (TO) del 12.12.2017, rep. n. 15153/11802 (all. n. 10), trascritto in data 02.01.2018 ai nn. 22/17.

A xxxx il bene pervenne (in minor consistenza, posto che il Capannone identificato nella presente con la lettera "C" non risulta descritto nel titolo) da xxxx, giusta atto di scissione a rogito Notaio Marcello Rebuffo di Torino del 17.05.2010, rep. n. 4242/3370 (all. n. 11), trascritto in data 26.05.2010 ai nn. 4375/3166.

A xxxx il bene pervenne da xxxx, giusta atto di trasformazione di società a rogito Notaio Marcello Rebuffo di Torino del 03.04.2009, rep. n. 2647/2109 (all. n. 12), trascritto in data 27.04.2009 ai nn. 3187/2342, ed a seguito di successivo ampliamento.

A xxxx il bene pervenne (in minor consistenza) in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giancarlo Ortali di Pinerolo (TO) del 14.06.2000, rep. n. 145104/27024 (all. n. 13), trascritto in data 04.07.2000 ai nn. 4671/3421 (primo titolo per atto tra vivi ante ventennio).

\* \* \* \* \*

*Punto 3.a) Diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri*

Dalla disamina della documentazione ipotecaria e catastale si evince che gli immobili sono sottoposti all'osservanza di tutte le condizioni, clausole e servitù indicate nel titolo seguente, nonché di quelle indicate in ogni altro atto ivi richiamato, titoli tutti da intendersi come integralmente riportati e trascritti; e precisamente:

- atto di compravendita a rogito Notaio Giancarlo Ortali di Pinerolo (TO) del 14.06.2000, rep. n. 145104/27024 (all. n. 13), trascritto in data 04.07.2000 ai nn. 4671/3421, da cui si evince in particolare che la strada corrente sul fronte ovest del terreno di pertinenza (mappale 272 del Foglio 24) è gravata da servitù di passaggio a favore di terzi.

\* \* \* \* \*

A ciò si aggiunga quanto già evidenziato in premessa in merito all'impianto fotovoltaico, ovvero che:

- giusta Ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice del 04.11.2025, l'impianto viene espressamente escluso dai beni oggetto di pignoramento in quanto di proprietà di terzi;
- la proprietà di tale impianto (in capo al Leasing sino alla scadenza del contratto) disporrebbe del diritto di superficie sulla copertura e di servitù di accesso per la manutenzione, benché tali gravami non siano stati trascritti.

\* \* \* \* \*

*Punto 3.b) Formalità pregiudizievoli da cancellare*

Dalla disamina della documentazione in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare, reparto di Pinerolo, si è accertata la sussistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. Ispezioni ipotecarie - all. n. 14):

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione iscritta in data 04.10.2024 ai nn. 7733/909 per € 76.041,58

a favore di xxxx, per l'intero, contro la società eseguita (derivante da "Ipoteca della

riscossione pluralità di titoli”).

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 29.04.2025 ai nn. 3375/2769

a favore di xxxx, per l'intero, contro la società esecutata.

Le formalità gravano solo sul bene in esame come ora censito con Fg. 24, n. 272, sub. 105, motivo per cui dovranno essere cancellata totalmente.

\* \* \* \* \*

Si evidenzia che la liberazione dei beni dalle succitate formalità sarà effettuata a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il costo complessivo per la cancellazione delle formalità (tributi, marche da bollo e onorari del professionista) si può stimare, sulla base delle attuali disposizioni dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare e dei prezzi medi di mercato per l'evasione di tali attività, indicativamente pari ad € 1.400,00 (euro millequattrocento/00), ferma restando l'attuale quantificazione dei tributi.

\* \* \* \* \*

*Punto 3.c) Ulteriori diritti gravanti (uso civico, censo, livello)*

Dagli accertamenti effettuati presso la Regione Piemonte e l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Catasto e di Pubblicità Immobiliare, non risulta reperibile documentazione attestante la sussistenza di ulteriori diritti (Uso Civico, Livello o Censo).

\* \* \* \* \*

*Punto 4) Stato di occupazione*

Alla data dei sopralluoghi, effettuati il 29.07.2025 ed il 18.09.2025, il compendio immobiliare è risultato occupato dalla società esecutata per lo svolgimento della propria attività aziendale.

