
TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lubatti Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 89/2024 del R.G.E.

promossa da

Quale mandataria di

contro



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 3 |
| Titolarità..... | 3 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza..... | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 4 |
| Dati Catastali | 6 |
| Parti Comuni | 6 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 7 |
| Stato di occupazione | 9 |
| Provenienze Ventennali..... | 10 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 12 |
| Normativa urbanistica..... | 13 |
| Regolarità edilizia | 20 |
| Vincoli od oneri condominiali | 24 |
| Stima / Formazione lotti | 25 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 29 |
| Lotto Unico | 29 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 89/2024 del R.G.E..... | 35 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: | 35 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento | 36 |



INCARICO

In data 01/08/2024, il sottoscritto Geom. Lubatti Fabrizio, con studio in Corso Italia, 2G - 12084 - Mondovì (CN), email lubatti.fabrizio@gmail.com, PEC fabrizio.lubatti@geopec.it, Tel. 339 4905601 - 0174 45603, Fax 0174 45603, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Armando Diaz n° 5 (Coord. Geografiche: N:44.393043, E:7.552907)

DESCRIZIONE

Trattasi di alloggio sito al piano secondo e terzo del Condominio "****" sito nel Comune di Cuneo in Via Armando Diaz n° 5. Capoluogo piemontese che offre servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar, Banca, piccoli negozi di alimentari, vestiario, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, primaria, secondaria e superiore, Cinema, parchi, oltre che a parcheggi più che sufficienti. Il sottoscritto CTU ha trasmesso lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali al signor ****, quale legale rappresentante della società ****, con mail in data 18/09/2024, in concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., fissando la data del sopralluogo per il giorno 27/09/2024. In data 27/09/2024 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. **** quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L., custode delegato dalla procedura e del signor ***** quale legale rappresentante della società ***.; alle ore 09.00 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 09.40.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Armando Diaz n° 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ



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

- *** (Proprietà 1/1)
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:
- *** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento oggetto di pignoramento confina con: Vuoto su Via Alba, portico comune, altra u.i.u. a due lati

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Appartamento | 65,00 mq | 81,00 mq | 1 | 81,00 mq | 2,55 m | 2-3 |
| Cantina | 9,00 mq | 13,00 mq | 0,20 | 2,60 mq | 2,00 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 83,60 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 83,60 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|---------------------------------|---|
| Dal 31/08/1967 al 01/01/1994 | *****Nuda Proprietà per 1/1 | Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 293, Sub. 18 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 108,46 Piano S-2 |
| Dal 01/01/1994 al 24/05/2005 | ****- Nuda Proprietà per 1/1 | Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 293, Sub. 18, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 61,97 Piano S-2 |
| | | Piano S-2 |



| | | |
|------------------------------|---|---|
| Dal 24/05/2005 al 13/10/2006 | - ****- Proprietà per 1/2 - ****- Proprietà per 1/2 | Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 293, Sub. 18, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 61,97 Piano S-2 |
| Dal 13/10/2006 al 02/07/2008 | - *****- Proprietà per 1/1 | Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 293, Sub. 18, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 61,97 Piano S-2 |
| Dal 02/07/2008 al 05/11/2008 | - *****- Proprietà per 1/1 | Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 293, Sub. 47, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,00 Superficie catastale 75,00 mq Rendita € 138,41 Piano S1-2-3 |
| Dal 05/11/2008 al 01/07/2015 | ***** Proprietà per 1/1 | Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 293, Sub. 47, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,00 Superficie catastale 75,00 mq Rendita € 163,20 Piano S1-2-3 |
| Dal 01/07/2015 al 09/10/2024 | - *****- Proprietà per 1/1 | Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 293, Sub. 47, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,00 Superficie catastale 75,00 mq Rendita € 163,20 Piano S1-2-3 |
| Dal 09/10/2024 al 28/10/2024 | - *****- Proprietà per 1/1 | Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 293, Sub. 47, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,00 Superficie catastale 79.00 mq Rendita € 163,20 Piano S1-2-3 |

Si precisa che:

- con variazione d'ufficio del 01/01/1994 n° 100000.1994 per rettifica zona censuaria, all'originario sub. 18 è stata modificata la zona censuaria di appartenenza da "zona non dichiarata" a zona "2" con conseguente variazione della rendita catastale da € 108,46 (€ 210.000) a € 61,97 (€ 120.000) senza modifica degli altri parametri quali categoria, classe e consistenza,
- con variazione per ampliamento-ristrutturazione prot. CN0235292 del 02/07/2008 l'originario sub. 18 è stata soppressa ed è stato costituito il sub. 47,
- con variazione d'ufficio per - variazione nel classamento prot. CN0386090 del 05/11/2008 al sub. 47 è stata variata la classe da classe "1" a classe "2" con conseguente variazione della rendita catastale da € 138,41 a € 163,20 senza modifica degli altri parametri quali categoria e consistenza,

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

In particolare si è riscontrato:



- sulla scheda catastale non sono indicate correttamente le altezze dei locali siti al piano primo sotterraneo, secondo e terzo, in particolare in parte del bagno al piano terzo e nella cucina al piano secondo è presente un solaio piano anziché a nudo tetto come invece rappresentato sulla planimetria catastale,
 - la rappresentazione del piano secondo presenta una diversa perimetrazione del locale cucina,
 - nella rappresentazione del piano terzo non sono stati indicati i velux e gli abbaini,
- Al fine di aggiornare la planimetria catastale, in modo tale che rappresenti lo stato di fatto, si è provveduto:
- alla presentazione variazione catastale per esatta rappresentazione grafica prot. CN0197061 del 09/10/2024 mantenendo invariato l'identificativo sub. 47.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|--------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 89 | 293 | 47 | 2 | A3 | 2 | 4,00 | 79.00 mq | 163,2 € | S1-2-3 | | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

In particolare si è riscontrato:

- sulla scheda catastale non sono indicate correttamente le altezze dei locali siti al piano primo sotterraneo, secondo e terzo, in particolare in parte del bagno al piano terzo e nella cucina al piano secondo è presente un solaio piano anziché a nudo tetto come invece rappresentato sulla planimetria catastale,
- la rappresentazione del piano secondo presenta una diversa perimetrazione del locale cucina,
- nella rappresentazione del piano terzo non sono stati indicati i velux e gli abbaini,

Al fine di aggiornare la planimetria catastale, in modo tale che rappresenti lo stato di fatto, si è provveduto:

- alla presentazione variazione catastale per esatta rappresentazione grafica prot. CN0197061 del 09/10/2024 mantenendo invariato l'identificativo sub. 47.

PARTI COMUNI

L'immobile è stato acquistato dalla società esecutata con tutti i diritti di comproprietà, in proporzione ai millesimi di proprietà, su tutto quanto per legge, uso e consuetudine è da ritenersi comune fra i comproprietari di uno stesso stabile.



Il tutto come da regolamento condominiale, ed annesse tabelle millesimali, così come depositato con rogito Notaio*****, in data 27 Dicembre 1955, che con l'atto di acquisto s'impegna ad imporre la osservanza del tutto ai suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Condominio denominato "*****" comprendente l'alloggio oggetto di esecuzione si trova nel Comune di Cuneo in Via Armando Diaz n° 5. L'intero fabbricato è stato realizzato nei primi anni del 1900, e successivamente è stato oggetto di interventi quali:

- Nel 1999 rifacimento manto di copertura, intonaco e tinteggiatura e restauro portoncino d'ingresso,
- Nel 2002 per sistemazione facciate condominiali mediante tinteggiatura e rifacimento fasce marcapiano oltre che al rifacimento del tetto,
- Nel 2003 per sistemazione della scala condominiale,
- Nel 2006 per consolidamento strutturale,
- Nel 2023 per riqualificazione del cortile interno,
- Nel 2024 per pulitura e tinteggiatura delle facciate prospettanti sull'interno cortile, rifacimento della pavimentazione in acciottolato nonché pulitura degli elementi lapidei e metallici e riqualificazione della fontanella esistente

L'alloggio è invece stato oggetto dei seguenti interventi:

- Nel 2005 per consolidamento solaio in legno,
- Nel 2006 per nuova distribuzione interna e recupero del sottotetto,

Il fabbricato si presenta in buone condizioni sia estetiche che strutturali, non presenta particolarità costruttive intrinseche ed estrinseche di pregio. Struttura portante in muratura portante, e tetto realizzato con grossa e piccola orditure in legno e manto di copertura in coppi. Esternamente è rifinito con intonaco, serramenti interni in legno ed esterni con persiane in legno, ringhiere dei balconi in ferro a disegno semplice. Il fabbricato è costituito da tre piani fuori terra ed un piano interrato e risulta privo di ascensore.

L'accesso pedonale del fabbricato è sito in Via Armando Diaz, mentre quello carraio è posto su Via San Sebastiano; all'alloggio, posto al secondo piano, si accede scala condominiale che conduce a porticato condominiale nel quale è ubicata la porta d'ingresso all'alloggio.

L'unità immobiliare oggetto di stima è composta da soggiorno e cucina al piano secondo, e camera, bagno e ripostiglio al piano terzo mansardato. Il collegamento verticale tra i due piani avviene da scala in ferro e vetro posta nel soggiorno.

Al suo interno dell'alloggio si può constatare che:

-**IMPIANTI** (stato Buono): Tutti gli impianti, termico, elettrico ed idrico sono esistenti e funzionanti, quello termico è autonomo con terminali in termosifoni e caldaia murale, posta in box nel bagno al piano terzo, che provvede al riscaldamento ed alla produzione dell'acqua calda sanitaria,

-**PAVIMENTI** (stato Buono): in parquet prefinito in tutti i locali, nel bagno in parte sono anche in piastrelle di ceramica, mentre in camera da letto è presente una striscia di pavimentazione in vetro con vista sul soggiorno,

-**SERRAMENTI** (stato Buono): serramenti interni sono in legno con vetro doppio 2+2; i serramenti esterni, presenti solo in cucina sono realizzati con persiane in legno; l'ingresso è dotato di doppia porta, in legno con vetro doppio 2+2 internamente e con portoncino in legno pieno esternamente prospiciente sul porticato comune,

-**PARETI** (stato Buono): sono tutte intonacate e tinteggiate, quella dell'angolo cottura e del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica, si fa notare la presenza di macchia d'umidità all'interno del soggiorno sopra la porta



d'ingresso,

-SOLAIO (stato Buono): quello tra il piano secondo e terzo è realizzato in putrelle in ferro con interposte pignatte e risulta intonacato e tinteggiato, quello del piano terzo è in perlinato in legno con la presenza di tre velux, uno in camera e due sopra la scala,

-BAGNO (stato Buono): completo di tutti gli elementi: lavabo, wc, bidet e doccia e lavatrice.

