
TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. [REDACTED], nell'Esecuzione Immobiliare 133/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

rappresentata da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa.....	5
Lotto 1	6
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali.....	10
Parti Comuni.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Lotto 2	19
Descrizione.....	20
.....	
.....	
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
.....	
.....	
Titolarità.....	21
.....	
.....	
Confini	22
.....	
.....	
Consistenza	22
.....	
.....	

Cronistoria Dati Catastali.....	23
[REDACTED]	
[REDACTED]	
Dati Catastali.....	24
[REDACTED]	
[REDACTED]	
Parti Comuni.....	25
[REDACTED]	
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
[REDACTED]	
[REDACTED]	
Stato di occupazione	27
[REDACTED]	
[REDACTED]	
Provenienze Ventennali.....	27
[REDACTED]	
[REDACTED]	
Formalità pregiudizievoli	29
[REDACTED]	
[REDACTED]	
Normativa urbanistica	30
[REDACTED]	
[REDACTED]	
Regolarità edilizia.....	36
[REDACTED]	
[REDACTED]	
Vincoli od oneri condominiali.....	38
[REDACTED]	
Lotto 3	40
Descrizione.....	41
Completezza documentazione ex art. 567.....	41
Titolarità.....	41
Confini	42

Consistenza	42
Cronistoria Dati Catastali.....	43
Dati Catastali.....	44
Caratteristiche costruttive prevalenti	45
Stato di occupazione	47
Provenienze Ventennali.....	47
Formalità pregiudizievoli	49
Normativa urbanistica	49
Regolarità edilizia.....	50
Stima / Formazione lotti	53
Lotto 1	53
Lotto 2	55
Lotto 3	57
Riepilogo bando d'asta.....	62
Lotto 1	62
Lotto 2	63
Lotto 3	68
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 133/2024 del R.G.E.	70
Lotto 1 - Prezzo base d'asta:	70
Lotto 2 - Prezzo base d'asta:	70
Lotto 3 - Prezzo base d'asta:	71
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	73



INCARICO

All'udienza del 25/10/2024, il sottoscritto [REDACTED], con studio in [REDACTED]
[REDACTED], veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:



DESCRIZIONE

Trattasi di unità immobiliare adibita a negozio, libera su tre lati, facente parte del Condominio "██████████" composta ampio locale un tempo adibito a negozio di merceria, disimpegno, bagno e retro negozio al piano terra, sito nel Comune di ██████████ in ██████████.

Nota zona turistica famosa per il suo stabilimento termale - ██████████ - e la presenza di una stazione sciistica.

Località che offre servizi quali Bed & Breakfast, ristoranti, Bar, piccoli negozi, area camper oltre che a parcheggi più che sufficienti.

Dista circa 4.00 Km dal centro del Comune di ██████████ dove si possono reperire i servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, ristoranti, Pub, Bar, Banche, supermercati, negozi di alimentari, vestiario, ferramenta, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, scuola primaria.

Il sottoscritto CTU ha trasmesso lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali alla signora **** Omissis **** con raccomandata n° 15313156929-5 in data 14/11/2024 alla quale non è stato dato riscontro dall'esecutata. In concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., è stata fissata la data del sopralluogo per il giorno 10/12/2024. In data 10/12/2024 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. **** Omissis **** quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L., quale custode delegato dalla procedura e della signora **** Omissis ****, alle ore 14:30 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 16:08.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione facente parte del condominio "██████████" confina con portico comune a due lati, cortile comune e vano scala comune sub 3; il condominio compendiante l'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina con i mappali 429, 187, 541, 182, 271, 434, 433, 437, 436, 202, 207, 350, 489, 519, 485, 432, 428 del foglio 32 e ██████████.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	115,00 mq	132,00 mq	1	132,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				132,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				132,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/02/1988 al 16/09/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 186, Sub. 39, Zc. u Categoria C1 Cl.4, Cons. 108 Superficie catastale 108 mq Rendita € 1.851,81 Piano T
Dal 16/09/2014 al 17/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 186, Sub. 95, Zc. u Categoria C1 Cl.1, Cons. 49 Superficie catastale 57 mq Rendita € 531,43 Piano T
Dal 16/09/2014 al 17/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 186, Sub. 94, Zc. u Categoria C1 Cl.1, Cons. 58 Superficie catastale 68 mq Rendita € 629,04 Piano T
Dal 17/01/2025 al 02/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 186, Sub. 97, Zc. u Categoria C1 Cl.1, Cons. 108.00 Superficie catastale 121.00 mq

		Rendita € 1.171,32 Piano T
--	--	-------------------------------

Si precisa quanto segue:

- con atto di permuta [REDACTED] del [REDACTED] le signore **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuna acquistavano porzione di fabbricato di civile abitazione che verrà edificato nel più breve tempo possibile in [REDACTED], costituite da:

-- locale negozio con ripostiglio e servizi, al piano terreno, distinto con il numero 5 nella planimetria allegata all'atto e confinante con marciapiede a due lati, muro perimetrale esterno, negozio numero 6, (attuale sub 94 oggetto di esecuzione)

-- autorimessa, al piano interrato, distinta con il numero 14 nella planimetria allegata all'atto e confinante con autorimessa 13, corridoio comune, autorimessa 15, muro perimetrale esterno, (attuale sub 18 oggetto di esecuzione)

- con atto di Compravendita [REDACTED] del [REDACTED] la signora **** Omissis **** per la quota di 1/1 acquistava porzione di fabbricato urbano in [REDACTED], facente parte del complesso residenziale denominato "[REDACTED]", costituito da:

-- vano ad uso negozio in piano terreno, individuato con perimetrazione di colore rosso e col numero 5 nella planimetria allegata all'atto, (attuale sub 95 oggetto di esecuzione)

- con atto di Donazione [REDACTED] del 27/06/2003 la signora **** Omissis **** donava la quota di 1/2 alla signora **** Omissis **** divenendo così proprietarie per 1/2 ciascuna dell'immobile distinto con il sub. 39 (costituzione del 02/02/1988) (attuale sub 95 oggetto di esecuzione)

- Il locale negozio è stato accatastato in data 02/02/1988 assumendo l'identificativo sub. 39 rappresentato con perimetrazione corrispondente all'unione delle due porzioni acquistate singolarmente,

- con variazione n. [REDACTED] del [REDACTED] il sub 39 è stato soppresso con causale: soppressione u.i.u. per duplicazione accatastamento

- con variazione n. [REDACTED] del [REDACTED] sono stati creati i sub. 94 e 95 con causale: errata consistenza del sub 39

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di [REDACTED] 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 è indicato lo sfasamento dei piani di calpestio presenti nel negozio in particola tra il negozio e il retro negozio,

- sulla scheda catastale non è indicato il disimpegno tra il negozio ed il disimpegno del bagno

In considerazione del fatto che i due negozi sub. 94 e 95 di fatto rappresentano un'unica unità immobiliare con unico accesso e non divisi fisicamente da divisori in muratura, al fine di aggiornare la planimetria catastale, in modo tale che rappresenti lo stato di fatto, si è provveduto:

- alla presentazione variazione catastale per fusione prot. [REDACTED] [REDACTED] con la quale i sub. 94 e 95 sono stati soppressi ed è stato creato il sub. 97

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	186	97	u	C1	1	108.00	121.00 mq	1171,32 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di [REDACTED] 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 è indicato lo sfasamento dei piani di calpestio presenti nel negozio in particola tra il negozio e il retro negozio,
- sulla scheda catastale non è indicato il disimpegno tra il negozio ed il disimpegno del bagno

In considerazione del fatto che i due negozi sub. 94 e 95 di fatto rappresentano un'unica unità immobiliare con unico accesso e non divisi fisicamente da divisorio in muratura, al fine di aggiornare la planimetria catastale, in modo tale che rappresenti lo stato di fatto, si è provveduto:

- alla presentazione variazione catastale per fusione prot. [REDACTED] del [REDACTED] con la quale i sub. 94 e 95 sono stati soppressi ed è stato creato il sub. 97

PARTI COMUNI

L'immobile è stato acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con comprensiva quota dei diritti sulle cose comuni e sulle parti condominiali del fabbricato secondo legge ed in conformità dei titoli di provenienza e di possesso ed alla disciplina condominiale vigente. 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.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Condominio denominato "[REDACTED] [REDACTED]" comprendente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione si trova nel Comune di [REDACTED]. L'intero fabbricato è stato realizzato tra gli anni 1984 e 1990 con i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n° [REDACTED] partica n° [REDACTED] del [REDACTED],
- Autorizzazione di variante in corso d'opera n° [REDACTED] partica n° [REDACTED] del [REDACTED],
- Autorizzazione di variante in corso d'opera n° [REDACTED] partica n° [REDACTED] del [REDACTED],
- Inizio lavori in data [REDACTED] e fine lavori in data [REDACTED],
- Autorizzazione all'Abitabilità del Negozio pratica [REDACTED] prot. [REDACTED] del [REDACTED],

- Autorizzazione all'Abitabilità dell'intero fabbricato Autorizzazione n° [REDACTED] pratica [REDACTED] prot. [REDACTED] del [REDACTED],
- Deposito Collaudo Statico prot. [REDACTED] del [REDACTED],

Il fabbricato si presenta in buone condizioni sia estetiche che strutturali, non presenta particolarità costruttive intrinseche ed estrinseche di pregio. Struttura portante in cemento armato con tamponatura interna ed esterna in muratura, tetto realizzato in latero cemento e manto di copertura in tegole. Esternamente è rifinito con intonaco, serramenti interni in legno ed esterni con persiane in legno per quanto riguarda gli alloggi, serramenti in alluminio con vetro doppi per quanto riguarda i negozi al piano terra, ringhiere dei balconi in ferro a disegno semplice a fasce orizzontali.

Il fabbricato è costituito da tre piani fuori terra oltre a sottotetto e da un piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano terra con accesso da [REDACTED], dal portico perimetrale comune ed è composta da un ampio locale ad uso negozio, due disimpegni, un bagno ed un retro-negozio.

Al suo interno si può constatare che:

- IMPIANTI: Tutti gli impianti, termico, elettrico ed idrico sono esistenti ma al momento del sopralluogo risultavano disattivati. L'impianto termico è autonomo con terminali in termoconvettori nel negozio e termosifoni nel bagno e nel retro. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono garantiti da caldaia murale a gas metano, posta nel bagno,
 - PAVIMENTI: in piastrelle di ceramica in tutti i locali,
 - SERRAMENTI: serramenti interni sono in alluminio con vetro doppio; i serramenti esterni (persiane) non sono presenti, quelli del bagno e retro negozio sono in legno,
 - PARETI: sono tutte intonacate e tinteggiate, quelle del retro e del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica,
 - SOLAIO: realizzato in latero cemento, intonacato e tinteggiato.
- Visto l'inutilizzo del locale da parecchi anni la tinteggiatura delle pareti e solai dovrà essere rieseguita.
- BAGNO: completo di lavabo e wc,
 - FOGNATURA: il fabbricato risulta allacciato alla rete fognaria,

Si precisa che all'interno del negozio sono presenti beni mobili quali:

- Negozio: scaffalature, bancone, ed arredo negozio,
- retro: mobilia varia, gas, tavolo, sedie, quadri ecc.