\* \* \* \* \*

*Punto 5) Descrizione dei beni*

Il compendio immobiliare è ubicato in un ambito extraurbano e scarsamente edificato della periferia nord del territorio comunale di Cavour (TO), dista circa 2,5 km dal centro del paese ed insiste su una diramazione interna della Via Pinerolo (Strada statale 589 dei Laghi di Avigliana).

Il complesso consiste in un lotto di terreno di 2.068 m<sup>2</sup> catastali con entrostante tre corpi di fabbrica disposti a “ferro di cavallo” con corte interclusa e delimitata sul lato libero dalla recinzione con gli accessi, pedonale e carraio, che risultano contraddistinti dal numero civico 208/A della citata Via Pinerolo.

Il sedime totale del compendio immobiliare, corte compresa, ricopre la quasi totalità del lotto; per quanto attiene le restanti porzioni del mappale esterne al complesso, quella insistente lungo il confine sud risulta adibita a strada ed a verde ed è asservita a suolo pubblico, quella sul fronte ovest è adibita a strada (sterrata) ed è gravata da servitù di passaggio a favore di terzi, mentre quella sul fronte est è costituita da una striscia di modesta larghezza di terreno a verde.

Il compendio, edificato a partire dalla fine degli '60 del secolo scorso ed oggetto di successivi ampliamenti, risulta articolato sostanzialmente in tre fabbricati eterogenei per tipologia, caratteristiche costruttive e funzionali; risulta inoltre dotato di recinzione, bombolone GPL, utenza elettrica, acqua potabile, allaccio alla fognatura per quanto riguarda esclusivamente gli scarichi civili, nonché di modulo prefabbricato nella corte ad uso mensa.

Si evidenzia infine che, data la ristretta sezione della strada antistante l'accesso carraio, il cortile non è comodamente accessibile con i mezzi pesanti.

\* \* \* \* \*

## Descrizione Corpi di fabbrica

Per una più agevole ed immediata identificazione dei beni si rimanda a quanto rappresentato schematicamente negli Elaborati grafici (all. n. 1).

\* \* \* \* \*

- 1) "A" Fabbricato elevato ad un piano fuori terra, oltre piano sottotetto parziale, costituito da: spaccio aziendale, due uffici, disimpegno, un blocco ad uso spogliatoi con annessi servizi igienici e disimpegno centrale, laboratorio, due locali ad uso magazzino, centrale termica, vano compressori esterno ed area coperta nel cortile.

Il corpo di fabbrica originario (identificato negli elaborati grafici con la sigla "A1") è di circa 470 m<sup>2</sup> commerciali (dimensioni esterne pari a circa 32,80 x 14,30 m, altezza media circa 5,00 m e altezza minima sotto trave circa 3,80 m); è stato edificato nel 1968 ed è stato oggetto di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso (da stalla ad artigianale) ed ampliamento (realizzazione degli uffici, della CT e di tettoia sul fronte nord/ovest) agli inizi degli anni 2000. Il Capannone "A1", che attualmente ricomprende il laboratorio, un magazzino ed il blocco a servizi, presenta strutture portanti in ferro, tamponamenti in muratura con finitura ad intonaco, copertura in pannelli di lamiera coibentata e serramenti esterni prevalentemente in ferro (le finestre sono dotate di vetro semplice).

Il laboratorio, unico ambiente suddiviso parzialmente con pareti in pannelli metallici non a tutta altezza (circa 2,50 m), presenta finiture di tipologia a civile (pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di ceramica, pareti perimetrali ad intonaco tinteggiato e copertura a vista) ed è dotato solo di impianto idrico, forza e di illuminazione, oltre agli impianti relativi all'attività produttiva, tra cui

la centrale termica esterna ed i generatori di cui infra.

Il blocco a servizi è stato realizzato all'interno del Capannone "A1" agli inizi degli anni 2000; al di sopra di tale manufatto è stato ricavato un locale ad uso deposito accessibile con scala a pioli (non assentito e non accatastato).

Tale blocco è servito da un disimpegno centrale ed è articolato in due locali ad uso spogliatoio (altezza interna di 2,70 m circa) con annessi servizi igienici (n. 2 per ogni spogliatoio); presenta finiture di tipologia a civile (pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di ceramica, pareti e soffitti ad intonaco tinteggiato e serramenti in alluminio e vetro camera) e risulta dotato impianto elettrico, idrico, riscaldamento e produzione di acqua calda (servito da caldaia a gas).