-FOGNATURA (stato buono): il fabbricato risulta allacciato alla rete fognaria,

Si precisa che all'interno dell'alloggio sono presenti beni mobili quali:

- cucina: completa cucina completa di elettrodomestici,

- soggiorno: completa di tavolo in vetro con quattro sedie, televisore, divano e mobilio (mobile a parete e piano porta televisore),

- camera: completa di letto, comò, due comodini, televisore, specchiera, lampadari,

- bagno: completi di tutti gli elementi e lavatrice,

- ripostiglio: dotato di ripiani fissi a muro,

Durante il sopralluogo è stato riferito, dal signor ***** nella sua qualità di legale rappresentante della società*****. eseguita, che il mobilio presente nell'alloggio è di proprietà della società eseguita e locatrice.

Da verifiche effettuate presso il Comune di Cuneo e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata difformità tra quanto autorizzato dal Comune di Cuneo e da quanto presente in loco come rappresentato sulle tavole 4 e 4.1 allegate.

In particolare:

1- la cucina presenta un'altezza interna utile di ml 2.46 inferiore ai ml 2.70 come richiesto dalle norme igienico sanitarie (D.M. 05/07/1975 Ministero della Sanità). La stessa presentava già un'altezza di ml 2.40 prima della ristrutturazione aumentata a ml 2.46 presumibilmente in seguito a rimodellamento del piano di calpestio.

2- il soggiorno presenta un'altezza interna utile di ml 2.55 inferiore ai ml 2.70 come richiesto dalle norme igienico sanitarie (D.M. 05/07/1975 Ministero della Sanità). La minore altezza, rispetto al progetto presentato è dovuta presumibilmente al fatto che in progetto il piano di calpestio doveva essere abbassato al piano del porticato esterno, intervento non realizzato,

3- la camera da letto, realizzata in seguito al recupero del sotto-tetto ai sensi della L.R. 21 del 06/08/1998, non presenta le altezze interne minime e medie come dettate dalla L.R. 21 che fissa per gli ambienti di abitazione (cucine, soggiorni, camere) un'altezza minima di ml 1.60 ed un'altezza media di ml 2.40. Non essendo stato realizzato il divisorio interno, come rappresentato sulla Tavola 4 allegata, è venuto meno il rispetto di tali altezze oltre al mancato rispetto della superficie finestrata (rapporto di 1/8 tra superficie finestrata e superficie del pavimento) come richiesto dalle norme igienico sanitarie (D.M. 05/07/1975 Ministero della Sanità),

4- il bagno, realizzato in seguito al recupero del sotto-tetto ai sensi della L.R. 21 del 06/08/1998, non presenta le altezze interne minime e medie come dettate dalla L.R. 21 che fissa per gli ambienti di accessori (bagni) un'altezza minima di ml 1.40 ed un'altezza media di ml 2.20. Essendo stato innalzato il piano di calpestio, portandolo alla stessa quota della camera, si è ottenuta una altezza utile interna all'intradosso del colmo dell'abbaino di ml 2.00; ed essendo inoltre stato realizzato, in parte del bagno, un controsoffitto a ml 2.20 dal nuovo pavimento, il tutto come rappresentato sulla Tavola 4 allegata, è venuto meno il rispetto di tali altezze $((ml\ 2.00 + ml\ 2.20)/2) = ml\ 2.10 < ml\ 2.20$,

5- il ripostiglio, realizzato in seguito al recupero del sotto-tetto ai sensi della L.R. 21 del 06/08/1998, non presenta le altezze interne minime e medie come dettate dalla L.R. 21 che fissa per gli ambienti di accessori (bagni) un'altezza minima di ml 1.40 ed un'altezza media di ml 2.20. Di fatto lo stesso presenta altezze interne



che variano da ml 1.96 a ml 2.35. $((\text{ml } 1.96 + \text{ml } 2.35)/2) = 2.16 < \text{ml } 2.20$.

6- si è rilevata una incongruenza sulla perimetrazione del vano cucina dovuta presumibilmente ad errore di graficismo progettuale nella redazione delle tavole,

Al fine della sanabilità delle opere realizzate in difformità e/o assenza di autorizzazioni si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia".

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/03/2024
- Scadenza contratto: 09/03/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

L'immobile risulta ad oggi locato e da ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Mondovì è emersa l'esistenza di un contratto di locazione registrato telematicamente al n° 1856 serie 3T in data 12/03/2024 (I.D. telematico TSY24T001856000MD):

- Conduttore: *****

- Locatore: *****

- Data di Stipula: 09/03/2024

Durata: dal 09/03/2024 al 09/03/2025, tacitamente rinnovabile per un altro anno. Tale durata si protrarrà automaticamente per un eguale periodo, salvo che la parte locatrice, con raccomandata con ricevuta di ritorno da recapitarsi 2 mesi prima della scadenza contrattuale, manifesti alla parte conduttrice la propria intenzione di adibire l'immobile agli usi o di effettuare nello stesso le opere di cui all'art. 3 della legge n. 431/1998 o vendere l'immobile alle condizioni e modalità previste nel medesimo articolo.

REGIME: ordinario soggetto al pagamento delle annualità successive, ed all'adeguamento annuale nella misura del 100% della variazione ISTAT.

CAUZIONE: è stato corrisposto alla parte locatrice dalla parte conduttrice un deposito cauzionale di € 900,00 pari a due mensilità.



Si precisa che all'art. 18 del contratto di locazione viene specificato che "ai sensi della normativa vigente (D.Lgs 192/2005 e successive modificazioni), la parte conduttrice dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica relativa all'immobile locato. Trattandosi di locazione di singola unità immobiliare, le parti si avvalgono della dispensa dell'allegazione al presente contratto dell'attestato di prestazione energetica."

Da ricerche effettuate sul sito SIPEE (Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici) non risulta presentato nessun Certificato di prestazione Energetica sia in capo agli attuali identificativi catastali (foglio 89 mappale 293 sub. 47) che al precedente identificativo (foglio 89 mappale 293 sub. 18).

Pertanto ai sensi della vigente normativa sui contratti di locazione (Legge 431 del 09/12/1998) e dell'art. 6 comma 2 del D. Lgs n° 192 del 2005, ogni nuovo contratto di locazione di intero edificio o singola unità immobiliare deve essere provvisto dell'A.P.E., nel caso in oggetto il contratto stipulato sull'immobile oggetto di esecuzione è soggetto a sanzione in quanto privo di A.P.E. al momento della stipula. Per i contratti di affitto sono previste sanzioni particolarmente onerose se l'APE non viene presentato al momento della registrazione del contratto di affitto, come nel caso in oggetto. Si incorre in una sanzione che va da 1.000 a 4.000 euro (se la durata della locazione non eccede i tre anni la sanzione viene ridotta alla metà).

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|--|-------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 20/07/1967 al 24/05/2005 | ***** Nuda Proprietà per 1/1 | Dichiarazione di Successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Venuti Ferdinando | 20/07/1967 | 86 | 644 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Agenzia delle Entrate di cuneo | 20/07/1963 | 86 | 644 |
| Dal 24/05/2005 al 13/10/2006 | - omissis Proprietà per 1/2 - - Proprietà per 1/2 | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Pilepich Barbara | 24/05/2005 | 8749 | 310 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Cuneo | 09/06/2005 | 490 | 152 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |



| | | | | | |
|--|--------------------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Agenzia delle Entrate di Cuneo | 09/06/2005 | 1907 | 1T |
| Dal 13/10/2006 al 01/07/2015 | - omissis Proprietà per 1/1 | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Maccagno Giovanni | 13/10/2006 | 110748 | 34151 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Cuneo | 26/10/2006 | 11110 | 8225 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 01/07/2015 al 28/10/2024 | -omissis - Proprietà per 1/1 | Mutamento Denominazione o Ragione Sociale | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Grosso Ivo | 01/07/2015 | 88321 | 21250 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Cuneo | 22/07/2015 | 6269 | 4945 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Agenzia delle Entrate di Cuneo | 22/07/2015 | 6250 | 1T |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che:

- con variazione d'ufficio del 01/01/1994 n° 100000.1994 per rettifica zona censuaria, all'originario sub. 18 è stata modificata la zona censuaria di appartenenza da "zona non dichiarata" a zona "2" con conseguente variazione della rendita catastale da € 108,46 (£ 210.000) a € 61,97 (£ 120.000) senza modifica degli altri parametri quali categoria, classe e consistenza,
- con variazione per ampliamento-ristrutturazione prot. CN0235292 del 02/07/2008 l'originario sub. 18 è stata soppressa ed è stato costituito il sub. 47,
- con variazione d'ufficio per - variazione nel classamento prot. CN0386090 del 05/11/2008 al sub. 47 è stata



- Si precisa che:
 - con variazione d'ufficio del 01/01/1994 n° 100000.1994 per rettifica zona censuaria, all'originario sub. 18 è stata modificata la zona censuaria di appartenenza da "zona non dichiarata" a zona "2" con conseguente variazione della rendita catastale da € 108,46 (£ 210.000) a € 61,97 (£ 120.000) senza modifica degli altri parametri quali categoria, classe e consistenza,
 - con variazione per ampliamento-ristrutturazione prot. CN0235292 del 02/07/2008 l'originario sub. 18 è stata soppressa ed è stato costituito il sub. 47,
 - con variazione d'ufficio per - variazione nel classamento prot. CN0386090 del 05/11/2008 al sub. 47 è stata

Al fine di aggiornare la planimetria catastale, in modo tale che rappresenti lo stato di fatto, si è provveduto:
 - alla presentazione variazione catastale per esatta rappresentazione grafica prot. CN0197061 del 09/10/2024 mantenendo invariato l'identificativo sub. 47.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo aggiornate al 28/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
 Iscritto a Agenzia delle Entrate di Cuneo il 26/10/2006
 Reg. gen. 11111 - Reg. part. 1735
 Quota: 1/1
 Importo: € 240.000,00
 A favore di *****
 Contro *****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 120.000,00
 Interessi: € 120.000,00
 Percentuale interessi: 4,85 %
 Rogante: Notaio Maccagno Giovanni
 Data: 13/10/2006
 N° repertorio: 110749
 N° raccolta: 34152
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
 Iscritto a Agenzia delle Entrate di Cuneo il 05/03/2013
 Reg. gen. 2298 - Reg. part. 190
 Quota: 1/1
 Importo: € 450.000,00
 A favore di *****
 Contro *****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 225.000,00
 Spese: € 225.000,00
 Percentuale interessi: 5,35 %
 Rogante: Notaio Pitino Vincenzo
 Data: 27/02/2013



N° repertorio: 14371
N° raccolta: 9327



Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Agenzia delle Entrate di Cuneo il 12/07/2024

Reg. gen. 6614 - Reg. part. 5540

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che richiedente del pignoramento è la Società ***** quale mandataria del creditore procedente giusta procura speciale del 30/01/2019 autenticata per atto Notaio Dott. Ciro De Vivo rep. 50065 racc. 24949

Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione a Iscrizione**

Iscritto a Agenzia delle Entrate di Cuneo il 01/07/2008

Reg. gen. 6988 - Reg. part. 591

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Note: Nota a Iscrizione Reg. Gen. 11111 Reg. Part. 1735 del 26/10/2006 per erogazione a saldo

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura potrà essere determinato solo all'atto della presentazione delle trascrizioni e annotamenti in seguito al decreto di trasferimento.