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

In particolare:

- 1- nel negozio è stato realizzato in piccolo disimpegno in legno,
- 2- la finestra del retro negozio risulta traslata,
- 3- il piano di calpestio del retro risulta a livello inferiore rispetto al piano di calpestio del negozio, sulla scheda catastale è stata indicata un'altezza uniforme di m 3.00 mentre sulle tavole progettuali tale incongruenza non è ravvisabile in quanto non esiste sezione progettuale passante nel locale in oggetto.

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 libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/02/1985 al 02/02/2025	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████ ██████████	██████████	███	███
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		██████████ ██████████	██████████	███	███
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		██████████ ██████████	██████████	███	█
		Dal 12/11/1987 al 27/06/2003	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
██████████ ██████████	██████████			███	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
██████████ ██████████	██████████			███	███
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
██████████ ██████████	██████████			███	█
Dal 27/06/2003 al 02/02/2025	**** Omissis ****			Donazione	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████ ██████████	██████████	███	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		██████████ ██████████	██████████	███	███
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		██████████ ██████████	██████████	███	███

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 quanto segue:

- con atto di permuta [REDACTED] del [REDACTED] le signore **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuna acquistavano porzione di fabbricato di civile abitazione che verrà edificato nel più breve tempo possibile in [REDACTED], costituite da:

-- locale negozio con ripostiglio e servizi, al piano terreno, distinto con il numero 5 nella planimetria allegata all'atto e confinante con marciapiede a due lati, muro perimetrale esterno, negozio numero 6, (attuale sub 94 oggetto di esecuzione)

-- autorimessa, al piano interrato, distinta con il numero 14 nella planimetria allegata all'atto e confinante con autorimessa 13, corridoio comune, autorimessa 15, muro perimetrale esterno, (attuale sub 18 oggetto di esecuzione)

- con atto di Compravendita [REDACTED] del [REDACTED] la signora **** Omissis **** per la quota di 1/1 acquistava porzione di fabbricato urbano in [REDACTED], facente parte del complesso residenziale denominato "[REDACTED]", costituito da:

-- vano ad uso negozio in piano terreno, individuato con perimetrazione di colore rosso e col numero 5 nella planimetria allegata all'atto, (attuale sub 95 oggetto di esecuzione)

- con atto di Donazione [REDACTED] del [REDACTED] la signora **** Omissis **** donava la quota di 1/2 alla signora **** Omissis **** divenendo così proprietarie per 1/2 ciascuna dell'immobile distinto con il sub. 39 (costituzione del 02/02/1988) (attuale sub 95 oggetto di esecuzione)

- Il locale negozio è stato accatastato in data [REDACTED] assumendo l'identificativo sub. 39 rappresentato con perimetrazione corrispondente all'unione delle due porzioni acquistate singolarmente,

- con variazione n. [REDACTED] del [REDACTED] il sub 39 è stato soppresso con causale: soppressione u.i.u. per duplicazione accatastamento

- con variazione n. [REDACTED] del [REDACTED] sono stati creati i sub. 94 e 95 con causale: errata consistenza del sub 39

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di [REDACTED] aggiornate al [REDACTED], sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento immobiliare colpisce beni immobili di proprietà della signora **** Omissis **** che si è resa fideiussore, sino alla concorrenza di € [REDACTED], nel contratto di mutuo fondiario concesso al signor **** Omissis **** dalla [REDACTED], stipulato in data [REDACTED] rep. [REDACTED] racc. [REDACTED] [REDACTED]

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.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Fabbricato compendiante l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è inserito nel P.R.G.C. Vigente del comune di [REDACTED] nella sottoelencata zona urbanistica:

- zona R2 – Aree a capacità insediativa esaurita di recente edificazione – normata dall'art 12 delle N.T.A.

- Classe Geomorfologica II: Porzioni di territorio a moderata pericolosità Geomorfologica - normata dagli art. 27 e 27/bis delle N.T.A.

ART. 12 - R2 - AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA DI RECENTE EDIFICAZIONE

1- Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti aree di recente edificazione, in cui la capacità insediativa è ritenuta esaurita dal P.R.G.

2- Vi si applica il comma 3 del precedente art. 11.

“Le destinazioni d’uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell’igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all’art. 10 precedente.”

3- Sui singoli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi mediante intervento diretto:

a) manutenzione straordinaria;

b) restauro e risanamento conservativo;

c) ristrutturazione edilizia di tipo A e B, come definiti nelle presenti N. di A., nel rispetto dei volumi edilizi esistenti.

Nell’ambito degli interventi precedenti sono consentiti:

- la realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell’installazione di impianti tecnologici al servizio delle abitazioni;

- gli ampliamenti e le sopraelevazioni una-tantum di edifici esistenti uni e bifamiliari che non comportino aumenti del volume esistente superiori al 30%;

- gli adeguamenti igienico-funzionali di unità immobiliari esistenti site in edifici diversi da quelli di cui al punto

che precede, che non eccedano il 20% della superficie utile lorda esistente: 25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale. Tale adeguamento può essere utilizzato anche per la realizzazione di verande sempreché coerenti con l'aspetto ed il decoro degli edifici.

d) demolizione con ricostruzione di singoli edifici sempreché il volume dell'edificio previsto nella ricostruzione non sia superiore al volume soggetto a demolizione aumentato rispettivamente delle percentuali predette nei casi di edifici esistenti uni-bifamiliari o plurifamiliari; in sede di demolizione con ricostruzione, al fine di conseguire una migliore condizione di intervento, potrà essere prevista anche una lieve traslazione del volume originario; per lieve traslazione si intende uno spostamento che comunque verifichi contatto tra la vecchia e la nuova sagoma a terra del fabbricato.

Per gli interventi di sopraelevazione e demolizione con ricostruzione é comunque prescritto il rispetto dell'altezza massima pari a ml. 10,50.

4- Sono inoltre ammessi gli interventi di demolizione con ricostruzione, anche non in situ, e di ristrutturazione urbanistica nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) che sia previamente formato ed approvato uno strumento urbanistico esecutivo esteso alla intera superficie di area determinata, caso per caso in sede di P.P.A., o con specifica deliberazione consiliare motivata;

b) che non intervengano aumenti del volume edilizio esistente, non si superi il rapporto di copertura sull'area del 40%, e l'altezza massima di m. 10,50, fatti salvi gli ampliamenti previsti nella precedente lettera c), 3° comma.

5- E' ammessa la realizzazione di bassi fabbricati fuori terra per autorimessa o deposito nel rispetto del rapporto di copertura massimo complessivo sul lotto pari al 40%. Le strutture dovranno avere copertura a due falde con altezza massima alla gronda di mt. 2,50 e pendenza congrua con quelle dell'architettura locale e secondo quanto imposto nel R.E.. Per determinate situazioni, da valutarsi nel singolo caso e prevalentemente per risolvere problematiche connesse alla raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, potrà essere concessa la possibilità di realizzare coperture a falda unica. Viene in ogni caso richiesto di porre particolare attenzione e cura architettonica, sia in sede progettuale che realizzativa, al fine di conseguire un prodotto edilizio di qualità capace di integrarsi in modo corretto nel contesto territoriale con particolare riguardo alla tradizione costruttiva locale (tipologia, forme, proporzioni, materiali, etcc..).

6- Per impianti ed attrezzature a destinazione produttiva, produttiva agricola e terziario-commerciale esistenti alla data di adozione del P.R.G., purché svolgano attività non nocive né moleste, sono consentiti interventi di ampliamento che non eccedano il 50% della S.U.L. esistente, con un limite massimo di 200 mq, e che non implicino il superamento del rapporto di copertura sul lotto del 50%.

Gli ampliamenti in questione sono subordinati al mantenimento della destinazione d'uso mediante atto unilaterale d'obbligo secondo apposito schema predisposto all'uopo dall'Amministrazione Comunale. Qualora detti ampliamenti siano realizzati mediante sopraelevazione dei fabbricati esistenti si richiamano i limiti di altezza fissati al comma 3 precedente.

- Classe Geomorfologica II: Porzioni di territorio a moderata pericolosità Geomorfologica - normata dagli art. 27 e 27/bis delle N.T.A.

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistingue questa classe; saranno sempre possibili interventi di nuova edificazione e di ampliamento con verifiche locali di profondità e condizioni del substrato di fondazione. Tutti gli interventi dovranno essere congruenti con la situazione di rischio e dovranno essere indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest'ultima. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una relazione geologica e geotecnica,

sviluppata in ottemperanza del D.M. del 11/03/1988, n. 47 e “realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell’ambito del singolo lotto edificatorio” e dell’intorno circostante significativo. Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all’edificabilità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L’immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L’immobile risulta agibile.

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

- Concessione Edilizia n° [REDACTED] partica n° [REDACTED] del [REDACTED],
- Autorizzazione di variante in corso d’opera n° [REDACTED] partica n° [REDACTED] del [REDACTED],
- Autorizzazione di variante in corso d’opera n° [REDACTED] partica n° [REDACTED] del [REDACTED],
- Inizio lavori in data [REDACTED] e fine lavori in data [REDACTED],
- Autorizzazione all’Abitabilità del Negozio pratica [REDACTED] prot. [REDACTED] del [REDACTED],
- Autorizzazione all’Abitabilità dell’intero fabbricato Autorizzazione n° [REDACTED] partica [REDACTED] prot. [REDACTED] del [REDACTED],
- Deposito Collaudo Statico prot. [REDACTED] del [REDACTED],

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

In particolare:

- 1- nel negozio è stato realizzato in piccolo disimpegno in legno,
- 2- la finestra del retro negozio risulta traslata,
- 3- il piano di calpestio del retro risulta a livello inferiore rispetto al piano di calpestio del negozio e non sono stati indicati i relativi gradini di accesso al retro. Sulla scheda catastale è stata indicata un’altezza uniforme di m 3.00 mentre sulle tavole progettuali tale incongruenza non è ravvisabile in quanto non esiste sezione progettuale passante nel locale in oggetto.

Quanto sopra premesso al fine della regolarizzazione delle opere abusive realizzate sarà necessario procedere alla presentazione di S.C.I.A. in sanatoria.