Il magazzino presenta finiture di tipologia industriale (pavimentazioni in battuto di cemento, pareti ad intonaco tinteggiato e copertura a vista) ed è dotato solo di impianto di forza e di illuminazione.

Sul fronte sud del Capannone "A1" è stato realizzato un avancorpo (identificato con la sigla "A2"), di circa di 68 m<sup>2</sup> commerciali ed avente altezza media sotto trave di circa 3 m, che allo stato risulta articolato in: spaccio aziendale, due uffici e disimpegno; tale manufatto, che è stato realizzato con struttura in c.a., copertura lignea a vista e tamponamenti in laterizio intonacato, presenta finiture di tipologia a civile (pavimentazioni in piastrelle di ceramica, pareti ad intonaco tinteggiato, soffitto in legno a vista e serramenti in alluminio e vetro camera) e risulta dotato di impianto elettrico, illuminazione, riscaldamento e raffrescamento parziale.

L'ulteriore magazzino in essere sul fronte nord-ovest del Capannone (identificato con la sigla "A3") risulta assentito come tettoia, peraltro con dimensioni inferiori rispetto a quelle rilevate. Tale manufatto presenta strutture

di elevazione in c.a., copertura con struttura lignea a vista, tamponamenti prevalentemente in pannelli metallici coibentati, finestre a nastro in plexiglass, portone in ferro e pavimentazione in battuto di cemento di tipologia industriale; risulta inoltre dotato solo di impianto di illuminazione.

La centrale termica (identificata con la sigla "A4") è un avancorpo di modeste dimensioni con struttura di tipo misto (c.a. e laterizio), tamponamenti in muratura intonacata, pavimentazione in battuto di cemento e finitura di pareti e soffitto ad intonaco tinteggiato.

In aderenza alla centrale termica ed al magazzino "A3" risulta in essere un ulteriore manufatto (identificato con la sigla "A5") di modeste dimensioni, di carattere precario, non assentito e non accatastato, costituito da pannelli in lamiera coibentati, ove al suo interno risultano installati i compressori a servizio dell'attività produttiva.

In ultimo, il Capannone "A1" dispone di un ulteriore tettoia corrente sulla porzione rimanente della facciata ovest (identificata con la sigla "A6"), realizzata con struttura in ferro e manto in pannelli metallici coibentati; tale manufatto risulta essere stato realizzato in assenza di titolo.

Il corpo di fabbrica si presenta in ordinarie condizioni di conservazione e manutenzione.

- 2) "B" Fabbricato elevato ad un piano fuori terra costituito da otto locali allo stato ad uso deposito e disimpegno (identificato con la sigla "B1"), nonché da un'ulteriore porzione di corpo di fabbrica (identificata con la sigla "B2") direttamente collegata e compendiate un locale deposito (non assentito e non accatastato).

Il corpo di fabbrica "B1", di circa 228 m<sup>2</sup> commerciali (dimensioni esterne pari

a circa 30,50 x 7,50 m, altezza al controsoffitto, ove presente, circa 2,40 m, nonché altezza minima sotto trave circa 2,50 m), è stato edificato nel 1975 ed è stato oggetto anch'esso di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso (da stalla a magazzino/deposito) agli inizi degli anni 2000 e di successivo intervento nel 2013 per frazionamento e cambio di destinazione d'uso (da magazzino/deposito a laboratorio ed ambienti funzionali alla lavorazione).

Il Capannone "B1", che attualmente ricomprende otto locali tutti adibiti allo stato ad uso deposito (di cui due allestiti ad uso laboratorio, data la presenza di piastrelle in ceramica a pavimento e rivestimento, ma non utilizzati come tale), oltre al disimpegno, presenta strutture portanti verticali in muratura di cls, copertura con struttura in legno, manto in pannelli coibentati e serramenti prevalentemente in ferro (le finestre sono dotate di vetro semplice).

Tale corpo di fabbrica, che risulta suddiviso in più ambienti con tramezze interne realizzate principalmente con pannelli in lamiera coibentata a vista, presenta pavimenti di tipologia industriale o in piastrelle di ceramica, pareti ad intonaco tinte, controsoffitto modulare a quadrotte e porte interne in ferro; risulta inoltre dotato solo di impianto elettrico e di illuminazione (il fabbricato, benché dotato di caldaia di modesta potenza, risulta privo di impianto di riscaldamento).