Si precisa che il pignoramento colpisce esclusivamente il bene oggetto di esecuzione ed in sede di trasferimento si potrà procedere alla sua cancellazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Fabbricato compendiante l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è inserito nel P.R.G.C. Vigente del comune di Cuneo nelle sottoelencate zone urbanistiche:

- zona TS2 - A3.2 - Riplasmazioni barocche su cellule di impianto medioevale, tassellate negli isolati - normata dall'art 30 delle N.T.A.

- zona TS1-TS2 - A3.2 - Tessuto di origine medioevale e di matrice barocca (TS1 - TS2) - normata dagli art. 29 e 30 delle N.T.A.

- area commerciale A1 - Centro storico - normata dagli art. 85 e 85bis

Ricade inoltre in:

- area di zonizzazione acustica di classe 3



- Classe geomorfologica I
- Aree sottoposte al parere CLP ai sensi art.49 L.R. 56/7 Sigla: A1 CENTRO STORICO

Art.29 TESSUTI DI ORIGINE MEDIOEVALE (TS1)

- 29.01- Un insieme di isolati e di parti di isolato è indicato con la denominazione: “Tessuti di origine medioevale”. Il comparto urbano assoggettato a questa situazione normativa è costituito sostanzialmente da cellule edilizie del tipo A2, “Cellule di impianto medioevale, integrate in sistemi porticati”, i cui caratteri tipologici sono descritti nella Guida G1, e, in parte minore, da cellule edilizie del tipo A1, “Cellule di impianto medioevale tassellate negli isolati”, analogamente descritte nella Guida G1. I caratteri tipologico-morfologici di queste cellule, e le loro modalità di aggregazione in sistema microurbano concorrono in modo determinante a caratterizzare la fisionomia e la cultura ambientale della facies più antica della città lungo l’asse della Platea urbis, e questi caratteri dovranno essere rigorosamente salvaguardati. Gli interventi sono limitati alle sole manutenzioni ordinaria MO, straordinaria MS, e restauro e risanamento conservativo RC, il rispetto dei caratteri tipologici sotto il profilo distributivo e morfologico, deve essere assicurato, riferendosi ai contenuti delle schede tipologiche corrispondenti.

-29.02- Alcuni edifici sono indicati con la tipologia AA e con la denominazione: “Ristrutturazioni recenti su edifici di impianto medioevale”. Si tratta di edifici o parti di isolato che hanno subito, nel recente passato, interventi di ristrutturazione edilizia che hanno comportato in alcuni casi anche la demolizione e successiva ricostruzione dell’edificio, mantenendone la sagoma e di norma le caratteristiche tipologiche. La filosofia degli interventi dovrà comunque essere orientata al recupero integrale delle diverse fasi di trasformazione cui la cellula edilizia è stata sottoposta, ad eccezione di eventuali trasformazioni realizzate dopo gli anni ’50; cornicioni, lambrini, ringhiere o dettagli costruttivi di epoca sette ottocentesca o umbertina, ad esempio, dovranno essere conservati; soltanto volumi e superfetazioni costruite dopo il secondo dopoguerra dovranno essere oggetto di demolizione senza ricostruzione (D). Dove sono ancora presenti coperture in lose, queste dovranno essere ripristinate. Nei casi in cui si rendano necessari interventi di ristrutturazione edilizia RE1 si dovranno rispettare sagoma e altezza attuale del fabbricato, allineamenti, sfalsamenti negli orizzontamenti, frequenze e dimensioni delle aperture, materiali per rivestimento esterno desunti da rilievi accurati della situazione preesistente.

-29.03- Strade, piazze e spazi pubblici della città antica con particolare riferimento ai tessuti medievali e tardomedievali, sono identificati ed evidenziati nell’Elaborato P6.1 Assetto della Città storica (scala 1:2.000). In queste parti della città dovranno essere oggetto di specifica cura i tratti di strade e di spazi pubblici pavimentati ad acciottolato con la presenza di trottatoie di pietra. I sedimi e gli spazi oggetto di queste indicazioni normative sono delimitati dalle porzioni di tessuto costruito che, in termini di continuità spaziale e consistenza, consentono tuttora la percezione di una cultura dell’abitare e del vivere la città riconducibile a questa peculiare stagione della sua storia passata.

ART.30 TESSUTI DI MATRICE BAROCCA (TS2)

-30.01- Singoli tasselli edilizi della città antica sono indicati con la denominazione: “Tessuti di matrice Barocca”. La situazione normativa è estesa a tutte le cellule edilizie raggruppate nella classe tipologica A3 e descritta nella Guida G1, ad eccezione dei palazzi integrati nel sistema della Platea urbis, riconducibili invece alla situazione normativa di cui al successivo comma 30.02 e ai palazzi tassellati negli isolati di cui al successivo comma 30.03. Gli interventi sono limitati alle sole manutenzioni MO, MS e restauro e risanamento conservativo RC, dovranno rispettare l’originario uso centripeto della cellula, a cominciare dal sistema di assialità e di visuali tra spazio pubblico e spazio privato, che contraddistinguono lo schema distributivo di impianto di questi edifici (androne, portico, scala, loggiato). Cornicioni, mensole, lesene, paraste e apparati decorativi di facciata dovranno essere ripristinati secondo il disegno originale.



-30.02- Un insieme di cellule edilizie, più raramente parti di isolato, sono indicati con la denominazione: "Riplasmazioni barocche su cellule di impianto medioevale, integrate in sistemi porticati" e relative alla "Platea urbis" e raggruppate nella tipologia A3.1.

In questo caso si tratta di edifici disposti in fregio alla Platea, realizzati in molti casi per demolizione di preesistenze medievali, grossazione di lotti e nuova edificazione; ma non sono infrequenti riplasmazioni parziali, più intense in facciata e assai meno profonde nelle altre parti dell'edificio. Gli indirizzi normativi e le indicazioni di comportamento dovranno discendere da attenta valutazione, caso per caso, della intensità delle trasformazioni sei/settecentesche. Quando queste ultime sono state consistenti, ci si trova di fronte a edifici di impianto piuttosto regolare, le cui strutture verticali non danno luogo a rilevanti problemi statici. Gli interventi sono limitati alle sole manutenzioni ordinaria MO, straordinaria MS e restauro e risanamento conservativo RC.

-30.03- Interi isolati sono indicati con la tipologia A3.2 e con la denominazione: "Riplasmazioni barocche su cellule di impianto medioevale, tassellate negli isolati". Ci si trova di fronte a un insieme molto eterogeneo, ma in cui è riconoscibile la disposizione a corte delle maniche costituenti la cellula edilizia. Le trasformazioni intervenute nel corso del tempo rendono difficile il riconoscimento di tratti morfologici comuni e ricorrenti. La filosofia degli interventi dovrà comunque essere orientata al recupero integrale delle diverse fasi di trasformazione cui la cellula edilizia è stata sottoposta, ad eccezione di eventuali trasformazioni realizzate dopo gli anni '50; cornicioni, lambrini, ringhiere o dettagli costruttivi di epoca sette ottocentesca o umbertina, ad esempio, dovranno essere conservati; soltanto volumi e superfetazioni costruite dopo il secondo dopoguerra dovranno essere oggetto di demolizione senza ricostruzione D. Dove sono ancora presenti coperture in lose, queste dovranno essere ripristinate. Gli interventi sono limitati alle sole manutenzioni ordinaria MO, straordinaria MS e restauro e risanamento conservativo RC.

-30.04- Alcuni edifici sono indicati con la tipologia AB e sotto la denominazione: "Ristrutturazioni recenti su edifici di impianto barocco". Si tratta di edifici o parti di isolato che hanno subito, nel recente passato, interventi di ristrutturazione edilizia che hanno comportato in alcuni casi anche la demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio, mantenendone la sagoma e di norma le caratteristiche tipologiche. Gli interventi ammessi per tali edifici possono essere assentiti fino al restauro e risanamento conservativo RC, nel rispetto della sagoma e dell'altezza attuale del fabbricato, scansioni e dimensioni delle aperture di facciata.

-30.05- Con la tipologia A6 sono stati individuati come "Palazzi e case del II° dopoguerra nella città di impianto medioevale e ottocentesco" quegli edifici costruiti dopo gli anni '50 a seguito della demolizione di vecchi fabbricati e avulsi dal contesto storico dell'ambito nel quale sono ubicati. Per tali edifici sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia RE3.

-30.06- Strade, piazze, spazi pubblici della città barocca e tardobarocca si sono venuti strutturando prevalentemente sulle trame e sui tracciati della città più antica e nella maggioranza dei casi valgono i riferimenti al precedente comma 29.03. In alcuni casi particolari, tuttavia, in cui è predominante, a seguito di riplasmazioni profonde, la cultura tardo manierista o barocca di originare spazi, slarghi, arretramenti (di norma con l'intento di consentire la "vista in quadro" di edifici monumentali), pavimentazioni e arredi stradali dovranno essere realizzati secondo disegni omogenei con tale cultura, segnalando e valorizzando assialità, visuali, sfondi prospettici.

ART.85 DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE 12.11.1999 N. 28 E D.C.R. 191-43016 DEL 20.11.2012

-85.01- L'esercizio delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98, della L.R. 28/99 e s.m., della D.C.R. n. 191-43016 del 20.11.2012, di seguito denominata "Indirizzi regionali", nonché in base alle presenti norme di attuazione ed ai criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita.

-85.02- Le zone di insediamento commerciale riconosciute dai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le



medie strutture di vendita” e recepite nel P.R.G. sono:

Addensamenti commerciali:

- A1 centro storico;
- A3 corso Nizza;
- A3 Madonna dell’Olmo
- A4 corso Francia
- A4 San Rocco Castagnaretta;
- A4 Borgo San Giuseppe;
- A4 Madonna dell’Olmo - via Valle Po;
- A4 Madonna dell’Olmo - via Torino / via Bra;
- A4 Confreria;
- A5 cascina Colombaro (vedi P.U.C. - D.C.C. n. 110 del 23.11.2010);
- A5 via Savona (vedi P.U.C. - D.C.C. n. 109 del 23.11.2010).

Localizzazioni commerciali:

- L1 corso De Gasperi;
- L1 San Rocco Castagnaretta;
- L1 via Cavallo;
- L.1 corso Francia
- L2 Tetto Garetto;
- L2 Madonna dell’Olmo
- L.2 San Rocco Castagnaretta
- L.2 corso De Gasperi – area API1.3

-85.03- Tutti gli addensamenti, le localizzazioni L1 corso De Gasperi L.1 corso Francia e L1 via Cavallo e tutte le localizzazioni L2 sono riconosciute individuandole con una perimetrazione riportata sull’apposita cartografia di PRG. La localizzazione L1 San Rocco Castagnaretta, utilizzando una delle possibili modalità di riconoscimento previste dal comma 2 dell’art. 14 degli “Indirizzi regionali”, è individuata mediante l’indicazione dei criteri da applicare per il riconoscimento.