Al fine della quantificazione delle spese di regolarizzazione, sarà necessario eseguire accertamenti più approfonditi per determinarne il valore, in questa sede si presume che il costo della sanatoria delle opere non autorizzate si possa presumibilmente quantificare in circa:

- 1- Diritti Sanatoria Comunale: € 100,00
- 2- Oblazione S.C.I.A. in Sanatoria: pari al doppio dell’aumento del valore venale dell’immobile valutato dai competenti uffici dell’Agenzia delle entrate e comunque non inferiore a € 1.032,00

3- Spese tecniche per pratiche edilizie comunali, rilievi, agibilità, eventuale variazione catastale: € 2.000,00, Il tutto per un totale di € 3.132,00.

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 [REDACTED] con il Codice Attestato n° [REDACTED]. L'unità immobiliare risulta censita al C.I.T. con il codice impianto n° [REDACTED], ma non essendo stati forniti il libretto di impianto ed il libretto di controllo della caldaia caricati e non essendo il libretto d'impianto caricato sul C.I.T., in base alla normativa vigente la validità dell'APE, in mancanza di detti documenti a dimostrazione del rispetto della normativa vigente, sarà sino al [REDACTED].

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 660,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.263,00

Vengono di seguito riportati i millesimi e le spese di gestione dell'intera proprietà delle eseguita che comprendono sia il negozio di cui al presente lotto 1 che l'autorimessa di cui al lotto 2 Bene 2.

Millesimi di proprietà e spese condominiali

-Millesimi Proprietà Generali:	578.00/10000.00
-Millesimi Autorimesse:	35.00/ 1000.00
-Millesimi Scala:	0.00/ 1000.00

Rendiconto Consuntivo Spese Esercizio 2022/2023:

- Generale Proprietà	-536,91 €
- Generale Inquilini	-133,29 €
- Autorimesse	- 19,13 €
- Quota fissa acqua potabile	- 31,70 €
- Totale Gestione	-721,03 €
- Saldo gestione es. preced.	-45,28 €
- Rate versate	801,93 €
- Saldo Finale	35,62 €

Rendiconto Consuntivo Spese Esercizio 2023/2024:

- Generale Proprietà	-492,79 €
- Generale Inquilini	-85,98 €
- Autorimesse	- 28,32 €
- Quota fissa acqua potabile	- 34,13 €
- Totale Gestione	-641,22 €
- Saldo gestione es. preced.	35,62 €

- Rate versate	300,00 €
- Saldo Finale	-305,60 €

Rendiconto Spese Esercizio 2024/2025:

- Generale Proprietà	-529,51 €
- Generale Inquilini	-85,95 €
- Autorimesse	-28,32 €
- Quota fissa acqua potabile	- 35,03 €
- Totale Gestione	-678,81 €
- Saldo gestione es. preced.	-305,60 €
- Totale	-984,4 €
- Versamenti Effettuati	305,00 €
- Rata 1 del 30/08/2024	-340,41 €
- Rata 2 del 03/03/2025	-339,00 €

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

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

Da colloquio con l'amministratore ad oggi tutte le rate delle spese condominiali risultano pagate, resta ancora da pagare la 2 rata delle spese con scadenza al 03/03/2025.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

[REDACTED]
[REDACTED]

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A [REDACTED]

Trattasi di unità immobiliare adibita ad autorimessa, facente parte del Condominio "[REDACTED]" composta unico locale, al piano primo sotterraneo, sito nel Comune di [REDACTED] della [REDACTED].

Nota zona turistica famosa per il suo stabilimento termale - [REDACTED] - e la presenza di una stazione sciistica.

Località che offre servizi quali Bed & Breakfast, ristoranti, Bar, piccoli negozi, area camper oltre che a parcheggi più che sufficienti.

Dista circa 4.00 Km dal centro del Comune di [REDACTED] [REDACTED] dove si possono reperire i servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, ristoranti, Pub, Bar, Banche, supermercati, negozi di alimentari, vestiario, ferramenta, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, scuola primaria.

Il sottoscritto CTU ha trasmesso lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali alla signora **** Omissis **** con raccomandata n° 15313156929-5 in data 14/11/2024 alla quale non è stato dato riscontro dall'esecutata. In concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., è stata fissata la data del sopralluogo per il giorno 10/12/2024. In data 10/12/2024 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. **** Omissis **** quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L., quale custode delegato dalla procedura e della signora **** Omissis ****; alle ore 14:30 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 16:08.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]) - [REDACTED] [REDACTED]

Trattasi di unità immobiliare collabente adibita forse un tempo adibita ad essicatoio, composta due fabbricati di cui uno crollato, di due piani fuori terra, sito nel Comune di [REDACTED] [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED].

Località sita nelle montagne di [REDACTED] raggiungibile solamente con mezzi fuoristrada.

Dista circa 2.00 Km in linea d'aria dal centro della [REDACTED] di [REDACTED] e 6.00 Km dal centro del Comune di [REDACTED] [REDACTED] dove si possono reperire i servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, ristoranti, Pub, Bar, Banche, supermercati, negozi di alimentari, vestiario, ferramenta, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, scuola primaria.

Il sottoscritto CTU ha trasmesso lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali alla signora **** Omissis **** con raccomandata n° 15313156929-5 in data 14/11/2024 alla quale non è stato dato riscontro dall'esecutata. In concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., è stata fissata la data del sopralluogo per il giorno 10/12/2024. In data 10/12/2024 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. **** Omissis **** quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L., quale

custode delegato dalla procedura e della signora **** Omissis ****, alle ore 14:30 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 16:08 per quanto riguarda i beni siti in [REDACTED] [REDACTED], per il Bene 3 in oggetto è stato eseguito sopralluogo, dal sottoscritto CTU in data 23/01/2025 alle ore 14.00.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A [REDACTED]

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

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A [REDACTED]

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A [REDACTED]

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A [REDACTED]

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione facente parte del condominio "[REDACTED] [REDACTED]" confina con area di manovra comune, autorimessa sub. 17 e 19 e terrapieno; il condominio compendiate l'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina con i mappali 429, 187, 541, 182, 271, 434, 433, 437, 436, 202, 207, 350, 489, 519, 485, 432, 428 del foglio 32 e Piazza San Luca.

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina con i mappali 59, 63, 56 del foglio 44.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A [REDACTED]

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	18,50 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A [REDACTED]

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Unità Collabente ex magazzino	8,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	0,00 m	T
Unità Collabente ex magazzino	8,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	0,00 m	1
Area pertinenziale	83,00 mq	83,00 mq	0,18	14,94 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				44,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattandosi di unità collabente, immobile che, visto il notevole stato di degrado, sono considerati inadatti ad essere abitati e quindi divenuti privi dei requisiti minimi di abitabilità.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A [REDACTED]

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/02/1988 al 16/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 186, Sub. 18, Zc. u Categoria C6 Cl.4, Cons. 21 Superficie catastale 22 mq Rendita € 86,76 Piano S1
Dal 16/01/2025 al 02/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 186, Sub. 18, Zc. u Categoria C6 Cl.4, Cons. 18.00 Superficie catastale 21.00 mq Rendita € 74,37 Piano S1

Si precisa quanto segue:

- con atto di permuta [REDACTED] del [REDACTED] le signore **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuna acquistavano porzione di fabbricato di civile abitazione che verrà edificato nel più breve tempo possibile in [REDACTED] [REDACTED], costituite da:

-- locale negozio con ripostiglio e servizi, al piano terreno, distinto con il numero 5 nella planimetria allegata all'atto e confinante con marciapiede a due lati, muro perimetrale esterno, negozio numero 6, (attuale sub 94 oggetto di esecuzione)

-- autorimessa, al piano interrato, distinta con il numero 14 nella planimetria allegata all'atto e confinante con autorimessa 13, corridoio comune, autorimessa 15, muro perimetrale esterno, (attuale sub 18 oggetto di esecuzione)

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

In particolare si è riscontrato:

- che non sono correttamente indicate le altezze del locale,
- che sono state indicate due finestre anziché una sola come riscontrato durante il sopralluogo,
- lieve riduzione dell'apertura del portone d'ingresso.

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. [REDACTED] del [REDACTED] mantenendo invariato l'identificativo sub. 18.

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/07/1982 al 11/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 61 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 00.00.98 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 11/10/2012 al 24/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 171 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.00.98
Dal 24/10/2012 al 02/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 171, Sub. 1, Zc. u Categoria F2 Piano T

Si precisa che l'unità in oggetto, come risulta dalla mappa catastale e dall'elaborato planimetrico, è composta da due fabbricati ma durante il sopralluogo si è constatato che il fabbricato identificato come "fabbricato 2" sugli elaborati allegati risulta totalmente crollato.

DATI CATASTALI**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	186	18	u	C6	4	18.00	21.00 mq	74,37 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

In particolare si è riscontrato:

- che non sono correttamente indicate le altezze del locale,
- che sono state indicate due finestre anziché una sola come riscontrato durante il sopralluogo,
- lieve riduzione dell'apertura del portone d'ingresso.

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. [REDACTED] del [REDACTED] mantenendo invariato l'identificativo sub. 18.

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A [REDACTED]

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	171	1	u	F2					T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che l'unità in oggetto, come risulta dalla mappa catastale e dall'elaborato planimetrico, è composta da due fabbricati ma durante il sopralluogo si è constatato che il fabbricato identificato come "fabbricato 2" sugli elaborati allegati risulta totalmente crollato.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A [REDACTED]

L'immobile è stato acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con comprensiva quota dei diritti sulle cose comuni e sulle parti condominiali del fabbricato secondo legge ed in conformità dei titoli di provenienza e di possesso ed alla disciplina condominiale vigente. 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.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A [REDACTED]

Il Condominio denominato "[REDACTED]" comprendente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione si trova nel Comune di [REDACTED] in [REDACTED]. L'intero fabbricato è stato realizzato tra gli anni 1984 e 1990 con i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n° [REDACTED] partica n° [REDACTED] del [REDACTED],
- Autorizzazione di variante in corso d'opera n° [REDACTED] partica n° [REDACTED] del [REDACTED],
- Autorizzazione di variante in corso d'opera n° [REDACTED] partica n° [REDACTED] del [REDACTED],
- Inizio lavori in data [REDACTED] e fine lavori in data [REDACTED],
- Autorizzazione all'Abitabilità del Negozio pratica [REDACTED] prot. [REDACTED] del [REDACTED],
- Autorizzazione all'Abitabilità dell'intero fabbricato Autorizzazione n° [REDACTED] pratica [REDACTED] prot. [REDACTED] del [REDACTED],
- Deposito Collaudo Statico prot. [REDACTED] del [REDACTED],

Il fabbricato si presenta in buone condizioni sia estetiche che strutturali, non presenta particolarità costruttive intrinseche ed estrinseche di pregio. Struttura portante in cemento armato con tamponatura interna ed esterna in muratura, tetto realizzato in latero cemento e manto di copertura in tegole. Esternamente è rifinito con intonaco, serramenti interni in legno ed esterni con persiane in legno per quanto riguarda gli alloggi, serramenti in alluminio con vetro doppi per quanto riguarda i negozi al piano terra, ringhiere dei balconi in ferro a disegno semplice a fasce orizzontali.