L'ulteriore vano (cd. "B2"), di superficie commerciale pari a circa 18 m<sup>2</sup> (dimensioni interne di circa 6,80 x 2,50 m), è un modesto corpo di fabbrica (non assentito e non accatastato) ricavato nello spazio intercluso tra i capannoni "B" e "C" e la recinzione corrente sul fronte ovest.

Tale bene consiste in un locale ad uso deposito con copertura in legno, tamponamenti in muratura e serramenti in ferro e vetro; il vano presenta

pavimento e rivestimento in ceramica ed impianto di forza e di illuminazione.

Il corpo di fabbrica si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

- 3) "C" Fabbricato elevato ad un piano fuori terra costituito allo stato da un unico locale ad uso deposito; tale corpo di fabbrica, benché accatastato, non risulta assentito.

L'immobile, di circa 118 m<sup>2</sup> commerciali (dimensioni esterne pari a circa 14,60 x 8,10 m, altezza media sotto trave pari a circa 4,50 m), presenta strutture portanti in ferro, manto di copertura in pannelli di lamiera coibentati, così come i tamponamenti esterni, portone in ferro, finestre a nastro in ferro e plexiglass e pavimentazione in battuto di cemento di tipologia industriale; risulta inoltre dotato solo di impianto di forza e illuminazione.

Il corpo di fabbrica si presenta in ordinarie condizioni di conservazione e manutenzione.

Il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica (all. n. 17).

\* \* \* \* \*

*Punto 6.a) Titoli abilitativi e dichiarazione di agibilità*

Dalle ispezioni effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Cavour (TO) si è accertata la sussistenza dei seguenti titoli abilitativi.

- Nulla Osta n. 442 rilasciato in data 31.01.1968 (all. n. 18) per la costruzione del fabbricato ad uso agricolo che si sviluppa lungo il fronte est del mappale (ora Capannone "A1").
- Licenza Edilizia n. 58/792 rilasciata in data 11.04.1975 (all. n. 19) per la costruzione del fabbricato ad uso agricolo che si sviluppa lungo il fronte ovest del mappale (ora Capannone "B1").

- Concessione Edilizia n. 2000/113 rilasciata in data 20.02.2001 (all. n. 20) per ristrutturazione, ampliamento, cambio di destinazione d'uso dei fabbricati (Capannoni "A" e "B") e per la realizzazione della recinzione sul fronte sud, nonché successive Varianti:
  - Denuncia di Inizio Attività n. 12/2001 presentata in data 22.03.2001, prot. n. 3597 (all. n. 21), per sostituzione manto in eternit dei capannoni;
  - Denuncia di Inizio Attività n. 10/2002 presentata in data 20.02.2002, prot. n. 2404 (all. n. 22), per modifiche interne ed esterne.
- L'Agibilità relativa alle opere di cui alla C.E. n. 113/2000 e successive varianti è stata attestata in data 26.09.2002 (all. n. 23).
- Denuncia di Inizio Attività n. 20/2001 presentata in data 12.04.2001, prot. n. 4525, comprensiva di Comunicazione di Fine Lavori (all. n. 24), per la posa di serbatoio interrato per GPL.
- Permesso di Costruire n. 85/2005 rilasciato in data 26.07.2006 con relativa Comunicazione di Fine Lavori (all. n. 25) per l'allacciamento alla fognatura degli scarichi civili con condotta in pressione.
- Permesso di Costruire n. 45/2007 rilasciato in data 28.06.2007 (all. n. 26) per la realizzazione di pozzo ad uso domestico; la Dichiarazione di Fine Lavori ed il collaudo non risultano depositati.
- Denuncia di Inizio Attività n. 31/2008 presentata in data 06.05.2008, prot. n. 6544 (all. n. 27), per la realizzazione di opere interne e apertura di nuova porta nel Capannone "A1"; la Dichiarazione di Fine Lavori ed il collaudo non risultano depositati.
- Denuncia di Inizio Attività n. 40/2008 presentata in data 20.05.2008, prot. n. 7346 (all. n. 28), per l'installazione dell'impianto fotovoltaico (potenza 41,58 KW); la Dichiarazione di Fine Lavori ed il collaudo non sono stati depositati, ma l'impianto risulta regolarmente

collegato alla rete, giusta la Convenzione con il GSE (all. n. 8).