Tali criteri sono:

- la localizzazione L1 deve ricadere all’interno dell’area di proprietà comunale compresa nell’area urbanistica API.1.1 e cartograficamente individuata; per quest’area di proprietà comunale sono verificati i parametri previsti dagli “Indirizzi regionali” in merito al numero dei residenti ed all’ambito di riferimento. Questi parametri dovranno essere soddisfatti in sede di individuazione definitiva del perimetro della L1;
- la superficie territoriale della localizzazione non deve superare i 25.000 m2.;
- la localizzazione deve essere territorialmente unitaria e quindi non deve articolarsi in lotti non contigui.

L’individuazione del perimetro della L1 San Rocco Castagnaretta dovrà avvenire in sede dello strumento urbanistico esecutivo richiesto dal PRG.

Per quest’ultimo ambito di riconoscimento L1 di S. Rocco Castagneretta, la destinazione d’uso commercio al dettaglio è consentita per una superficie massima di mq. 40.000 (parametro M.1 art. 14 della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 come da ultimo modificata dalla D.C.R. 191-43016 del 20.11.2012).

-85.04- Oltre alla zona di insediamento individuata, è possibile riconoscere, in sede di procedimento per il rilascio di nuove autorizzazioni commerciali ai sensi dell’art. 14, c. 3 degli “Indirizzi regionali” localizzazioni di tipo L1.

-85.05- L’ammissibilità delle varie tipologie di esercizi commerciali al dettaglio, all’interno delle sopra richiamate zone di insediamento commerciale, è fissata dalla Tabella A - “Compatibilità territoriale delle strutture distributive”, allegata all’art. 7 dei “Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita”.



Esternamente alle zone di insediamento commerciale sopra richiamate, l'attività commerciale al dettaglio è ammessa, negli esclusivi limiti dell'esercizio di vicinato, nelle zone ove il PRG prevede la specifica destinazione.

Si richiama in quanto applicabile l'art. 28, c. 6 degli "Indirizzi regionali".

-85.06- Per le attività commerciali al dettaglio, lo standard urbanistico delle aree a servizi di cui all'art. 21 della Lur 56/77 e s. m. ed i. è ripartito come segue:

- negli addensamenti commerciali, 100% a parcheggio;
- nelle localizzazioni commerciali, 70% a parcheggio e 30% a verde;
- nelle zone di PRG, esternamente ad addensamenti e localizzazioni, ove è ammesso il commercio al dettaglio esclusivamente nella dimensione dell'esercizio di vicinato, 100% a parcheggio.

Per esercizi aventi superficie di vendita superiore a 400 mq. la dotazione di parcheggi va determinata tenendo conto sia del comma 2 dell'art. 21 della Lur 56/77 e s. m. i. che dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali", con l'avvertenza che, in base alle norme richiamate (comma 5 dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali"), per le medie strutture ricadenti negli addensamenti A1, A4 ed A3 non si applicano le formule per il calcolo dei parcheggi riportate nell'art. 25 citato.

-85.07- Per gli ampliamenti di superficie entro il limite massimo di mq 400 e comunque non oltre il limite massimo del 20 per cento della superficie di vendita originaria, anche raggiunto attraverso successivi ampliamenti, fermo restando l'obbligo di non modificare la tipologia di struttura distributiva di cui all'articolo 4, la verifica delle aree per servizi va riferita solamente alla superficie dell'ampliamento. Per ampliamenti diversi da quello sopra citato la verifica delle aree per servizi deve essere riferita all'intera struttura distributiva.

-85.08- Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione indicata nel comma 85.09 successivo.

-85.09- La monetizzazione delle aree per servizi, con riferimento all'art. 26 degli "Indirizzi regionali", è prevista secondo le seguenti modalità:

- a. nell'addensamento A1 è consentita la monetizzazione per tutte le tipologie di esercizi ammissibili;
- b. negli addensamenti A3 è consentita la monetizzazione per tutte le tipologie di esercizi ammissibili, previa documentata dimostrazione dell'impossibilità di reperire le aree per servizi. Nel caso in cui sussista la possibilità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere cedute o asservite;
- c. nelle zone di PRG diverse dalle precedenti esterne alle zone di insediamento commerciale, ove è ammesso il commercio al dettaglio per l'esercizio di vicinato, è ammessa la monetizzazione previa documentata dimostrazione dell'impossibilità di reperire le aree per servizi.

Nel caso in cui sussista la possibilità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere cedute o asservite.

Oltre a quanto previsto nei precedenti casi non è ammessa la monetizzazione ed è conseguentemente fatto obbligo di cedere o asservire le aree per servizi.

Nei casi di cui alle lettere b. e c. precedenti è applicabile l'articolo 20.02 relativamente alla possibilità di asservire i parcheggi anche esternamente al lotto di intervento purché entro una distanza massima di 300 m.

-85.10- Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. e secondo le finalità dell'art. 6, c. 3, lettera c. del D.Lgs. 114/98.

La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione di superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell'addensamento A1 oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati:



- alle specifiche norme del PRG e del Regolamento edilizio;
- al regolamento sull'arredo urbano e colore;
- ai disposti del Programma di qualificazione urbana (P.Q.U.).

Gli interventi in questione sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare riferimento alla sistemazione dei fronti commerciali, all'organizzazione degli spazi espositivi sul fronte strada, all'utilizzo dei materiali di finitura, di insegne pubblicitarie e di impianti di illuminazione.

-85.11- Tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni L.1 ed L.2 e le grandi strutture di vendita ricadenti in qualsiasi zona di insediamento commerciale nella presentazione della domanda di autorizzazione devono dimostrare, oltre alla disponibilità di parcheggi come prevista dal precedente articolo, anche la disponibilità di spazi destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi in attesa di carico e scarico.

-85.12- L'approvazione dei progetti, il rilascio delle autorizzazioni per le nuove aperture, i trasferimenti, gli ampliamenti, la modifica o l'aggiunta di settore merceologico per strutture distributive con superfici di vendita superiori a m2 900 negli addensamenti A5 e nelle localizzazioni L.2 ed a m2. 1.800 nelle altre zone di insediamento commerciale sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità a norma dell'art. 26 degli "Indirizzi Regionali".

Le soluzioni viabilistiche che rendono ammissibile l'insediamento commerciale devono essere concertate con il Comune, con la Provincia o con altro ente titolare della proprietà delle sedi stradali preventivamente all'istanza di autorizzazione commerciale di cui agli articoli 8 e 9 del D. Lgs. 114/1998 e devono essere oggetto di convenzione o di atto di impegno unilaterale d'obbligo. La realizzazione delle opere è propedeutica all'apertura al pubblico della struttura distributiva autorizzata.

-85.13- Si richiamano le norme di cui ai commi 6, 7, 8, 9, 10, 11 dell'art. 26 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. e gli artt. 23, 24, 25, 26, 27 degli "Indirizzi regionali".

-85.14- Le disposizioni contenute nel presente articolo si intendono prevalenti rispetto ad eventuali diverse disposizioni delle Norme di Attuazione quando ci si riferisce al commercio al dettaglio in sede fissa.

-85.15- L'attivazione di nuove attività all'interno degli Addensamenti A5 Via Savona e Cascina Colombaro sono subordinate al rispetto delle previsioni in merito alla viabilità - ambiente e rumore contenute nei P.U.C. approvati con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 109 e n.110 del 23.11.2010 e dei rispettivi pareri della Provincia in data 26.10.2010, approvati con Determinazione Dirigenziale n. 7071 e n. 7072 del 27.10.2010.

ART. 85BIS DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ DEI PUBBLICI ESERCIZI DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE 38/2006 E S.M. ED I., DELLA D.G.R. 08.02.2010 N. 85-13268

-85bis.01- L'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande è consentito nel rispetto della L.R. 38/2006 e s.m. ed i., della D.G.R. 08.02.2010 n. 85-13268, nonché in base alle presenti norme di attuazione e ai "Criteri comunali per l'insediamento delle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande" nel seguito denominati brevemente "Criteri".

-85bis.02- Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande si possono insediare:

- a. nelle parti del territorio comunale ove il P.R.G.C. ammette la destinazione di commercio al dettaglio che - ai sensi dell'art. 6, c. 1 della D.G.R. 08/02/2010, n. 85-13268 rende conforme l'insediamento degli esercizi in questione;
- b. all'interno degli ambiti riconoscibili in base all'art. 5 comma 3 della D.G.R. 08/02/2010, n. 85-13268 come realtà minori a rischio desertificazione;



c. nelle aree e/o negli edifici anche se isolati ove il P.R.G.C. ammette espressamente l'attività di somministrazione.

-85bis.03- Il fabbisogno di superficie a parcheggio per un esercizio di somministrazione è determinato, in generale, dando applicazione alle seguenti disposizioni normative

- art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i.;

- art. 2 della L. 122/1989 (cosiddetta "legge Tognoli");

- art. 8 della D.G.R. 08/02/2010, n. 85-12268 e formule in esso riportate.

Il procedimento generale di calcolo del fabbisogno di superficie a parcheggio è definito dall'art. 8 dei "Criteri". Per i casi che derogano dall'impostazione generale e che, quindi, comportano la considerazione solo di alcuni dei riferimenti di calcolo sopra indicati o che, al limite, non richiedono la valutazione del fabbisogno di superficie a parcheggio, si richiamano le disposizioni regionali.

Lo standard della L.R. 56/77 e s.m. relativo ai parcheggi cui occorre far riferimento per gli esercizi in argomento è fissato nella misura del 50% dello standard di cui all'art. 21 della L.R. richiamata.

Per il soddisfacimento dello standard relativo alle aree pubbliche, posto che il calcolo dovrà essere effettuato tenendo conto di quanto già eventualmente dismesso e/o vincolato per la destinazione in essere, si opererà come appresso previsto:

- nei casi previsti dalle disposizioni regionali si potrà procedere alla monetizzazione delle aree a standard, fatto salvo la possibilità del loro reperimento con accettazione da parte del Comune;

- ove non opera la monetizzazione le aree a standard potranno anche essere reperite sulle aree private (superficie fondiaria) a seguito di convenzione ove si stabilisce tra il resto la durata del vicolo.

-85bis.04- Il soddisfacimento del fabbisogno di aree a parcheggio, o la loro monetizzazione quando ne ricorrano le condizioni, è elemento obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni e dei permessi di costruire e deve essere dimostrato nei casi di attività soggetta a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA). I casi di esclusione dalle verifiche del fabbisogno di parcheggio sono indicati nelle norme regionali e nei "Criteri".