Il fabbricato è costituito da tre piani fuori terra oltre a sottotetto e da un piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano primo sotterraneo con accesso da [REDACTED], tramite rampa comune ed è composta da un unico locale ad uso autorimessa.

Al suo interno si può constatare che:

-IMPIANTI: è presente il solo impianto elettrico ma al momento del sopralluogo risultava disattivato.

-PAVIMENTI: in battuto di cemento,

-SERRAMENTI: l'accesso è costudito da portone basculante in lamiera e finestra a bocca di lupo in ferro e vetro,

-PARETI: sono tutte intonacate prive di tinteggiatura,

-SOLAIO: realizzato in lastre in predalles in parte con solaio piano ed in parte (per quella sotto il porticato comune) con solaio inclinato, privo di tinteggiatura.

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

- autorimessa: mobile da soggiorno, lavello in disuso,

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

In particolare:

1- il locale presenta due differenti altezze distinte tra la porzione sottostante i negozi (h 3.25 m) e la parte sottostante il porticato esterno del piano terreno che risulta in pendenza (con un'altezza che varia da m 2.73 a m 2.92) sulla scheda catastale è stata indicata un'altezza uniforme di m 2.50 mentre sulle tavole progettuali tale incongruenza non è ravvisabile in quanto non esiste sezione progettuale passante nel locale in oggetto.

2- sugli elaborati progettuali sono state indicate due finestre anziché una sola come riscontrato durante il sopralluogo,

3- lieve riduzione dell'apertura del portone d'ingresso.

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

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A [REDACTED]

Trattasi di unità collabente, immobile che, visto il notevole stato di degrado, è considerato inadatto ad essere abitato e quindi divenuto privo dei requisiti minimi di abitabilità.

E' sito nel Comune di [REDACTED] [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED], località sita nelle montagne di [REDACTED] raggiungibile solamente con mezzi fuoristrada.

Dall'elaborato planimetrico e mappa catastale allegato alla pratica di accatastamento risultava composto da due fabbricati probabilmente utilizzati un tempo come essiccatoi.

Durante il sopralluogo si è constatato che il fabbricato identificato come "fabbricato 2" sugli elaborati allegati risulta totalmente crollato.

Il fabbricato identificato come "fabbricato 1", sugli elaborati allegati, risulta realizzato con struttura portante in pietra locale, tetto in legno con manto di copertura in lose di pietra quasi del tutto crollato e composto presumibilmente da due piani fuori terra.

Visto l'accentuato stato di degrado in cui si trova non è stato possibile accedere al suo interno.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A [REDACTED]

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A [REDACTED]

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A [REDACTED]

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/02/1985 al 02/02/2025	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

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 quanto segue:

- con atto di permuta [REDACTED] del [REDACTED] le signore **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuna acquistavano porzione di fabbricato di civile abitazione che verrà edificato nel più breve tempo possibile in [REDACTED] [REDACTED], costituite da:

-- locale negozio con ripostiglio e servizi, al piano terreno, distinto con il numero 5 nella planimetria allegata all'atto e confinante con marciapiede a due lati, muro perimetrale esterno, negozio numero 6, (attuale sub 94 oggetto di esecuzione)

-- autorimessa, al piano interrato, distinta con il numero 14 nella planimetria allegata all'atto e confinante con autorimessa 13, corridoio comune, autorimessa 15, muro perimetrale esterno, (attuale sub 18 oggetto di esecuzione)

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A [REDACTED]

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/07/1982 al 02/02/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione di Bottero Carlo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Dal 06/12/1984 al 02/02/2025	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
[REDACTED]	[REDACTED]				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
[REDACTED]	[REDACTED]			[REDACTED]	[REDACTED]
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
[REDACTED]	[REDACTED]			[REDACTED]	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa quanto segue:

- la signora **** Omissis **** nell'interesse della figlia minore **** Omissis **** ha prestato accettazione tacita dell'eredità con beneficio d'inventario morendo dismessa dal signor **** Omissis **** davanti al Cancelliere della [REDACTED] in data [REDACTED] (N.C. [REDACTED]°)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A [REDACTED]

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di [REDACTED] aggiornate al [REDACTED], sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento immobiliare colpisce beni immobili di proprietà della signora **** Omissis **** che si è resa fideiussore, sino alla concorrenza di € [REDACTED], nel contratto di mutuo fondiario concesso al signor **** Omissis **** dalla [REDACTED], stipulato in data [REDACTED] rep. [REDACTED] racc. [REDACTED] [REDACTED]

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.

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A [REDACTED]

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di [REDACTED] aggiornate al [REDACTED], sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

•

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento immobiliare colpisce beni immobili di proprietà della signora **** Omissis ****

che si è resa fideiussore, sino alla concorrenza di € [REDACTED], nel contratto di mutuo fondiario

concesso al signor **** Omissis **** dalla [REDACTED], stipulato in data

[REDACTED] rep. [REDACTED] racc. [REDACTED]

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.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A [REDACTED]

Il Fabbricato compendiante l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è inserito nel P.R.G.C. Vigente del comune di [REDACTED] [REDACTED] nella sottoelencata zona urbanistica:

- zona R2 – Aree a capacità insediativa esaurita di recente edificazione – normata dall'art 12 delle N.T.A.

- Classe Geomorfologica II: Porzioni di territorio a moderata pericolosità Geomorfologica - normata dagli art. 27 e 27/bis delle N.T.A.

ART. 12 - R2 - AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA DI RECENTE EDIFICAZIONE

1- Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti aree di recente edificazione, in cui la capacità insediativa è ritenuta esaurita dal P.R.G.

2- Vi si applica il comma 3 del precedente art. 11.

“Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 10 precedente.”

3- Sui singoli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi mediante intervento diretto:

a) manutenzione straordinaria;

b) restauro e risanamento conservativo;

c) ristrutturazione edilizia di tipo A e B, come definiti nelle presenti N. di A., nel rispetto dei volumi edilizi esistenti.

Nell'ambito degli interventi precedenti sono consentiti:

- la realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici al servizio delle abitazioni;
- gli ampliamenti e le sopraelevazioni una-tantum di edifici esistenti uni e bifamiliari che non comportino aumenti del volume esistente superiori al 30%;
- gli adeguamenti igienico-funzionali di unità immobiliari esistenti site in edifici diversi da quelli di cui al punto che precede, che non eccedano il 20% della superficie utile lorda esistente: 25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale. Tale adeguamento può essere utilizzato anche per la realizzazione di verande sempreché coerenti con l'aspetto ed il decoro degli edifici.

d) demolizione con ricostruzione di singoli edifici sempreché il volume dell'edificio previsto nella ricostruzione non sia superiore al volume soggetto a demolizione aumentato rispettivamente delle percentuali predette nei casi di edifici esistenti uni-bifamiliari o plurifamiliari; in sede di demolizione con ricostruzione, al fine di conseguire una migliore condizione di intervento, potrà essere prevista anche una lieve traslazione del volume originario; per lieve traslazione si intende uno spostamento che comunque verifichi contatto tra la vecchia e la nuova sagoma a terra del fabbricato.

Per gli interventi di sopraelevazione e demolizione con ricostruzione é comunque prescritto il rispetto dell'altezza massima pari a ml. 10,50.

4- Sono inoltre ammessi gli interventi di demolizione con ricostruzione, anche non in situ, e di ristrutturazione urbanistica nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) che sia previamente formato ed approvato uno strumento urbanistico esecutivo esteso alla intera superficie di area determinata, caso per caso in sede di P.P.A., o con specifica deliberazione consiliare motivata;

b) che non intervengano aumenti del volume edilizio esistente, non si superi il rapporto di copertura sull'area del 40%, e l'altezza massima di m. 10,50, fatti salvi gli ampliamenti previsti nella precedente lettera c), 3° comma.

5- E' ammessa la realizzazione di bassi fabbricati fuori terra per autorimessa o deposito nel rispetto del rapporto di copertura massimo complessivo sul lotto pari al 40%. Le strutture dovranno avere copertura a due falde con altezza massima alla gronda di mt. 2,50 e pendenza congrua con quelle dell'architettura locale e secondo quanto imposto nel R.E.. Per determinate situazioni, da valutarsi nel singolo caso e prevalentemente per risolvere problematiche connesse alla raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, potrà essere concessa la possibilità di realizzare coperture a falda unica. Viene in ogni caso richiesto di porre particolare attenzione e cura architettonica, sia in sede progettuale che realizzativa, al fine di conseguire un prodotto edilizio di qualità capace di integrarsi in modo corretto nel contesto territoriale con particolare riguardo alla tradizione costruttiva locale (tipologia, forme, proporzioni, materiali, etcc...).

6- Per impianti ed attrezzature a destinazione produttiva, produttiva agricola e terziario-commerciale esistenti alla data di adozione del P.R.G., purché svolgano attività non nocive né moleste, sono consentiti interventi di ampliamento che non eccedano il 50% della S.U.L. esistente, con un limite massimo di 200 mq, e che non implicino il superamento del rapporto di copertura sul lotto del 50%.

Gli ampliamenti in questione sono subordinati al mantenimento della destinazione d'uso mediante atto unilaterale d'obbligo secondo apposito schema predisposto all'uopo dall'Amministrazione Comunale. Qualora detti ampliamenti siano realizzati mediante sopraelevazione dei fabbricati esistenti si richiamano i limiti di altezza fissati al comma 3 precedente.

- Classe Geomorfologica II: Porzioni di territorio a moderata pericolosità Geomorfologica - normata dagli art. 27

e 27/bis delle N.T.A.

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistingue questa classe; saranno sempre possibili interventi di nuova edificazione e di ampliamento con verifiche locali di profondità e condizioni del substrato di fondazione. Tutti gli interventi dovranno essere congruenti con la situazione di rischio e dovranno essere indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest'ultima. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una relazione geologica e geotecnica, sviluppata in ottemperanza del D.M. del 11/03/1988, n. 47 e "realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio" e dell'intorno circostante significativo. Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità.

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è inserito nel P.R.G.C. Vigente del comune di [REDACTED] [REDACTED] nella sottoelencata zona urbanistica:

- zona E - Aree Agricole Produttive - normata dall'art 18 delle N.T.A.