- Denuncia di Inizio Attività n. 11/2013 presentata in data 01.03.2013 (all. n. 29), prot. n. 3111, per modifiche interne e cambio di destinazione d'uso relative ai corpi di fabbrica "B1" ed "A2" (uffici), nonché per la realizzazione di due tettoie da installare sul fronte est del capannone "B", allo stato non in essere; l'attestazione di Agibilità è stata rilasciata in data 10.01.2024 (all. n. 30).

\* \* \* \* \*

*Punto 6.b) Regolarità urbanistica, edilizia e catastale*

Dalla disamina degli elaborati del P.R.G.C. vigente si evince che il complesso edilizio ricade per la maggior parte (94.1%) nell'area normativa "DI36 – Aree produttive in zona impropria" e la restante parte nell'area normativa "AGRICOLA – A" (cfr. Stralcio PRGC – all. n. 31); dal punto di vista urbanistico non si rilevano irregolarità.

\* \* \* \* \*

Per quanto attiene la regolarità edilizia occorre innanzitutto evidenziare che nella sequenza cronologica delle pratiche sopra indicate si sono rilevate numerose incongruenze negli elaborati grafici, posto che in molti casi quanto rappresentato come "stato di fatto" in tali elaborati (piante, prospetti, sezioni e quote), e quindi come assentito, non corrisponde tuttavia a quanto effettivamente autorizzato in precedenza (ad esempio prendendo come riferimento la C.E. del 2001: le quote esterne dei Capannoni "A" e "B" non sono del tutto corrispondenti a quanto indicato nel N.O. del 1968 e nella L.E. del 1975, vengono rappresentati nel Capannone "A" come stato assentito due avancorpi abusivi ed oggetto di modifiche, ecc.).

Fermo restando le incongruenze sopra indicate, che già di loro creano un'incertezza sull'effettivo stato assentito e che in ogni caso dovranno essere regolarizzate, per quanto riguarda la conformità edilizia del bene dai rilievi effettuati a campione si sono rilevate, a

titolo indicativo e non esaustivo, le seguenti irregolarità:

- il Capannone “C”, la tettoia “A6”, i vani “A4” e “B2”, nonché il tratto di recinzione corrente lungo i lati nord ed ovest del compendio non sono mai stati assentiti;
- il magazzino “A3” risulta autorizzato come tettoia e presenta inoltre dimensioni maggiori;
- il locale a sgombero ricavato al di sopra del blocco a servizi del Capannone “A1” non risulta rappresentato nella C.E. del 2001;
- in linea generale la sagoma, la distribuzione planimetrica interna, i prospetti e le sezioni presentano discrepanze più o meno rilevanti.

Si precisa che per una dettagliata e puntuale identificazione della totalità delle irregolarità si renderà necessaria l'esecuzione di un rilievo strumentale dell'intero complesso immobiliare, nonché un confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale al fine di poter stabilire quale sia il reale stato assentito e di conseguenza quale tipologia di pratica o attività di rimessione in pristino o di adeguamento si renderanno necessarie per la regolarizzazione del compendio.

Per quanto attiene nello specifico i beni realizzati in assenza di titolo abilitativo (Capannone “C”, tettoia “A6” ed i corpi di fabbrica “A4” e “B2”) si segnala che dalla disamina del PRGC vigente si evince che il parametro della “superficie coperta” disponibile per il lotto è già stato saturato; pertanto, tali manufatti allo stato non sono sanabili e pertanto dovranno essere rimossi.

Anche se puramente in linea teorica, si segnala che secondo quanto previsto sempre dal PRGC vigente si riscontrerebbe la possibilità di poter regolarizzare i corpi di fabbrica realizzati abusivamente, ma tale ipotesi è subordinata all'acquisizione ed al trasferimento di altra superficie coperta dai mappali posti nelle vicinanze ed insistenti nel medesimo ambito normativo (“DI36 – Aree produttive in zona impropria”); quindi, solo a fronte

dell'avveramento di tale ipotetico acquisto sarebbe possibile ottenere il permesso in sanatoria, previo pagamento delle sanzioni e la monetizzazione delle aree da dismettere a servizi.