-85bis.05- La superficie di riferimento per il calcolo del fabbisogno di parcheggi con le formule di cui all'art. 8 della D.G.R. 08/02/2010, n. 85-13268 è la superficie di somministrazione. La porzione di suolo destinata al servizio dei consumatori e posta all'esterno dell'esercizio (dehor), variamente delimitata, coperta o scoperta, appositamente attrezzata, non è computata ai fini del calcolo del fabbisogno di parcheggi (pur facendo parte della superficie di somministrazione), salvo il caso in cui l'allestimento di tale spazio sia soggetto a permesso di costruire

-85bis.06- Il calcolo del fabbisogno di parcheggi per le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande esercitate, nello stesso locale, in abbinamento ad altra attività commerciale o artigianale (es. esercizio di vicinato, pizza al taglio, ecc.) si effettua applicando le disposizioni del presente articolo, limitatamente alla porzione del locale individuata quale superficie destinata alla somministrazione; nel caso in cui il fabbisogno sia riconducibile esclusivamente allo standard previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77, la S.U. rilevante ai fini del calcolo dei parcheggi è limitata alla porzione del locale destinata alla somministrazione, comprensiva altresì degli spazi non costituenti superficie di somministrazione purché afferenti, in proporzione, a detta superficie

-85bis.07- Negli addensamenti A.1, A.3, A.4 e nelle localizzazioni L.1 il fabbisogno di parcheggio è monetizzabile secondo le procedure e le modalità previste al riguardo dal Comune mediante apposito provvedimento.

-85bis.08- Le attività di somministrazione devono svolgersi nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. e del D.Lgs. 42/2004 con le procedure indicate nell'art. 8 dei "Criteri".

-85bis.09- L'art. 11 dei "Criteri", cui si fa rimando, indica i casi in cui è necessario effettuare verifiche di impatto



sulla viabilità.

-85bis.10- Per quanto non esplicitato in questo articolo, si fa rimando ai "Criteri".

PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA DI CLASSE I

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988 e della circolare P.G.R. 11/PRE del 18/05/1990

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cuneo, il fabbricato comprendente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta essere stato autorizzato con le seguenti pratiche Edilizie:

- 1) La costruzione dell'originario fabbricato risulta ante 1967.
- 2) D.I.A. protocollo 1679 del 09/04/1999 per rifacimento manto di copertura, intonaco, tinteggiatura e restauro portoncino d'ingresso,
- 2) D.I.A. protocollo 18944 del 05/04/2002 per variante a D.I.A. 1679 del 09/04/1999 per rifacimento del tetto e la non realizzazione del rifacimento intonaco e tinteggiatura,
- 3) D.I.A. protocollo 46461 del 03/09/2002 per sistemazione facciate,
- 4) D.I.A. protocollo 23140 del 05/05/2003 per sistemazione scala condominiale,
- 5) D.I.A. protocollo 18055 del 31/03/2006 per consolidamento strutturale, con deposito del Collaudo delle strutture in data 06/02/2008 protocollo 7335,
- 6) A.E.L. protocollo 28889 del 13/04/2023 per riqualificazione del cortile interno,
- 7) A.E.L. protocollo 8545 del 29/01/2004 per pulitura e tinteggiatura delle facciate prospettanti sull'interno cortile, rifacimento della pavimentazione in acciottolato nonché pulitura degli elementi lapidei e metallici e riqualificazione della fontanella esistente,

In riferimento all'unità immobiliare sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- 8) D.I.A. protocollo 49323 del 21/09/2005 per consolidamento di solaio in legno, con deposito del Collaudo delle strutture in data 06/02/2008 protocollo 7328,
- 9) Permesso di Costruire protocollo 22611 del 26/04/2006 per nuova distribuzione interna e recupero del sottotetto,
- 10) Agibilità protocollo 7152 del 04/02/2013

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Da verifiche effettuate presso il Comune di Cuneo e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata difformità tra quanto autorizzato dal Comune di Cuneo e da quanto presente in loco, come rappresentato sulle tavole 4 e 4.1 allegate.

In particolare:

1- la cucina presenta un'altezza interna utile di ml 2.46 inferiore ai ml 2.70 come richiesto dalle norme igienico sanitarie (D.M. 05/07/1975 Ministero della Sanità). La stessa presentava già un'altezza di ml 2.40 prima della ristrutturazione aumentata a ml 2.46 presumibilmente in seguito a rimodellamento del piano di calpestio.

2- il soggiorno presenta un'altezza interna utile di ml 2.55 inferiore ai ml 2.70 come richiesto dalle norme igienico sanitarie (D.M. 05/07/1975 Ministero della Sanità). La minore altezza, rispetto al progetto presentato è dovuta presumibilmente al fatto che in progetto il piano di calpestio doveva essere abbassato al piano del porticato esterno, intervento non realizzato,

3- la camera da letto, realizzata in seguito al recupero del sotto-tetto ai sensi della L.R. 21 del 06/08/1998, non presenta le altezze interne minime e medie come dettate dalla L.R. 21 che fissa per gli ambienti di abitazione (cucine, soggiorni, camere) un'altezza minima di ml 1.60 ed un'altezza media di ml 2.40. Non essendo stato realizzato il divisorio interno, come rappresentato sulla Tavola 4 allegata, è venuto meno il rispetto di tali altezze oltre al mancato rispetto della superficie finestrata (rapporto di 1/8 tra superficie finestrata e superficie del pavimento) come richiesto dalle norme igienico sanitarie (D.M. 05/07/1975 Ministero della Sanità),

4- il bagno, realizzato in seguito al recupero del sotto-tetto ai sensi della L.R. 21 del 06/08/1998, non presenta le altezze interne minime e medie come dettate dalla L.R. 21 che fissa per gli ambienti di accessori (bagni) un'altezza minima di ml 1.40 ed un'altezza media di ml 2.20. Essendo stato innalzato il piano di calpestio, portandolo alla stessa quota della camera, si è ottenuta una altezza utile interna all'intradosso del colmo dell'abbaino di ml 2.00; ed essendo inoltre stato realizzato, in parte del bagno, un controsoffitto a ml 2.20 dal nuovo pavimento, il tutto come rappresentato sulla Tavola 4 allegata, è venuto meno il rispetto di tali altezze $((ml\ 2.00 + ml\ 2.20)/2) = ml\ 2.10 < ml\ 2.20$,

5- il ripostiglio, realizzato in seguito al recupero del sotto-tetto ai sensi della L.R. 21 del 06/08/1998, non presenta le altezze interne minime e medie come dettate dalla L.R. 21 che fissa per gli ambienti di accessori (bagni) un'altezza minima di ml 1.40 ed un'altezza media di ml 2.20. Di fatto lo stesso presenta altezze interne che variano da ml 1.96 a ml 2.35. $((ml\ 1.96 + ml\ 2.35)/2) = 2.16 < ml\ 2.20$.

6- si è rilevata una incongruenza sulla perimetrazione del vano cucina dovuta presumibilmente ad errore di graficismo progettuale nella redazione delle tavole,

Al fine della regolarizzazione delle opere eseguite in difformità si dovrà procedere alla presentazione di S.C.I.A. in Sanatoria precisando che:

a) Punto 1: il solaio rilevato in loco, ancor ché esistente prima della ristrutturazione, dovrà essere rimosso e



traslato ad un'altezza di ml 2.70; non è possibile il ripristino a ml 2.40 in quanto abbassando il piano di calpestio sono state modificate le condizioni ante ristrutturazione. In alternativa si dovrà seguire l'impronta del progetto che prevedeva la rimozione del solaio, lasciando la cucina con tetto a vista garantendo così un'altezza media superiore ai ml 2.70 come richiesto dalle norme igienico sanitarie (D.M. 05/07/1975 Ministero della Sanità),

b) Punto 2: non potendo, se non con interventi invasivi, ripristinare l'altezza di ml 2.70, come da progetto, il locale non potrà avere destinazione di "soggiorno" ma dovrà essere utilizzato come "ingresso", fermo restando quanto stabilito dall'art. 24 – Agibilità- del DPR 380 del 06/06/2001:

- comma 5-bis: *“Nelle more della definizione dei requisiti di cui all'articolo 20, comma 1-bis, ai fini della certificazione delle condizioni di cui al comma 1 del presente articolo e dell'acquisizione dell'assenso da parte dell'amministrazione competente, fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi:*

a) locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri;
b) alloggio monostanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di 20 metri quadrati, per una persona, e inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di 28 metri quadrati, per due persone.”

- comma 5-ter: *“L'asseverazione di cui al comma 5-bis può essere resa ove sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, e sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni:*

a) i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;
b) sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.”

-5-quater: *“Restano ferme le deroghe ai limiti di altezza minima e superficie minima dei locali previste a legislazione vigente.”*

c) Punto 3: trattandosi di opere non sanabili dovrà essere ripristinato il divisorio interno alla camera avendo cura di realizzarlo in modo tale da rispettare le altezze interne minime ai sensi della L.R. 21 del 06/08/1998 oltre che al rispetto della superficie finestrata (rapporto di 1/8 tra superficie finestrata e superficie del pavimento) come richiesto dalle norme igienico sanitarie (D.M. 05/07/1975 Ministero della Sanità),

d) Punto 4: trattandosi di opere non sanabili dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato asportando il controsoffitto realizzato e lasciando il bagno con tetto a vista in modo da recuperare le altezze come da progetto autorizzato,

e) Punto 5: trattandosi di opere non sanabili a tale locale dovrà essere variata la destinazione da "ripostiglio" a "sgombero o sotto tetto, o in alternativa si potrà realizzare una controparete, lato scala, in modo tale da ottenere l'altezza media dei ml 2.20 in modo tale da rispettare le altezze interne minime ai sensi della L.R. 21 del 06/08/1998,



f) Punto 1: per quanto concerne l'errore di graficismo, tale errore rientra nella tolleranza del 2% e nelle irregolarità esecutive di muri esterni ed interni, nella difforme ubicazione delle aperture interne, nella difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, negli errori progettuali corretti in cantiere e negli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere, come normato dalla D.G.R. n° 2-4519 del 14/01/2022 e dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 – tolleranze esecutive – nel quale viene specificato che:

- Art 1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

- Art. 1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

a) del 2 per cento delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;

b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;

c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;

d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;

d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

- Art. 1-ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo. Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari

- Art. 2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

- Art. 2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

- Art. 3. Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

Quanto sopra premesso, gli oneri per la S.C.I.A. in sanatoria di tutte quelle opere che non possono essere ripristinate in concomitanza con le opere da realizzarsi e demolire quali:

- La non realizzazione dell'abbassamento del piano di calpestio del soggiorno,

- L'abbassamento del piano di calpestio della cucina,

- L'innalzamento del piano di calpestio del locale bagno,

- La demolizione del controsoffitto del bagno e cucina,

- La realizzazione del divisorio nella camera e della contro parte nel ripostiglio



Ammontano a:

- 1- Diritti Sanatoria Comunale: € 300,00
- 2- Oblazione S.C.I.A. in Sanatoria: € 516,00
- 3- Costo di costruzione: € 1.000,00,
- 4- Spese tecniche per pratiche edilizie comunali, rilievi, agibilità, eventuale variazione catastale: € 2.500,00,
- 5- Demolizioni e realizzazione di opere per adeguamenti alle norme igienico sanitarie ed alle prescrizioni della L.R. 21/1998: € 3.000,00

Il tutto per un totale di € 7.316,00.