- Classe Geomorfologica III: Porzioni di territorio caratterizzate da condizioni di pericolosità Geomorfologica tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, con l'eccezione delle aziende agricole secondo quanto indicato dalle N.T.A. - normata dagli art. 27 e 27/bis delle N.T.A.

ART. 18 - E - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE.

1- Nelle aree produttive agricole produttive (E) gli interventi hanno prioritariamente ad oggetto il potenziamento e l'ammodernamento delle aziende agricole esistenti, del processo produttivo e delle strutture con esso connesse, la creazione di nuovi centri aziendali in quanto compatibili con una migliore utilizzazione economica del territorio agricolo.

2- Gli interventi ammessi sono i seguenti:

a) ove funzionali ad aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme:

a1. interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli edifici ad uso residenziale esistenti e delle attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura;

a2. interventi di nuova costruzione per abitazioni rurali;

a3. interventi di nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura, quali locali per allevamento e ricovero di animali, silos, locali di deposito, rimessa, e simili.

Negli interventi di cui alla lettera a1., è ammesso - ove necessario - un incremento della S.U.L. abitabile esistente anche in eccedenza rispetto ai limiti di cui al successivo 3° comma, purché contenuto nella misura del 20% ai sensi del 14° c. dell'art. 25 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.; per incrementi maggiori si applicano i parametri previsti per la nuova edificazione.

Gli interventi di nuova costruzione per abitazioni di cui alla lettera a2. sono ammessi:

- qualora si documenti un fabbisogno abitativo supplementare in ragione degli addetti all'azienda; in tal caso la verifica dei parametri di cui al successivo 3° comma deve comprendere la situazione di fatto e di progetto;

- qualora l'abitazione esistente risulti, per motivi tecnici e funzionali, tale da non poter essere recuperabile e perciò debba essere sostituita; in tal caso i locali esistenti debbono essere demoliti, ove non rivestono interesse architettonico, oppure destinati ad attività agrituristica, oppure, mediante atto d'impegno, ad usi accessori all'attività agricola;

b) costruzioni al servizio di aziende agricole di nuova formazione; tali interventi sono consentiti previa acquisizione di documentazione che evidenzii i caratteri e i contenuti del piano aziendale od interaziendale a norma delle vigenti disposizioni.

3- Condizioni per l'edificazione dell'abitazione rurale. Per gli interventi di cui alle precedenti lettere a1., qualora eccedano i limiti richiamati, a2. e b), gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali o le parti di edifici adibiti a tale destinazione, non possono superare i seguenti valori:

- terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 x mq.
- terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 x mq.
- terreni a seminativo ed a prato permanente: mc. 0,02 x mq.
- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: in misura non superiore a 5 ha. per azienda: mc. 0,01 x mq.
- terreni a pascolo e prato pascolo permanente di aziende silvo- pastorali per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda: mc. 0,001 x mq.

Gli interventi di cui al comma presente sono ammessi solo in quanto la superficie e l'attività aziendale (come tale qualificata ai sensi dell'art. 2135 del Cod. Civ.) siano tali da richiedere almeno 104 giornate lavorative annue (calcolate mediante l'uso delle tabelle impiegate dal Servizio Contributi Agricoli Unificati SCAU).

E' consentita la realizzazione di un volume abitativo non superiore a 500 mc. quando la quantità di giornate lavorative annue sia superiore a 104 ma inferiore a 300; è consentita la realizzazione di un volume superiore, senza comunque eccedere 1.500 mc., proporzionale alle giornate lavorative annue superiori a 300. L'abitazione rurale dovrà essere localizzata in contiguità al centro aziendale in modo tale da realizzare unitarietà funzionale con i fabbricati accessori esistenti o previsti.

Negli interventi di nuova costruzione per le abitazioni rurali, oltre alle limitazioni di cui all'art. 8, comma 8° dovrà rispettarsi:

- distanza minima da stalle e ricoveri animali: mt. 10.
- altezza massima: mt. 8,50.
- rapporto di copertura: vedasi comma 5 seguente.

Negli interventi su edifici esistenti o nel caso in cui la stalla sia destinata ad ospitare non più di 10 capi di bestiame, fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 8 precedente, sono ammesse deroghe dalle distanze da stalle e ricoveri animali di cui al precedente capoverso su parere del Servizio di Igiene pubblica dell'USSL.

Per il calcolo della cubatura per l'abitazione rurale è ammessa l'utilizzazione di tutti appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in comuni diversi, entro la distanza massima dal centro aziendale di km. 10.

4- Condizioni per l'edificazione di fabbricati per il ricovero animali a carattere aziendale.

Nuove costruzioni od ampliamenti di impianti per l'allevamento e il ricovero di animali a carattere aziendale sono ammessi alle seguenti condizioni:

- a) che l'azienda disponga per lo spandimento dei liquami almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame;
- b) che l'alimentazione del bestiame sia effettuata con prodotti ottenibili dall'azienda stessa in misura non inferiore ad 1/3.

Modalità di asservimento dei terreni e spandimento a fini agronomici sono definiti nei regolamenti comunali. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti di impianti per allevamento e ricovero di animali, dovranno inoltre rispettare:

- distanza dai confini di proprietà: pari alla metà dell'altezza del fabbricato previsto con un minimo di mt. 5, riducibile previo accordo scritto tra le parti;
- distanza da edifici a destinazione residenziale appartenenti allo stesso proprietario mt. 10;
- distanza da edifici a destinazione residenziale appartenenti a terzi: mt. 30; è data la facoltà di ridurre tale distacco fino alla misura di mt. 10 in caso di accordo scritto tra le parti;
- distanza da altri fabbricati di servizio: mt. 5 o aderenza;
- rapporto di copertura: vedasi comma 5 seguente;
- distanza dalle aree a destinazione residenziale del capoluogo e di Lurisia: mt. 100;
- distanza dalle aree T e CR anche sparse: mt. 50.

In presenza delle condizioni di cui alle lettere a) e b) che precedono, sono ammessi ampliamenti delle stalle esistenti alla data di adozione del P.R.G. a distanze inferiori a quelle prescritte, ove gli ampliamenti stessi siano possibili senza ridurre ulteriormente le distanze in atto; l'ampliamento non potrà in ogni caso superare il 40%

della S.U.L. esistente.

Gli allevamenti di cui al presente comma conservano la loro collocazione nell'ambito della classificazione di allevamento aziendale anche quando, per ragioni di efficienza tecnica od economica derivante dai cicli produttivi e pertanto temporaneamente, si discostino, in misura comunque non superiore al 20%, dai limiti di cui al primo capoverso, lettere a) e b).

5- Condizioni per l'edificazione di fabbricati di servizio.

Le dimensioni dei fabbricati e delle opere a servizio dell'attività agricola devono essere proporzionate alla necessità aziendale; il rispetto di tale proporzione è accertata in sede di rilascio dell'atto di assenso dall'Autorità comunale, sentita la C.E., tenuto conto dell'attività agricola, del tipo di produzione, della natura delle opere e di ogni altro utile elemento.

La nuova costruzione dei fabbricati di cui al presente comma dovrà rispettare, oltre alle limitazioni di cui all'art. 8 precedente quanto segue:

- distanza minima da altri fabbricati di servizio, comprese stalle e ricoveri animali: mt. 5 o aderenza;
- rapporto di copertura complessivo sul lotto o sui lotti contigui: 1/3.

I silos a trincea o a cielo aperto non sono da computarsi ai fini del rapporto di copertura e debbono rispettare le seguenti distanze minime: mt. 5 dai confini salvo riduzioni con accordo scritto tra le parti, e mt. 5 da strade pubbliche o di uso pubblico.

6- Allevamenti intensivi.

Sono considerati intensivi gli allevamenti di animali che, ferma restando la qualifica di attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, eccedono, fatto salvo l'ultimo capoverso del comma 4 precedente, i limiti fissati per gli allevamenti di carattere aziendale.

Non è ammessa su tutto il territorio comunale la realizzazione di allevamenti intensivi di nuovo impianto.

Per gli allevamenti intensivi esistenti sono ammessi interventi di adeguamento ed ammodernamento igienico-funzionale e tecnologico ed ampliamenti, ove gli stessi siano possibili senza ridurre ulteriormente le distanze in atto, nella misura massima del 10% della S.U.L. esistente.

7- I permessi di costruire per la nuova edificazione delle residenze rurali sono rilasciati:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori ai agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e succ. mod. ed int. e della lettera m) del 2° comma dell'art. 25, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Gli altri titoli abilitativi previsti dal presente articolo sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo solo in quanto in connessione con un'azienda agricola qualificata ai sensi del 2° capoverso del 3° comma precedente, fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni che seguono ed in particolare dall'art. 24 in quanto applicabile. Si richiama il comma 7 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.

8- Mutamento di destinazione d'uso nelle aree agricole.

E' consentito il mutamento della destinazione agricola degli immobili esistenti vincolati ai sensi dell'art. 25 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. nell'ambito di quanto ammesso al successivo art. 24 comma 1, lettera c, previo premesso di costruire oneroso:

- a) nei casi di morte o invalidità del richiedente;
- b) nei casi di abbandono, imposto da motivi di forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno; l'esistenza dei motivi di cui dianzi è accertata dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla legge regionale n. 63/1978 e succ. mod.

Non comporta in ogni caso mutamento di destinazione e obbligo di richiedere il permesso di costruire oneroso la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del richiedente e/o dei suoi eredi o familiari; in tal caso si applicano le disposizioni di cui all'art. 24, comma 1, lettere a) e c).

9- Nelle aree agricole, indipendentemente dall'esistenza di un'azienda agricola, come qualificata dalle presenti norme e dalla qualifica professionale del richiedente, è comunque ammesso:

a) la costruzione di piccoli fabbricati accessori al servizio dei fondi che ne siano sprovvisti, nel rispetto di:

- superficie minima in proprietà:

mq 5.000, al di sotto dei 1000 m s.l.m.

mq 10.000, superiormente ai 1000 m s.l.m.;

- superficie coperta non superiore a mq. 25;

- altezza massima non superiore a mt. 2,50 alla gronda;

- numero dei piani non superiore ad uno anche se localizzati su terreno acclive.

Si ammette la costruzione di un unico fabbricato per ogni singola proprietà ed esclusivamente nel caso in cui questa sia sprovvista di qualsiasi tipo di fabbricato. Detti fabbricati debbono essere realizzati con caratteristiche di opere finite compatibili con l'ambiente circostante.

b) l'accumulo ed il deposito temporaneo di materiali inerti non nocivi né inquinanti; in tal caso l'autorizzazione è rilasciata previo parere vincolante dell'U.S.S.L. su aree la cui idoneità sotto il profilo idrogeologico è documentata mediante specifica relazione geologico-tecnica.

c) la realizzazione degli interventi richiamati all'art. 24 successivo.

d) la costruzione di autorimesse o depositi nelle aree asservite ad edifici esistenti a norma dell'art. 25 seguente.

e) la realizzazione di opere ed impianti per la produzione di energia elettrica nel rispetto della normativa di settore vigente e sempreché siano messi in atto specifici accorgimenti per la riduzione dell'impatto ambientale.