Ciò posto e tenuto quindi conto dell'*a/ea* relativa alla possibilità di acquisire la superficie coperta necessaria, degli elevati costi da sostenere per la regolarizzazione, nonché del contenuto valore economico dei citati beni abusivi, gli stessi saranno prudenzialmente stimati solo come costi da sostenere da parte dell'aggiudicatario per il ripristino dello stato di luoghi.

Per quanto riguarda invece le ulteriori irregolarità si ritiene che le stesse siano per la maggior parte sanabili, fatto salvo il parere superiore degli organi competenti.

\* \* \* \* \*

Dalla disamina della documentazione catastale si rilevano discrepanze rilevanti sia rispetto allo stato assentito che allo stato di fatto (ad esempio la rappresentazione nella planimetria di manufatti censiti, ma non assentiti e non sanabili, oppure di manufatti assentiti ma non in essere); pertanto, quest'ultima dovrà essere necessariamente oggetto di aggiornamento, anche alla luce degli interventi di rimessione in pristino o di adeguamento necessari per la regolarizzazione.

\* \* \* \* \*

Sulla base di quanto sopra esposto gli oneri inerenti alla regolarizzazione edilizia ed amministrativa degli immobili assentiti (pratiche burocratiche, eventuali opere edili, sanzioni, diritti, ecc.), si stimano, in via puramente indicativa e non pregiudizievole, nelle quote percentuali indicate al Punto 9) della presente.

Per quanto attiene invece gli immobili abusivi ed allo stato non sanabili si quantifica, sempre in via puramente indicativa e non pregiudizievole, un costo totale per la demolizione e lo smaltimento del materiale di risulta pari ad € 30.000,00 (euro

trentamila/00).

Si segnala infine che qualsivoglia onere afferente al ripristino in conformità (edilizia e catastale) dei beni è da ritenersi posto a cura e carico dell'aggiudicatario senza alcun diritto di rivalsa.

\* \* \* \* \*

*Punto 7) Attestato di Prestazione Energetica*

Limitatamente alle porzioni del Capannone "A" ad uso uffici ("A2") e blocco a servizi ("A1" parte) è stato rilasciato l'Attestato di Prestazione Energetica n. 2018 100326 0021 (Classe Energetica "F"), redatto in data 20.04.2018 e regolarmente ricevuto dal SIPEE (all. n. 32). Per quanto attiene invece le restanti porzioni del compendio si segnala che non essendo riscaldate non ricadono nell'ambito di applicazione della normativa ai sensi del disposto del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i., della Legge Regione Piemonte 11 marzo 2015 n. 3 e della Deliberazione della Giunta Regionale 21 settembre 2015, n. 14-2119.

\* \* \* \* \*

*Punto 8) Spese di gestione condominiali e sussistenza di procedimenti giudiziari*

Gli immobili non sono gravati da spese di carattere condominiale.

Si segnala infine che non risultano ulteriori procedimenti giudiziari trascritti sui beni in esame.

\* \* \* \* \*

*Punto 9) Valore di mercato*

Al fine della valutazione del più probabile valore di mercato del compendio si adotta il metodo di stima sintetico-comparativo, basato sull'acquisizione dei prezzi unitari di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche, ubicazione e consistenza a quelli in oggetto, tenendo in debita considerazione le specificità del complesso edilizio in esame quali la tipologia edilizia (ex stalle convertite ad uso artigianale), l'ubicazione (in ambito

extra urbano e con destinazione prevalentemente agricola), nonché la congiuntura negativa che allo stato grava significativamente sul mercato immobiliare.

Prima di entrare nel merito della valutazione occorre ancora evidenziare/ribadire che:

- per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare sono state computate solo le superfici commerciali regolarmente assentite, applicando peraltro i dovuti coefficienti di deprezzamento in ragione delle irregolarità riscontrate;
- per quanto attiene nello specifico i beni immobili abusivi ed allo stato non sanabili (in particolare il Capannone “C” ed il corpo di fabbrica “B2”), tenuto conto di tutte le criticità relative alla possibilità di sanatoria (*alea* relativa alla possibilità di acquisire dai proprietari dei mappali limitrofi e ricadenti nel medesimo ambito normativo la superficie coperta necessaria, elevati costi da sostenere per la regolarizzazione, contenuto valore economico dei manufatti, ecc.), tali beni sono stati stimati prudenzialmente solo come costi da sostenere da parte dell’aggiudicatario per il ripristino dello stato di luoghi;
- **l’impianto fotovoltaico, sebbene a servizio del compendio, risulta di proprietà di terzi, pertanto non è oggetto di trasferimento in sede giudiziale e di conseguenza il relativo valore economico non è stato ricompreso nella valutazione.**