Non essendo, l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica, il sottoscritto, in qualità di tecnico abilitato, ha provveduto alla redazione e presentazione dell'A.P.E. in data 10/10/2024 con il Codice Attestato n° 2024 206711 0004. Non essendo stati forniti il codice impianto di censimento al C.I.T., il libretto di impianto ed il libretto di controllo della caldaia, in base alla normativa vigente la validità dell'APE, in mancanza di detti documenti a dimostrazione del rispetto della normativa vigente, sarà sino al 31/12/2025.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 733,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.357,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 3.891,00

Millesimi di proprietà e spese condominiali

All'alloggio competono i seguenti millesimi di proprietà:

- Proprietà Generali : 51.15/1000.00
- Millesimi Scala: 73.06/1000.00
- Spese parti uguali appartamento: 1

Rendiconto Consuntivo Spese Esercizio 2023:

Parte Proprietà:

- Totale Spese 2023 320,86 €



| | |
|------------------------------|------------|
| - Saldo Esercizio precedente | 235,94 € |
| - Saldo Finale 2023 | - 84,92 € |
| Parte Inquilino: | |
| - Totale Spese 2023 | 412,56 € |
| - Saldo Esercizio precedente | - 112,25 € |
| - Saldo Finale 2023 | - 524,81 € |

Preventivo Spese Esercizio 2024:

| | |
|------------------------------|------------|
| Parte Proprietà: | |
| - Totale Spese 2024 | 182,96 € |
| - Saldo Esercizio precedente | 6,94 € |
| - Saldo Finale 2024 | - 176,02 € |
| Parte Inquilino: | |
| - Totale Spese 2024 | 440,39 € |
| - Saldo Esercizio precedente | - 524,81 € |
| - Saldo Finale 2024 | - 965,20 € |

Quanto sopra come da tabelle rilasciate dall'amministratore del condominio allegate alla presente.

Da colloquio con l'amministratore in data 08/10/2024 il saldo della proprietà è stato interamente pagato, resta da pagare il saldo dell'inquilino pari a € 965,20.

Gestione Straordinaria Delibere del 01/06/2022:

Come da tabella allegata rilasciata dall'Amministratore di Condominio sono state deliberate per l'anno 2022 spese straordinaria per € 53.188,00 poi aggiornato con Integrazione a Gestione Straordinaria Delibere del 01/06/2022 a € 76.064,00.

Competono alla proprietà dell'alloggio oggetto di esecuzione ancora:

| | |
|-------------------------------|--------------|
| - Totale Spesa | 3.890,67 € |
| - Quota versata al 02/10/2023 | 2.720,57 € |
| - Saldo Finale | - 1.170,10 € |

Quanto sopra come da tabelle rilasciate dall'amministratore del condominio allegate alla presente.

Da colloquio con l'amministratore in data 08/10/2024 il saldo finale della proprietà è stato interamente pagato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione degli immobili,
- caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento,
- stato di manutenzione, conservazione, finitura,
- consistenza,
- regolarità geometrica della forma,
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive,
- suoi dati metrici,
- la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta
- particolare situazione di regolarità edilizia
- privo di ascensore

Sono state utilizzate quali fonti per la stima agenzie immobiliari locali e valutazione dell'osservatorio



immobiliare. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altre sì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili in oggetto ritenendo che il criterio di stima per addivenire al più probabile valore di mercato sia quello sintetico comparativo.

Si precisa che la vendita del lotto è soggetta ad I.V.A.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Armando Diaz n° 5

Trattasi di alloggio sito al piano secondo e terzo del Condominio "*****" sito nel Comune di Cuneo in Via Armando Diaz n° 5. Capoluogo piemontese che offre servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar, Banca, piccoli negozi di alimentari, vestiario, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, primaria, secondaria e superiore, Cinema, parchi, oltre che a parcheggi più che sufficienti. Il sottoscritto CTU ha trasmesso lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali al signor*****, quale legale rappresentante della società **con mail in data 18/09/2024, in concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., fissando la data del sopralluogo per il giorno 27/09/2024. In data 27/09/2024 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. *quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L., custode delegato dalla procedura e del signor ***quale legale rappresentante della società****; alle ore 09.00 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 09.40.

Identificato al catasto Fabbricati:

- Fg. 89, Part. 293, Sub. 47, Zc. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Dalle indagini effettuate nella zona in cui insiste l'immobile oggetto di esecuzione ed in zone limitrofe, considerando che la valutazione riguarda solo l'immobile e non il suo contenuto, si è individuato il seguente valore commerciale: €/Mq 2.000,00. Prudenzialmente ridotto, in modo da considerare i fattori influenti negativamente sul reale valore di mercato, ovvero:

- alla vetustà dello stesso,
- alle sue finiture,
- che è oggetto di un'esecuzione immobiliare,
- Esposizione,

Al fine di individuare il valore commerciale reale del fabbricato oggetto di esecuzione, sono stati apportati degli aggiustamenti al valore medio di mercato ottenuto per comparazione con le transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo nella zona interessata ed in quelle limitrofe, attribuendo dei coefficienti di abbattimento in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche influenti negativamente sul reale valore di mercato,

| Fattore | Coefficiente |
|------------------------------------|--------------|
| - Vetustà (circa 18 anni in media) | 0.85 |
| - Finiture | 0.95 |



- Oggetto di esecuzione immobiliare 0.85
- Esposizione 0.95
- Ascensore 0.90

Il valore medio di mercato è stato pertanto moltiplicato per i coefficienti sopraccitati, nel seguente modo:

- €/Mq $2.000,00 \times 0,85 \times 0,95 \times 0,85 \times 0,95 \times 0,90 = \text{€/Mq } 1.173,70$

A fronte della disamina che precede, si evidenzia che il valore commerciale attribuibile alla unità immobiliare oggetto di esecuzione è pertanto il seguente: €/Mq 1.174,00

Da quanto sopra ne consegue che il valore del bene 2 del presente Lotto equivale a:

- €/Mq $1.174,00 \times 83,60 = \text{€ } 98.146,40$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Cuneo (CN) - Via Armando Diaz n° 5 | 83,60 mq | 1.174,00 €/mq | € 98.146,40 | 100,00% | € 98.146,40 |
| | | | | Valore di stima: | € 98.146,40 |

Valore di stima: € 98.146,40

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 4316,00 | € |
| opere per adeguamenti alle norme igienico sanitarie ed alle prescrizioni della L.R. 21/1998 | 3000,00 | € |

Valore finale di stima: € 90.830,40

Che si arrotonda a € 91.000,00

Valore finale di stima: € 91.000,00

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

Mondovì, li 28/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lubatti Fabrizio



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 1-Incarico (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 2-Verbale Sopralluogo (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 3-Visura ante variazione (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 4-Visura post variazione (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 5-Planimetria ante variazione (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 6-Planimetria post variazione (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 7-Tav.1-Estratto di mappa 2000 (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 8-Tav.1.1-Estratto di mappa 500 (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 9-Tav.2-Estratto di P.R.G.C. 2000 (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 10-Tav.3-Situazione Rilevata (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 11-Tav.4-Situazione di Confronto - Piante (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 12-Tav.4.1-Situazione di Confronto - Sezioni (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 13-Contratto di Locazione (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 14-Docfa (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 15-Esito Ricerca APE (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 16- APE (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - 17.1-Concessioni Edilizie (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - 17.2-Concessioni Edilizie (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - 18-Spese Condominiali (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 39 Foto - 19-Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - 20-Domanda di Voltura (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 21-Scheda Controlli (Aggiornamento al 28/10/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cuneo (CN) - Via Armando Diaz n° 5
Trattasi di alloggio sito al piano secondo e terzo del Condominio "*****" sito nel Comune di Cuneo in Via Armando Diaz n° 5. Capoluogo piemontese che offre servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar, Banca, piccoli negozi di alimentari, vestiario, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, primaria, secondaria e superiore, Cinema, parchi, oltre che a parcheggi più che sufficienti. Il sottoscritto CTU ha trasmesso lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali al signor*****, quale legale rappresentante della società ***** con mail in data 18/09/2024, in concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., fissando la data del sopralluogo per il giorno 27/09/2024. In data 27/09/2024 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. ***** quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L., custode delegato dalla procedura e del signor ***** quale legale rappresentante della società*****,; alle ore 09.00 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 09.40.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 293, Sub. 47, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Fabbricato compendiate l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è inserito nel P.R.G.C. Vigente del comune di Cuneo nelle sottoelencate zone urbanistiche: - zona TS2 - A3.2 - Riplasmazioni barocche su cellule di impianto medioevale, tassellate negli isolati - normata dall'art 30 delle N.T.A. - zona TS1-TS2 - A3.2 - Tessuto di origine medioevale e di matrice barocca (TS1 - TS2) - normata dagli art. 29 e 30 delle N.T.A. - area commerciale A1 - Centro storico - normata dagli art. 85 e 85bis Ricade inoltre in: - area di zonizzazione acustica di classe 3 - Classe geomorfologica I - Aree sottoposte al parere CLP ai sensi art.49 L.R. 56/7 Sigla: A1 CENTRO STORICO Art.29 TESSUTI DI ORIGINE MEDIOEVALE (TS1) - 29.01- Un insieme di isolati e di parti di isolato è indicato con la denominazione: "Tessuti di origine medioevale". Il comparto urbano assoggettato a questa situazione normativa è costituito sostanzialmente da cellule edilizie del tipo A2, "Cellule di impianto medioevale, integrate in sistemi porticati", i cui caratteri tipologici sono descritti nella Guida G1, e, in parte minore, da cellule edilizie del tipo A1, "Cellule di impianto medioevale tassellate negli isolati", analogamente descritte nella Guida G1. I caratteri tipologico-morfologici di queste cellule, e le loro modalità di aggregazione in sistema microurbano concorrono in modo determinante a caratterizzare la fisionomia e la cultura ambientale della facies più antica della città lungo l'asse della Platea urbis, e questi caratteri dovranno essere rigorosamente salvaguardati. Gli interventi sono limitati alle sole manutenzioni ordinaria MO, straordinaria MS, e restauro e risanamento conservativo RC, il rispetto dei caratteri tipologici sotto il profilo distributivo e morfologico, deve essere assicurato, riferendosi ai contenuti delle schede tipologiche corrispondenti. -29.02- Alcuni edifici sono indicati con la tipologia AA e con la denominazione: "Ristrutturazioni recenti su edifici di impianto medioevale". Si tratta di edifici o parti di isolato che hanno subito, nel recente passato, interventi di ristrutturazione edilizia che hanno comportato in alcuni casi anche la demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio, mantenendone la sagoma e di norma le caratteristiche tipologiche. La filosofia degli interventi dovrà comunque essere orientata al recupero integrale delle diverse fasi di trasformazione cui la cellula edilizia è stata sottoposta, ad eccezione di eventuali trasformazioni realizzate dopo gli anni '50; cornicioni, lambrini, ringhiere o dettagli costruttivi di epoca sette ottocentesca o umbertina, ad esempio, dovranno essere conservati; soltanto volumi e superfetazioni costruite dopo il secondo dopoguerra dovranno essere oggetto di demolizione senza ricostruzione (D). Dove sono ancora presenti coperture in lose, queste dovranno essere ripristinate. Nei casi in cui si rendano necessari interventi di ristrutturazione edilizia RE1 si dovranno rispettare sagoma e altezza attuale del