10- Si richiamano in quanto applicabili le norme di cui alla L.R. 17.08.89 nr. 50.

- Classe Geomorfologica III: Porzioni di territorio caratterizzate da condizioni di pericolosità Geomorfologica tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, con l'eccezione delle aziende agricole secondo quanto indicato dalle N.T.A. - normata dagli art. 27 e 27/bis delle N.T.A.

Comprende aree decisamente marginali ai contesti urbanizzati, che presentano caratteri di potenziale vulnerabilità a forme di attività geomorfica legate soprattutto all'assetto morfologico ed alla fragilità dal punto di vista idrogeologico del territorio. Si tratta di aree di norma non edificate e in generale non edificabili nelle quali vengono consentiti i seguenti interventi:

a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio- torrentizia e alla dinamica dei versanti;

b) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:

b1) manutenzione ordinaria;

b2) manutenzione straordinaria;

b3) restauro e risanamento conservativo;

b4) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali vi sia una diminuzione del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);

b5) ristrutturazione edilizia e ampliamento "una-tantum" (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico sanitario e funzionale-distributivo; realizzazione dei volumi tecnici, dotazione di volumi pertinenziali;

b6) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti (cambi di destinazione d'uso) e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio.

c) la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale; tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata da opportune indagini geologiche.

d) è sempre consentita, inoltre, indipendentemente dall'esistenza di un'azienda agricola e della qualità professionale dell'interessato, la realizzazione di piccoli fabbricati da adibire ad uso esclusivo a servizio dei

fondi, senza possibilità di mutamento d'uso a fini residenziali, per ricovero attrezzature agricole nei limiti dimensionali di 25 mq. di superficie e per un'altezza massima di 2.80 e numero di piani non superiore ad uno anche se localizzati su terreno acclive.

e) è ammessa la realizzazione di opere ed impianti non altrimenti localizzabili quali rifugi, bivacchi, captazioni di sorgenti, centraline idroelettriche piste di discesa ed impianti di risalita per lo sci alpino e nordico con relative infrastrutture, impianti tecnologici legati all'attività estrattiva nonché la costruzione delle strutture ad essi associate.

La fattibilità degli interventi ai punti b5, b6, c, dovrà essere attentamente "verificata ed accertata" a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/1988 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti. Sono ammesse tutte le pratiche colturali e forestali (comprese le piste forestali) purché realizzate in modo tale da non innescare fenomeni di dissesto. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. e all'art. 38 delle N. di A. del P.A.I. che si intendono richiamati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A [REDACTED]

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

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

- Concessione Edilizia n° [REDACTED] partica n° [REDACTED] del [REDACTED],
- Autorizzazione di variante in corso d'opera n° [REDACTED] partica n° [REDACTED] del [REDACTED],
- Autorizzazione di variante in corso d'opera n° [REDACTED] partica n° [REDACTED] del [REDACTED],
- Inizio lavori in data [REDACTED] e fine lavori in data [REDACTED],
- Autorizzazione all'Abitabilità del Negozio pratica [REDACTED] prot. [REDACTED] del [REDACTED],
- Autorizzazione all'Abitabilità dell'intero fabbricato Autorizzazione n° [REDACTED] partica [REDACTED] prot. [REDACTED] del [REDACTED],
- Deposito Collaudo Statico prot. [REDACTED] del [REDACTED],

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

In particolare:

- 1- il locale presenta due differenti altezze distinte tra la porzione sottostante i negozi (h 3.25 m) e la parte sottostante il porticato esterno del piano terreno che risulta in pendenza (con un'altezza che varia da m 2.73 a m 2.92), sulla scheda catastale è stata indicata un'altezza uniforme di m 2.50 mentre sulle tavole progettuali tale incongruenza non è ravvisabile in quanto non esiste sezione progettuale passante nel locale in oggetto.
- 2- che sugli elaborati progettuali sono state indicate due finestre anzichè una sola come riscontrato durante il sopralluogo,
- 3- lieve riduzione dell'apertura del portone d'ingresso.

Quanto sopra premesso al fine della regolarizzazione delle opere abusive realizzate sarà necessario procedere alla presentazione di C.I.L.A. in sanatoria.

Al fine della quantificazione delle spese di regolarizzazione, sarà necessario eseguire accertamenti più approfonditi per determinarne il valore, in questa sede si presume che il costo della sanatoria delle opere non autorizzate si possa presumibilmente quantificare in circa:

- 1- Diritti Sanatoria Comunale: € 100,00
 - 2- Oblazione C.I.L.A. in Sanatoria: € 1.000,00
 - 3- Spese tecniche per pratiche edilizie comunali: € 500,00,
- Il tutto per un totale di € 1.600,00.

L'unità immobiliare non è soggetta alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A [REDACTED]

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Trattasi di fabbricato la cui costruzione anteriore al 1967.

Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di [REDACTED] [REDACTED] non sono emerse autorizzazioni rilasciate sull'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non è possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione comunale in quanto non esistono autorizzazioni rilasciate dal Comune di [REDACTED] [REDACTED] e non è neppure possibile il paragone con la scheda catastale d'impianto in quanto la stessa è stata accatastata come unità collabente e quindi priva di scheda catastale.

- Generale Inquilini	-85,95 €
- Autorimesse	-28,32 €
- Quota fissa acqua potabile	- 35,03 €
- Totale Gestione	-678,81 €
- Saldo gestione es. preced.	-305,60 €
- Totale	-984,41 €
- Versamenti Effettuati	305,00 €
- Rata 1 del 30/08/2024	-340,41 €
- Rata 2 del 03/03/2025	-339,00 €

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

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

Da colloquio con l'amministratore ad oggi tutte le rate delle spese condominiali risultano pagate, resta ancora da pagare la 2 rata delle spese con scadenza al 03/03/2025.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:



DESCRIZIONE

Trattasi di fabbricato residenziale, libero su quattro lati ai piani primo e secondo, libero a due lati a piano terra, è costituito da tre piani fuori terra e composto da due autorimesse, cantina, deposito, centrale termica, vano scala e cortile/giardino al piano terra; cucina, soggiorno, due disimpegni, bagno, anti-bagno, camera, vano scala, balcone e porticato al piano primo; due camere, disimpegno, bagno, due sottotetti e terrazza al piano secondo, sito nel Comune di [REDACTED].

Nota zona turistica famosa per il suo stabilimento termale - [REDACTED] - e la presenza di una stazione sciistica.

Località che offre servizi quali Bed & Breakfast, ristoranti, Bar, piccoli negozi, area camper oltre che a parcheggi più che sufficienti.

Dista circa 4.00 Km dal centro del Comune di [REDACTED] [REDACTED] dove si possono reperire i servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, ristoranti, Pub, Bar, Banche, supermercati, negozi di alimentari, vestiario, ferramenta, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, scuola primaria.

Il sottoscritto CTU ha trasmesso lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali alla signora **** Omissis **** con raccomandata n° 15313156929-5 in data 14/11/2024 alla quale non è stato dato riscontro dall'esecutata. In concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., è stata fissata la data del sopralluogo per il giorno 10/12/2024. In data 10/12/2024 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. **** Omissis **** quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L., quale custode delegato dalla procedura e della signora **** Omissis ****, alle ore 14:30 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 16:08.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

CONFINI

Il fabbricato oggetto di esecuzione confina con i mappali 356, 545, 300, 299, 209 del foglio 32.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	117,60 mq	152,40 mq	1	152,40 mq	2,84 m	T-1-2
Locale di deposito	14,40 mq	20,10 mq	0,25	5,03 mq	2,50 m	T
Cantina	10,30 mq	14,20 mq	0,25	2,84 mq	2,20 m	T
Centrale Termica	7,90 mq	10,30 mq	0,20	2,06 mq	2,20 m	T
Sottotetto	23,65 mq	30,70 mq	0,25	7,67 mq	2,00 m	2
Portico	23,90 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	2,40 m	1-2
Balcone	10,70 mq	10,70 mq	0,25	2,67 mq	0,00 m	1
Cortile	233,00 mq	233,00 mq	0,10	23,30 mq	0,00 m	T-1
Autorimessa	15,20 mq	20,25 mq	0,25	5,06 mq	2,50 m	T
Autorimessa	10,55 mq	14,50 mq	0,25	3,63 mq	2,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				210,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				210,91 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/07/1982 al 26/11/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 210, Zc. u Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.03.21 Reddito dominicale € 4,72 Reddito agrario € 2,40
Dal 20/12/1991 al 05/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 210, Sub. 4, Zc. u Categoria A7 Cl.1, Cons. 8,5 Superficie catastale 187.00 mq Rendita € 570,68 Piano T-1-2
Dal 20/12/1991 al 05/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 210, Sub. 3, Zc. u Categoria C6 Cl.2, Cons. 11.00 Superficie catastale 11.00 mq Rendita € 32,95 Piano T
Dal 20/12/1991 al 05/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 210, Sub. 2, Zc. u Categoria C6 Cl.2, Cons. 14.00 Superficie catastale 14.00 mq Rendita € 41,94 Piano T
Dal 05/11/2012 al 28/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 210, Sub. 4, Zc. u Categoria A7 Cl.1, Cons. 8,5 Superficie catastale 187 mq Rendita € 570,68 Piano T-1-2
Dal 05/11/2012 al 28/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 210, Sub. 3, Zc. u Categoria C6 Cl.2, Cons. 11.00 Superficie catastale 11.00 mq Rendita € 32,95 Piano T
Dal 05/11/2012 al 28/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 210, Sub. 2, Zc. u Categoria C6 Cl.2, Cons. 14.00 Superficie catastale 14.00 mq Rendita € 41,94 Piano T
Dal 28/01/2025 al 02/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 210, Sub. 7, Zc. U Categoria C6 Cl.2, Cons. 11.00 Superficie catastale 15.00 mq Rendita € 32,95 Piano T
Dal 28/01/2025 al 02/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 210, Sub. 6, Zc. U

		Categoria C6 Cl.2, Cons. 15.00 Superficie catastale 20.00 mq Rendita € 44,93 Piano T
Dal 28/01/2025 al 02/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 210, Sub. 5, Zc. U Categoria A3 Cl.2, Cons. 8,5 Superficie catastale 196.00 mq Rendita € 364,36 Piano T-1-2

Si precisa quanto segue:

- la signora **** Omissis **** nell'interesse della figlia minore **** Omissis **** ha prestato accettazione tacita dell'eredità con beneficio d'inventario morendo dismessa dal signor **** Omissis **** davanti al Cancelliere della [REDACTED] in data [REDACTED] (N.C. [REDACTED]°)
- con atto [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED] la signora **** Omissis **** diveniva usufruttuaria per la quota di 1/1 dell'u.i.u. distinta al foglio 32 mappale 210 sub. 4 e proprietaria per la quota di 1/1 delle u.i.u. distinte al foglio 32 mappale 210 sub. 2 e 3.
- con atto [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED] la signora # [REDACTED] diveniva usufruttuaria per la quota di 1/1 delle u.i.u. distinte al foglio 32 mappale 210 sub. 2 e 3.