Tutto ciò premesso, dalla disamina dei valori unitari di mercato correnti ed alla luce dei fattori intrinseci ed estrinseci caratterizzanti i beni [destinazione urbanistica del lotto (artigianale), tipologia e consistenza del complesso edilizio, mancanza pressoché totale dell’impianto di riscaldamento, vincoli legati alla presenza di impianto fotovoltaico di proprietà di terzi, vetustà, necessità di regolarizzazione edilizia e catastale, cortile non comodamente accessibile con i mezzi pesanti, eventuali passività ambientali, ecc.] si quantifica in via prudenziale il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, giusti i titoli di provenienza e le risultanze catastali, pari ad € 204.000,00 (euro duecentoquattromila/00),

come meglio si evince dal prospetto seguente.

<b><u>PROSPETTO VALORI DI STIMA</u></b>					
	<b>Sup. Comm. Lorda</b>	<b>Valore Unit.</b>	<b>Adeguamenti e correzioni</b>		<b>Valore</b>
	mq	€/mq	Assenza garanzia vizi e/o difetti	Oneri di Regolarizzazione (%)	Euro
A) Capannone "A" - Laboratorio/magazzino /blocco servizi	470	€ 330,00	-5%	-10%	€ 139.590,00
B) Capannone "A" - Uffici	68	€ 480,00	-5%	-5%	€ 31.008,00
C) Capanno "A" - Tettoia (ora magazzino)/Centrale termica	57	€ 220,00	-5%	-50%	€ 6.270,00
D) Capannone "B"	228	€ 280,00	-5%	-10%	€ 57.456,00
E) Capannone "C" e corpi di fabbrica "B2" e "A5" (costi di demolizione)	---	---	---	---	-€ 30.000,00
<b>VALORE TOTALE COMPLESSIVO BENI IMMOBILI</b>					<b>€ 204.324,00</b>
che si arrotonda ad					<b>€ 204.000,00</b>

In ogni caso è da ritenersi escluso qualsivoglia diritto o rivalsa a qualsiasi titolo vantato dall'aggiudicatario nei confronti della procedura successivamente al trasferimento del bene.

\* \* \* \* \*

*Punto 10) Applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio)".*

Gli immobili non ricadono nel campo di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

\* \* \* \* \*

In esecuzione del gradito incarico ricevuto.

Con osservanza.

Torino, lì 16.12.2025.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Arch. Carlo Godano)

Allegati:

1. Elaborati grafici
2. Mappa N.C.T.
3. Visura N.C.T.
4. Planimetria N.C.E.U.
5. Visura N.C.E.U.
6. Contratto di locazione finanziaria impianto fotovoltaico
7. Atto Integrativo a contratto di locazione finanziaria
8. Convenzione GSE
- 8-bis Ordinanza datata 04.11.2025
9. Visura CCIAA
10. Atto provenienza 2017
11. Atto di scissione 2010
12. Atto di trasformazione 2009
13. Atto di compravendita 2000
14. Ispezioni ipotecarie
15. Nota trascrizione Domanda Giudiziale
16. Domanda di Annotazione Cancellazione Domanda Giudiziale
17. Documentazione fotografica
18. Nulla Osta n. 442/1968

19. Licenza Edilizia n. 58/1975
20. Concessione Edilizia n. 113/2000
21. Denuncia di Inizio Attività n. 12/2001
22. Denuncia di Inizio Attività n. 10/2002
23. Agibilità Concessione Edilizia n. 113/2000
24. Denuncia di Inizio Attività n. 20/2001
25. Permesso di Costruire n. 85/2005
26. Permesso di Costruire n. 45/2007
27. Denuncia di Inizio Attività n. 31/2008
28. Denuncia di Inizio Attività n. 40/2008
29. Denuncia di Inizio Attività n. 11/2013
30. Agibilità D.I.A. n. 11/2013
31. Stralcio PRGC
32. APE