fabbricato, allineamenti, sfalsamenti negli orizzontamenti, frequenze e dimensioni delle aperture, materiali per rivestimento esterno desunti da rilievi accurati della situazione preesistente. -29.03- Strade, piazze e spazi pubblici della città antica con particolare riferimento ai tessuti medievali e tardomedievali, sono identificati ed evidenziati nell'Elaborato P6.1 Assetto della Città storica (scala 1:2.000). In queste parti della città dovranno essere oggetto di specifica cura i tratti di strade e di spazi pubblici pavimentati ad acciottolato con la presenza di trottoie di pietra. I sedimi e gli spazi oggetto di queste indicazioni normative sono delimitati dalle porzioni di tessuto costruito che, in termini di continuità spaziale e consistenza, consentono tuttora la percezione di una cultura dell'abitare e del vivere la città riconducibile a questa peculiare stagione della sua storia passata. ART.30 TESSUTI DI MATRICE BAROCCA (TS2) -30.01- Singoli tasselli edilizi della città antica sono indicati con la denominazione: "Tessuti di matrice barocca ". La situazione normativa è estesa a tutte le cellule edilizie raggruppate nella classe tipologica A3 e descritta nella Guida G1, ad eccezione dei palazzi integrati nel sistema della Platea urbis, riconducibili invece alla situazione normativa di cui al successivo comma 30.02 e ai palazzi tassellati negli isolati di cui al successivo comma 30.03. Gli interventi sono limitati alle sole manutenzioni MO, MS e restauro e risanamento conservativo RC, dovranno rispettare l'originario uso centripeto della cellula, a cominciare dal sistema di assialità e di visuali tra spazio pubblico e spazio privato, che contraddistinguono lo schema distributivo di impianto di questi edifici (androne, portico, scala, loggiato). Cornicioni, mensole, lesene, paraste e apparati decorativi di facciata dovranno essere ripristinati secondo il disegno originale. -30.02- Un insieme di cellule edilizie, più raramente parti di isolato, sono indicati con la denominazione: "Riplasmazioni barocche su cellule di impianto medioevale, integrate in sistemi porticati" e relative alla "Platea urbis" e raggruppate nella tipologia A3.1. In questo caso si tratta di edifici disposti in fregio alla Platea, realizzati in molti casi per demolizione di preesistenze medievali, grossazione di lotti e nuova edificazione; ma non sono infrequenti riplasmazioni parziali, più intense in facciata e assai meno profonde nelle altre parti dell'edificio. Gli indirizzi normativi e le indicazioni di comportamento dovranno discendere da attenta valutazione, caso per caso, della intensità delle trasformazioni sei/settecentesche. Quando queste ultime sono state consistenti, ci si trova di fronte a edifici di impianto piuttosto regolare, le cui strutture verticali non danno luogo a rilevanti problemi statici. Gli interventi sono limitati alle sole manutenzioni ordinaria MO, straordinaria MS e restauro e risanamento conservativo RC. -30.03- Interi isolati sono indicati con la tipologia A3.2 e con la denominazione: "Riplasmazioni barocche su cellule di impianto medioevale, tassellate negli isolati". Ci si trova di fronte a un insieme molto eterogeneo, ma in cui è riconoscibile la disposizione a corte delle maniche costituenti la cellula edilizia. Le trasformazioni intervenute nel corso del tempo rendono difficile il riconoscimento di tratti morfologici comuni e ricorrenti. La filosofia degli interventi dovrà comunque essere orientata al recupero integrale delle diverse fasi di trasformazione cui la cellula edilizia è stata sottoposta, ad eccezione di eventuali trasformazioni realizzate dopo gli anni '50; cornicioni, lambrini, ringhiere o dettagli costruttivi di epoca sette ottocentesca o umbertina, ad esempio, dovranno essere conservati; soltanto volumi e superfetazioni costruite dopo il secondo dopoguerra dovranno essere oggetto di demolizione senza ricostruzione D. Dove sono ancora presenti coperture in lose, queste dovranno essere ripristinate. Gli interventi sono limitati alle sole manutenzioni ordinaria MO, straordinaria MS e restauro e risanamento conservativo RC. -30.04- Alcuni edifici sono indicati con la tipologia AB e sotto la denominazione: "Ristrutturazioni recenti su edifici di impianto barocco". Si tratta di edifici o parti di isolato che hanno subito, nel recente passato, interventi di ristrutturazione edilizia che hanno comportato in alcuni casi anche la demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio, mantenendone la sagoma e di norma le caratteristiche tipologiche. Gli interventi ammessi per tali edifici possono essere assentiti fino al restauro e risanamento conservativo RC, nel rispetto della sagoma e dell'altezza attuale del fabbricato, scansioni e dimensioni delle aperture di facciata. -30.05- Con la tipologia A6 sono stati individuati come "Palazzi e case del II° dopoguerra nella città di impianto medioevale e ottocentesco" quegli edifici costruiti dopo gli anni '50 a seguito della demolizione di vecchi fabbricati e avulsi dal contesto storico dell'ambito nel quale sono ubicati. Per tali edifici sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia RE3. -30.06- Strade, piazze, spazi pubblici della città barocca e tardobarocca si sono venuti strutturando prevalentemente sulle trame e sui tracciati della città più antica e nella maggioranza dei casi valgono i



riferimenti al precedente comma 29.03. In alcuni casi particolari, tuttavia, in cui è predominante, a seguito di riplasmazioni profonde, la cultura tardo manierista o barocca di originare spazi, slarghi, arretramenti (di norma con l'intento di consentire la "vista in quadro" di edifici monumentali), pavimentazioni e arredi stradali dovranno essere realizzati secondo disegni omogenei con tale cultura, segnalando e valorizzando assialità, visuali, sfondi prospettici. ART.85 DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE 12.11.1999 N. 28 E D.C.R. 191-43016 DEL 20.11.2012 -85.01- L'esercizio delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98, della L.R. 28/99 e s.m., della D.C.R. n. 191-43016 del 20.11.2012, di seguito denominata "Indirizzi regionali", nonché in base alle presenti norme di attuazione ed ai criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita. - 85.02- Le zone di insediamento commerciale riconosciute dai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita" e recepite nel P.R.G. sono: Addensamenti commerciali: - A1 centro storico; - A3 corso Nizza; - A3 Madonna dell'Olmo - A4 corso Francia - A4 San Rocco Castagnaretta; - A4 Borgo San Giuseppe; - A4 Madonna dell'Olmo - via Valle Po; - A4 Madonna dell'Olmo - via Torino / via Bra; - A4 Confreria; - A5 cascina Colombaro (vedi P.U.C. - D.C.C. n. 110 del 23.11.2010); - A5 via Savona (vedi P.U.C. - D.C.C. n. 109 del 23.11.2010). Localizzazioni commerciali: - L1 corso De Gasperi; - L1 San Rocco Castagnaretta; - L1 via Cavallo; - L1 corso Francia - L2 Tetto Garetto; - L2 Madonna dell'Olmo - L2 San Rocco Castagnaretta - L2 corso De Gasperi - area API1.3 -85.03- Tutti gli addensamenti, le localizzazioni L1 corso De Gasperi L1 corso Francia e L1 via Cavallo e tutte le localizzazioni L2 sono riconosciute individuandole con una perimetrazione riportata sull'apposita cartografia di PRG. La localizzazione L1 San Rocco Castagnaretta, utilizzando una delle possibili modalità di riconoscimento previste dal comma 2 dell'art. 14 degli "Indirizzi regionali", è individuata mediante l'indicazione dei criteri da applicare per il riconoscimento. Tali criteri sono: · la localizzazione L1 deve ricadere all'interno dell'area di proprietà comunale compresa nell'area urbanistica API.1.1 e cartograficamente individuata; per quest'area di proprietà comunale sono verificati i parametri previsti dagli "Indirizzi regionali" in merito al numero dei residenti ed all'ambito di riferimento. Questi parametri dovranno essere soddisfatti in sede di individuazione definitiva del perimetro della L1; · la superficie territoriale della localizzazione non deve superare i 25.000 m2.; · la localizzazione deve essere territorialmente unitaria e quindi non deve articolarsi in lotti non contigui. L'individuazione del perimetro della L1 San Rocco Castagnaretta dovrà avvenire in sede dello strumento urbanistico esecutivo richiesto dal PRG. Per quest'ultimo ambito di riconoscimento L1 di S. Rocco Castagneretta, la destinazione d'uso commercio al dettaglio è consentita per una superficie massima di mq. 40.000 (parametro M.1 art. 14 della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 come da ultimo modificata dalla D.C.R. 191-43016 del 20.11.2012). -85.04- Oltre alla zona di insediamento individuata, è possibile riconoscere, in sede di procedimento per il rilascio di nuove autorizzazioni commerciali ai sensi dell'art. 14, c. 3 degli "Indirizzi regionali" localizzazioni di tipo L1. -85.05- L'ammissibilità delle varie tipologie di esercizi commerciali al dettaglio, all'interno delle sopra richiamate zone di insediamento commerciale, è fissata dalla Tabella A - "Compatibilità territoriale delle strutture distributive", allegata all'art. 7 dei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita". Esternamente alle zone di insediamento commerciale sopra richiamate, l'attività commerciale al dettaglio è ammessa, negli esclusivi limiti dell'esercizio di vicinato, nelle zone ove il PRG prevede la specifica destinazione. Si richiama in quanto applicabile l'art. 28, c. 6 degli "Indirizzi regionali". -85.06- Per le attività commerciali al dettaglio, lo standard urbanistico delle aree a servizi di cui all'art. 21 della Lur 56/77 e s. m. ed i. è ripartito come segue: - negli addensamenti commerciali, 100% a parcheggio; - nelle localizzazioni commerciali, 70% a parcheggio e 30% a verde; - nelle zone di PRG, esternamente ad addensamenti e localizzazioni, ove è ammesso il commercio al dettaglio esclusivamente nella dimensione dell'esercizio di vicinato, 100% a parcheggio. Per esercizi aventi superficie di vendita superiore a 400 mq. la dotazione di parcheggi va determinata tenendo conto sia del comma 2 dell'art. 21 della Lur 56/77 e s. m.i. che dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali", con l'avvertenza che, in base alle norme richiamate (comma 5 dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali"), per le medie strutture ricadenti negli addensamenti A1, A4 ed A3 non si applicano le formule per il calcolo dei parcheggi riportate nell'art. 25 citato. -85.07- Per gli ampliamenti di superficie entro il limite massimo di mq 400 e