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

In particolare si è riscontrato:

- diversa perimetrazione del fabbricato con conseguente diversa posizione dei divisori interni e del posizionamento delle aperture esterne,
- non è stato rappresentato il porticato esterno in seguito alla sanatoria del 1997,
- non è stata indicata la corretta destinazione del bagno al piano primo in seguito alla D.I.A. del 2002,
- errata indicazione della destinazione della camera al piano secondo anziché sottotetto come da Concessione del 1982,

Affinchè le planimetrie catastale rappresentassero la situazione di fatto in loco si è provveduto:

- alla presentazione variazione catastale per fusione e variazione toponomastica prot. [REDACTED] del [REDACTED] con la quale i sub. 1-2-3-4 sono stati soppressi e sono stati creati i sub. 5 (ex 4), 6 (ex 2) e 7 (ex 3).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	32	210	5	U	A3	2	8,5	196.00 mq	364,36 €	T-1-2		
	32	210	6	U	C6	2	15.00	20.00 mq	44,93 €	T		
	32	210	7	U	C6	2	11.00	15.00 mq	32,95 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

In particolare si è riscontrato:

- diversa perimetrazione del fabbricato con conseguente diversa posizione dei divisori interni e del posizionamento delle aperture esterne,
- non è stato rappresentato il porticato esterno in seguito alla sanatoria del 1997,
- non è stata indicata la corretta destinazione del bagno al piano primo in seguito alla D.I.A. del 2002,
- errata indicazione della destinazione della camera al piano secondo anziché sottotetto come da Concessione del 1982,

Affinchè le planimetrie catastale rappresentassero la situazione di fatto in loco si è provveduto:

- alla presentazione variazione catastale per fusione e variazione toponomastica prot. [REDACTED] del [REDACTED] con la quale i sub. 1-2-3-4 sono stati soppressi e sono stati creati i sub. 5 (ex 4), 6 (ex 2) e 7 (ex 3).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato compendiate le u.i.u. oggetto di pignoramento si trova nel Comune di [REDACTED] [REDACTED] in [REDACTED].

E' stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967 e successivamente sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia Gratuita n° [REDACTED] pratica [REDACTED] del [REDACTED] per sistemazione scala esterna e realizzazione di locale interrato ad uso deposito attrezzi e legnaia (non sono stati reperiti elaborati grafici allegati alla pratica),
- Concessione edilizia onerosa n° [REDACTED] partica n° [REDACTED] del [REDACTED] per restauro di fabbricato,
- D.I.A. in sanatoria prot. [REDACTED] del [REDACTED] per realizzazione di muro di recinzione,
- Concessione Edilizia in sanatoria n° [REDACTED] del [REDACTED] per realizzazione di porticato a copertura di terrazza e scala esistente,
- D.I.A. prot. [REDACTED] del [REDACTED] per realizzazione di bagno al piano primo,
- Autorizzazione all'Abitabilità prot. [REDACTED] del [REDACTED],

Il fabbricato si presenta in discrete condizioni sia estetiche che strutturali, non presenta particolarità costruttive intrinseche ed estrinseche di pregio. Struttura portante in parte in muratura ed in parte in cemento armato con tamponatura interna ed esterna in muratura, tetto realizzato in latero cemento e manto di copertura in tegole. Esternamente è rifinito con intonaco, serramenti interni in legno ed esterni con persiane in legno, ringhiere dei balconi in ferro a disegno semplice.

Trattasi di fabbricato residenziale, libero a quattro lati ai piani primo e secondo e libero a due lati a piano terra (due lati controterra), è costituito da tre piani fuori terra e composto da due autorimesse, cantina, deposito, centrale termica, vano scala e cortile/giardino (giardino in parte in piano ed in parte in "ripa" per la porzione sita a Nord-Est) al piano terra; cucina, soggiorno, due disimpegni, bagno, anti-bagno, camera, vano scala, balcone e porticato al piano primo; due camere, disimpegno, bagno, due sottotetti e terrazza al piano secondo.

Al suo interno dell'alloggio si può constatare che:

- IMPIANTI (stato discreto): Tutti gli impianti, termico, elettrico ed idrico sono esistenti e funzionanti.

L'impianto termico è autonomo con terminali in termosifoni. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono garantiti da caldaia a basamento a gasolio, posta nella centrale termica a piano terreno,

-PAVIMENTI: in piastrelle di ceramica di vecchia fattura in tutti i locali, tutto in piano terra è con pavimentazione in battuto, la scala di collegamento tra il piano terra e primo e rifinita in marmo, mentre quella tra piano primo e secondo è realizzata in legno.

-SERRAMENTI: serramenti interni sono in legno con vetro doppio; i serramenti esterni (persiane) anch'essi in legno,

-PARETI: sono tutte intonacate e tinteggiate, quelle della cucina e dei bagni sono rivestite con piastrelle in ceramica,

-SOLAIO: realizzato in latero cemento, intonacato e tinteggiato.

-BAGNI: completi di lavabo, bidet, wc, doccia e vasca da bagno,

-FOGNATURA: il fabbricato risulta allacciato alla rete fognaria,

Si precisa che all'interno del fabbricato sono presenti beni mobili, di proprietà dell'esecutata, quali:

- cucina: completa di mobilio, tavolo, sedie, quadri, suppellettili ecc,
- soggiorno: completo di mobilio, tavolo, sedie, quadri e suppellettili,
- camere: complete di letto, comodini, armadi e suppellettili,
- bagni: completi di mobilio e suppellettili,
- sottotetti: sono presenti beni mobili di ogni genere,
- autorimesse: sono presenti scaffalature con beni mobili di ogni genere,
- deposito: sono presenti beni mobili di ogni genere,
- cantina: dotata di scaffalatura in muratura con presenza di bottiglie, barattoli ecc.

Da verifiche effettuate presso il Comune di ██████████ ██████████ e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata difformità tra quanto autorizzato dal Comune, da quanto presente in loco, come rappresentato sulle tavole 4-4.1-4.2 allegate.

In particolare:

- Piano Terra:

1- si è riscontrata una diversa perimetrazione del fabbricato con conseguente diverso posizionamento dei divisori interni che hanno però mantenuto la tipologia di quanto assentito e riscontrato dalle sole planimetrie catastali in quanto non sono stati reperiti elaborati tecnici del piano allegati alle autorizzazioni comunali,

2- diverso posizionamento della finestra della cantina,

3- il locale esterno per il deposito delle bombole del gas risulta, in base alla mappa catastale, edificato su proprietà di terzi e dovrà essere rimosso,

- Piano Primo:

4- si è riscontrata una diversa perimetrazione del fabbricato con conseguente diverso posizionamento delle aperture esterne e dei divisori interni che hanno però mantenuto la tipologia di quanto assentito e riscontrato dalle sole planimetrie catastali in quanto non sono stati reperiti elaborati tecnici del piano allegati alle autorizzazioni comunali,

5- chiusura della finestra del disimpegno con scala di accesso al piano secondo,

6- spostamento con ampliamento delle aperture esterne del soggiorno, cucina, camera e bagno,

7- spostamento dal disimpegno al soggiorno della porta di accesso alla cucina,

8- diversa altezza dei locali indicati su scheda catastale con h 2.90 m mentre in loco l'altezza è di 2.84 m, riscontrato dalle sole planimetrie catastali in quanto non sono stati reperiti elaborati tecnici del piano allegati alle autorizzazioni comunali,

9- diversa collocazione della scala di collegamento tra il piano primo e secondo,

- Piano Secondo

10- si è riscontrata una diversa perimetrazione del fabbricato con conseguente diverso posizionamento delle aperture esterne e dei divisori interni che hanno però mantenuto in parte la tipologia di quanto assentito dall'autorizzazione comunale,

11- modifiche ai divisori interni,

12- lieve spostamento della finestra del sottotetto e del bagno,

13- ampliamento delle finestre delle camere,

14- diversa collocazione della scala di collegamento tra il piano primo e secondo,
 15- diverse altezze interne dei locali,
 16- il tetto non è stato rifatto ed alzato totalmente, come si desume sugli elaborati progettuali, ma è stata variata la sola pendenza della falda insistente sulle camere da letto,
 17- le camere non rispettano il rapporto di 1/8 tra superficie finestrata e superficie del pavimento richiesto dalle norme igienico sanitarie (D.M. 05/07/1975 Ministero della Sanità),
 18- le camera da letto presentano un'altezza media inferiore ai 2.70 m (rilevata 2.55 m) non rispettando quanto richiesto dalle norme igienico sanitarie (D.M. 05/07/1975 Ministero della Sanità), precisando che già le camere autorizzate con concessione edilizia n° [REDACTED] pratica [REDACTED] del [REDACTED] avevano un'altezza media di 2.50 m.
 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 è attualmente occupato dalla signora **** Omissis **** eseguita

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/07/1982 al 05/11/2012	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione di Bottero Carlo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			[REDACTED]		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		
Dal 06/12/1984 al 05/11/2012	**** Omissis ****	Accettazione Tacita Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		██████████	██████████	██	
Dal 05/11/2012 al 02/02/2025	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	██████████	██	██
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		██████████ ██████████	██████████	██	██
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/11/2012 al 02/02/2025	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	██████████	██	██
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		██████████ ██████████	██████████	██	██
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 quanto segue:

- la signora **** Omissis **** nell'interesse della figlia minore **** Omissis **** ha prestato accettazione tacita dell'eredità con beneficio d'inventario morendo dismessa dal signor **** Omissis **** davanti al Cancelliere della ██████████ in data ██████████ (N.C. ██████████)

- con atto ██████████ del ██████████ rep. ██████ la signora **** Omissis **** diveniva usufruttuaria per la quota di 1/1 dell' u.i.u. distinta al foglio 32 mappale 210 sub. 4 e proprietaria per la quota di 1/1 delle u.i.u. distinte al foglio 32 mappale 210 sub. 2 e 3.