comunque non oltre il limite massimo del 20 per cento della superficie di vendita originaria, anche raggiunto attraverso successivi ampliamenti, fermo restando l'obbligo di non modificare la tipologia di struttura distributiva di cui all'articolo 4, la verifica delle aree per servizi va riferita solamente alla superficie dell'ampliamento. Per ampliamenti diversi da quello sopra citato la verifica delle aree per servizi deve essere riferita all'intera struttura distributiva. -85.08- Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione indicata nel comma 85.09 successivo. -85.09- La monetizzazione delle aree per servizi, con riferimento all'art. 26 degli "Indirizzi regionali", è prevista secondo le seguenti modalità: a. nell'addensamento A1 è consentita la monetizzazione per tutte le tipologie di esercizi ammissibili; b. negli addensamenti A3 è consentita la monetizzazione per tutte le tipologie di esercizi ammissibili, previa documentata dimostrazione dell'impossibilità di reperire le aree per servizi. Nel caso in cui sussista la possibilità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere cedute o asservite; c. nelle zone di PRG diverse dalle precedenti esterne alle zone di insediamento commerciale, ove è ammesso il commercio al dettaglio per l'esercizio di vicinato, è ammessa la monetizzazione previa documentata dimostrazione dell'impossibilità di reperire le aree per servizi. Nel caso in cui sussista la possibilità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere cedute o asservite. Oltre a quanto previsto nei precedenti casi non è ammessa la monetizzazione ed è conseguentemente fatto obbligo di cedere o asservire le aree per servizi. Nei casi di cui alle lettere b. e c. precedenti è applicabile l'articolo 20.02 relativamente alla possibilità di asservire i parcheggi anche esternamente al lotto di intervento purché entro una distanza massima di 300 m. -85.10- Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. e secondo le finalità dell'art. 6, c. 3, lettera c. del D.Lgs. 114/98. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione di superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell'addensamento A1 oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati: - alle specifiche norme del PRG e del Regolamento edilizio; - al regolamento sull'arredo urbano e colore; - ai disposti del Programma di qualificazione urbana (P.Q.U.). Gli interventi in questione sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare riferimento alla sistemazione dei fronti commerciali, all'organizzazione degli spazi espositivi sul fronte strada, all'utilizzo dei materiali di finitura, di insegne pubblicitarie e di impianti di illuminazione. -85.11- Tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni L.1 ed L.2 e le grandi strutture di vendita ricadenti in qualsiasi zona di insediamento commerciale nella presentazione della domanda di autorizzazione devono dimostrare, oltre alla disponibilità di parcheggi come prevista dal precedente articolo, anche la disponibilità di spazi destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi in attesa di carico e scarico. -85.12- L'approvazione dei progetti, il rilascio delle autorizzazioni per le nuove aperture, i trasferimenti, gli ampliamenti, la modifica o l'aggiunta di settore merceologico per strutture distributive con superfici di vendita superiori a m2 900 negli addensamenti A5 e nelle localizzazioni L.2 ed a m2. 1.800 nelle altre zone di insediamento commerciale sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità a norma dell'art. 26 degli "Indirizzi Regionali". Le soluzioni viabilistiche che rendono ammissibile l'insediamento commerciale devono essere concertate con il Comune, con la Provincia o con altro ente titolare della proprietà delle sedi stradali preventivamente all'istanza di autorizzazione commerciale di cui agli articoli 8 e 9 del D. Lgs. 114/1998 e devono essere oggetto di convenzione o di atto di impegno unilaterale d'obbligo. La realizzazione delle opere è propedeutica all'apertura al pubblico della struttura distributiva autorizzata. -85.13- Si richiamano le norme di cui ai commi 6, 7, 8, 9, 10, 11 dell'art. 26 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. e gli artt. 23, 24, 25, 26, 27 degli "Indirizzi regionali". -85.14- Le disposizioni contenute nel presente articolo si intendono prevalenti rispetto ad eventuali diverse disposizioni delle Norme di Attuazione quando ci si riferisce al commercio al dettaglio in sede fissa. -85.15- L'attivazione di nuove attività all'interno degli Addensamenti A5 Via Savona e Cascina Colombaro sono subordinate al rispetto delle previsioni in merito alla viabilità - ambiente e rumore contenute nei P.U.C. approvati con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 109 e n.110 del 23.11.2010 e dei rispettivi pareri della Provincia in data 26.10.2010, approvati con Determinazione Dirigenziale n. 7071 e n. 7072 del 27.10.2010. ART. 85BIS DISCIPLINA



DELLE ATTIVITÀ DEI PUBBLICI ESERCIZI DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE 38/2006 E S.M. ED I., DELLA D.G.R. 08.02.2010 N. 85-13268 -85bis.01- L'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande è consentito nel rispetto della L.R. 38/2006 e s.m. ed i., della D.G.R. 08.02.2010 n. 85-13268, nonché in base alle presenti norme di attuazione e ai "Criteri comunali per l'insediamento delle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande" nel seguito denominati brevemente "Criteri". - 85bis.02- Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande si possono insediare: a. nelle parti del territorio comunale ove il P.R.G.C. ammette la destinazione di commercio al dettaglio che - ai sensi dell'art. 6, c. 1 della D.G.R. 08/02/2010, n. 85-13268 rende conforme l'insediamento degli esercizi in questione; b. all'interno degli ambiti riconoscibili in base all'art. 5 comma 3 della D.G.R. 08/02/2010, n. 85-13268 come realtà minori a rischio desertificazione; c. nelle aree e/o negli edifici anche se isolati ove il P.R.G.C. ammette espressamente l'attività di somministrazione. -85bis.03- Il fabbisogno di superficie a parcheggio per un esercizio di somministrazione è determinato, in generale, dando applicazione alle seguenti disposizioni normative - art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i.; - art. 2 della L. 122/1989 (cosiddetta "legge Tognoli"); - art. 8 della D.G.R. 08/02/2010, n. 85-12268 e formule in esso riportate. Il procedimento generale di calcolo del fabbisogno di superficie a parcheggio è definito dall'art. 8 dei "Criteri". Per i casi che derogano dall'impostazione generale e che, quindi, comportano la considerazione solo di alcuni dei riferimenti di calcolo sopra indicati o che, al limite, non richiedono la valutazione del fabbisogno di superficie a parcheggio, si richiamano le disposizioni regionali. Lo standard della L.R. 56/77 e s.m. relativo ai parcheggi cui occorre far riferimento per gli esercizi in argomento è fissato nella misura del 50% dello standard di cui all'art. 21 della L.R. richiamata. Per il soddisfacimento dello standard relativo alle aree pubbliche, posto che il calcolo dovrà essere effettuato tenendo conto di quanto già eventualmente dismesso e/o vincolato per la destinazione in essere, si opererà come appresso previsto: - nei casi previsti dalle disposizioni regionali si potrà procedere alla monetizzazione delle aree a standard, fatto salvo la possibilità del loro reperimento con accettazione da parte del Comune; - ove non opera la monetizzazione le aree a standard potranno anche essere reperite sulle aree private (superficie fondiaria) a seguito di convenzione ove si stabilisce tra il resto la durata del vicolo. -85bis.04- Il soddisfacimento del fabbisogno di aree a parcheggio, o la loro monetizzazione quando ne ricorrano le condizioni, è elemento obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni e dei permessi di costruire e deve essere dimostrato nei casi di attività soggetta a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA). I casi di esclusione dalle verifiche del fabbisogno di parcheggio sono indicati nelle norme regionali e nei "Criteri". -85bis.05- La superficie di riferimento per il calcolo del fabbisogno di parcheggi con le formule di cui all'art. 8 della D.G.R. 08/02/2010, n. 85-13268 è la superficie di somministrazione. La porzione di suolo destinata al servizio dei consumatori e posta all'esterno dell'esercizio (dehor), variamente delimitata, coperta o scoperta, appositamente attrezzata, non è computata ai fini del calcolo del fabbisogno di parcheggi (pur facendo parte della superficie di somministrazione), salvo il caso in cui l'allestimento di tale spazio sia soggetto a permesso di costruire -85bis.06- Il calcolo del fabbisogno di parcheggi per le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande esercitate, nello stesso locale, in abbinamento ad altra attività commerciale o artigianale (es. esercizio di vicinato, pizza al taglio, ecc.) si effettua applicando le disposizioni del presente articolo, limitatamente alla porzione del locale individuata quale superficie destinata alla somministrazione; nel caso in cui il fabbisogno sia riconducibile esclusivamente allo standard previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77, la S.U. rilevante ai fini del calcolo dei parcheggi è limitata alla porzione del locale destinata alla somministrazione, comprensiva altresì degli spazi non costituenti superficie di somministrazione purché afferenti, in proporzione, a detta superficie -85bis.07- Negli addensamenti A.1, A.3, A.4 e nelle localizzazioni L.1 il fabbisogno di parcheggio è monetizzabile secondo le procedure e le modalità previste al riguardo dal Comune mediante apposito provvedimento. - 85bis.08- Le attività di somministrazione devono svolgersi nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. e del D.Lgs. 42/2004 con le procedure indicate nell'art. 8 dei "Criteri". -85bis.09- L'art. 11 dei "Criteri", cui si fa rimando, indica i casi in cui è necessario effettuare verifiche di impatto sulla viabilità. -85bis.10- Per quanto non esplicitato in questo articolo, si fa rimando ai "Criteri". PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA DI CLASSE I Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte



urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988 e della circolare P.G.R. 11/PRE del 18/05/1990

Prezzo base d'asta: € 91.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 89/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.830,40

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Cuneo (CN) - Via Armando Diaz n° 5 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 293, Sub. 47, Zc. 2, Categoria A3 | Superficie | 83,60 mq |
| Descrizione: | Trattasi di alloggio sito al piano secondo e terzo del Condominio "*****" sito nel Comune di Cuneo in Via Armando Diaz n° 5. Capoluogo piemontese che offre servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar, Banca, piccoli negozi di alimentari, vestiario, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, primaria, secondaria e superiore, Cinema, parchi, oltre che a parcheggi più che sufficienti. Il sottoscritto CTU ha trasmesso lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali al signor*****, quale legale rappresentante della società *****con mail in data 18/09/2024, in concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., fissando la data del sopralluogo per il giorno 27/09/2024. In data 27/09/2024 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. *****quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L., custode delegato dalla procedura e del signor *****quale legale rappresentante della società *****alle ore 09.00 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 09.40. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | SI | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile | | |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Agenzia delle Entrate di Cuneo il 05/03/2013
Reg. gen. 2298 - Reg. part. 190
Quota: 1/1
Importo: € 450.000,00
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 225.000,00
Spese: € 225.000,00
Percentuale interessi: 5,35 %
Rogante: Notaio Pitino Vincenzo
Data: 27/02/2013
N° repertorio: 14371
N° raccolta: 9327

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Agenzia delle Entrate di Cuneo il 12/07/2024
Reg. gen. 6614 - Reg. part. 5540
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro ****
Formalità a carico della procedura
Note: Si precisa che richiedente del pignoramento è la Società ***** quale mandataria del creditore precedente giusta procura speciale del 30/01/2019 autenticata per atto Notaio Dott. Ciro De Vivo rep. 50065 racc. 24949