- con atto [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED] la signora **** Omissis **** diveniva usufruttuaria per la quota di 1/1 delle u.i.u. distinte al foglio 32 mappale 210 sub. 2 e 3.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di [REDACTED] aggiornate al [REDACTED], sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

-

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento immobiliare colpisce beni immobili di proprietà della signora **** Omissis **** che si è resa fideiussore, sino alla concorrenza di € [REDACTED], nel contratto di mutuo fondiario concesso al signor **** Omissis **** dalla [REDACTED], stipulato in data [REDACTED] rep. [REDACTED] racc. [REDACTED] rep. [REDACTED]

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.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Fabbricato compendiante l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è inserito nel P.R.G.C. Vigente del comune di [REDACTED] [REDACTED] nella sottoelencata zona urbanistica:

- zona NR – Annucleamenti Rurali – normata dall'art 20 delle N.T.A.

- Classe Geomorfológica II: Porzioni di territorio a moderata pericolosità Geomorfológica - normata dagli art. 27 e 27/bis delle N.T.A.

ART. 20 - NR - ANNUCLEAMENTI RURALI

1- Comprendono le borgate in cui, assieme alla prevalente residenza rurale, sono insediate funzioni di servizio e supporto al territorio agricolo circostante che il piano intende mantenere e consolidare; tali aree sono considerate zona agricola anche ai fini di cui all'art. 9, L. 10/77 per interventi realizzati da imprenditori agricoli a titolo principale e zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della L. 457/78.

2- In essi oltre a quanto previsto sulle aree agricole sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza;
- commercio al minuto per beni di prima necessità;
- esercizi pubblici e somministrazione alimenti e bevande;
- artigianato comportante l'esercizio di attività ritenute dal Sindaco, sentita la C.I.E. e l'U.S.S.L. locale, compatibili in quanto non nocive e moleste.

3- Gli interventi edilizi ammessi per i fabbricati esistenti sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B.

4- Gli Annucleamenti Rurali contraddistinti topograficamente con * sono classificati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s. m. ed i..

- Classe Geomorfologica II: Porzioni di territorio a moderata pericolosità Geomorfologica - normata dagli art. 27 e 27/bis delle N.T.A.

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistingue questa classe; saranno sempre possibili interventi di nuova edificazione e di ampliamento con verifiche locali di profondità e condizioni del substrato di fondazione. Tutti gli interventi dovranno essere congruenti con la situazione di rischio e dovranno essere indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest'ultima. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una relazione geologica e geotecnica, sviluppata in ottemperanza del D.M. del 11/03/1988, n. 47 e "realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio" e dell'intorno circostante significativo. Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

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

- Realizzazione del fabbricato in data anteriore al 01/09/1967,
- Concessione Edilizia Gratuita n° [REDACTED] pratica [REDACTED] del [REDACTED] per sistemazione scala esterna e realizzazione di locale interrato ad uso deposito attrezzi e legnaia (non sono stati reperiti elaborati grafici allegati alla pratica),
- Concessione edilizia onerosa n° [REDACTED] partica n° [REDACTED] del [REDACTED] per restauro di fabbricato,
- D.I.A. in sanatoria prot. [REDACTED] del [REDACTED] per realizzazione di muro di recinzione,
- Concessione Edilizia in sanatoria n° [REDACTED] del [REDACTED] per realizzazione di porticato a copertura di terrazza e scala esistente,
- D.I.A. prot. [REDACTED] del [REDACTED] per realizzazione di bagno al piano primo,
- Autorizzazione all'Abitabilità prot. [REDACTED] del [REDACTED],

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Da verifiche effettuate presso il Comune di [REDACTED] [REDACTED] e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata difformità tra quanto autorizzato dal Comune e da quanto presente in loco come rappresentato sulle tavole 4-4.1-4.2 allegate.

In particolare:

- Piano Terra:

1- si è riscontrata una diversa perimetrazione del fabbricato con conseguente diverso posizionamento dei divisori interni che hanno però mantenuto la tipologia di quanto assentito e riscontrato dalle sole planimetrie catastali in quanto non sono stati reperiti elaborati tecnici del piano allegati alle autorizzazioni comunali,

2- diverso posizionamento della finestra della cantina,

3- il locale esterno per il deposito delle bombole del gas risulta, in base alla mappa catastale, edificato su proprietà di terzi e dovrà essere rimosso,

- Piano Primo:

4- si è riscontrata una diversa perimetrazione del fabbricato con conseguente diverso posizionamento delle aperture esterne e dei divisori interni che hanno però mantenuto la tipologia di quanto assentito e riscontrato dalle sole planimetrie catastali in quanto non sono stati reperiti elaborati tecnici del piano allegati alle autorizzazioni comunali,

5- chiusura della finestra del disimpegno con scala di accesso al piano secondo,

6- spostamento con ampliamento delle aperture esterne del soggiorno, cucina, camera e bagno,

7- spostamento dal disimpegno al soggiorno della porta di accesso alla cucina,

8- diversa altezza dei locali indicati su scheda catastale con h 2.90 m mentre in loco l'altezza è di 2.84 m, riscontrato dalle sole planimetrie catastali in quanto non sono stati reperiti elaborati tecnici del piano allegati alle autorizzazioni comunali,

9- diversa collocazione della scala di collegamento tra il piano primo e secondo,

- Piano Secondo

10- si è riscontrata una diversa perimetrazione del fabbricato con conseguente diverso posizionamento delle aperture esterne e dei divisori interni che hanno però mantenuto in parte la tipologia di quanto assentito dall'autorizzazione comunale,

11- modifiche ai divisori interni,

12- lieve spostamento della finestra del sottotetto e del bagno,

13- ampliamento delle finestre delle camere,

14- diversa collocazione della scala di collegamento tra il piano primo e secondo,

15- diverse altezze interne dei locali,

16- il tetto non è stato rifatto ed alzato totalmente, come si desume sugli elaborati progettuali, ma è stata variata la sola pendenza della falda insistente sulle camere da letto,

17- le camere non rispettano il rapporto di 1/8 tra superficie finestrata e superficie del pavimento richiesto dalle norme igienico sanitarie (D.M. 05/07/1975 Ministero della Sanità),

Si precisa che le opere di cui ai punti 1-4-6-7-8-10, in quanto mero errore di graficismo nella rappresentazione del fabbricato possono rientrare nelle tolleranze esecutive di cui alla D.G.R. n° 2-4519 del 14/01/2022 e all'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001.

Quanto sopra premesso al fine della regolarizzazione delle opere abusive realizzate sarà necessario procedere alla presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria.

Al fine della quantificazione delle spese di regolarizzazione, sarà necessario eseguire accertamenti più approfonditi per determinarne il valore, in questa sede si presume che il costo della sanatoria delle opere non autorizzate si possa presumibilmente quantificare in circa:

1- Diritti Sanatoria Comunale: € 100,00

2- Oblazione P.di C. in Sanatoria: stimata in circa 5.000,00 €

3- Spese tecniche per pratiche edilizie comunali, calcoli strutturali e collaudo postumi, rilievi, agibilità, eventuale variazione catastale: stimate in circa € 4.000,00,

Il tutto per un totale di € 9.100,00.

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 [REDACTED] con il Codice Attestato n° [REDACTED]. L'unità immobiliare risulta censita al C.I.T. con il codice impianto n° [REDACTED], ma non essendo stati forniti il libretto di impianto ed il libretto di controllo della caldaia caricati e non essendo il libretto d'impianto caricato sul C.I.T., in base alla normativa vigente la validità dell'APE, in mancanza di detti documenti a dimostrazione del rispetto della normativa vigente, sarà sino al [REDACTED].

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 attuale del mercato (domanda e offerta),
- la particolare situazione di regolarità edilizia

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.

Trattandosi di più beni indipendenti dislocati in aree diverse della stessa frazione e con titolarità differenti il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di più lotti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a [REDACTED]
Trattasi di unità immobiliare adibita a negozio, libera su tre lati, facente parte del Condominio "[REDACTED]" composta ampio locale un tempo adibito a negozio di merceria, disimpegno, bagno e retro negozio al piano terra, sito nel Comune di [REDACTED] in [REDACTED] della [REDACTED]. Nota zona turistica famosa per il suo stabilimento termale - [REDACTED] di [REDACTED] - e la presenza di una stazione sciistica. Località che offre servizi quali Bed & Breakfast, ristoranti, Bar, piccoli negozi, area camper oltre che a parcheggi più che sufficienti. Dista circa 4.00 Km dal centro del Comune di [REDACTED] dove si possono reperire i servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, ristoranti, Pub, Bar, Banche, supermercati, negozi di alimentari, vestiario, ferramenta, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, scuola primaria. Il sottoscritto CTU ha trasmesso lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali alla signora **** Omissis **** con raccomandata n° 15313156929-5 in data 14/11/2024 alla quale non è stato dato riscontro dall'esecutata. In concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., è stata fissata la data del sopralluogo per il giorno 10/12/2024. In data 10/12/2024 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. **** Omissis **** quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L., quale custode delegato dalla procedura e della signora **** Omissis ****; alle ore 14:30 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 16:08.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 32, Part. 186, Sub. 97, Zc. u, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	132,00 mq	900,00 €/mq	€ 118.800,00	50,00%	€ 59.400,00
				Valore di stima:	€ 59.400,00

Valore di stima: € 59.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (€ 3132,00 x quota di 1/2)=	1566,00	€

Valore di stima al netto dei deprezzamenti: € 57.834,00

Adeguamento della stima:

- Valore di stima	€ 57.834,00
- Deprezzamento 15%	-€ 8.675,10
- Valore finale di stima	€ 49.158,90
- Che si arrotonda a	€ 49.200,00

Valore finale di stima: € 49.200,00

Il deprezzamento apportato al valore di stima è stato applicato in considerazione:

- Che la vendita degli immobili avviene nell'ambito di una procedura di esecuzione immobiliare che non garantisce l'assenza di vizi e mancanze di qualità,
- Che la vendita non avviene per l'intero ma per la quota di proprietà di 1/2 rendendo meno appetibile il lotto,
- dell'attuale situazione del mercato immobiliare.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a [REDACTED]
Trattasi di unità immobiliare adibita ad autorimessa, facente parte del Condominio "[REDACTED] [REDACTED]" composta unico locale, al piano primo sotterraneo, sito nel Comune di [REDACTED] [REDACTED]. Nota zona turistica famosa per il suo stabilimento termale - [REDACTED] di [REDACTED] - e la presenza di una stazione sciistica. Località che offre servizi quali Bed & Breakfast, ristoranti, Bar, piccoli negozi, area camper oltre che a parcheggi più che sufficienti. Dista circa 4.00 Km dal centro del Comune di [REDACTED] [REDACTED] dove si possono reperire i servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, ristoranti, Pub, Bar, Banche, supermercati, negozi di alimentari, vestiario, ferramenta, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, scuola primaria. Il sottoscritto CTU ha trasmesso lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali alla signora **** Omissis **** con raccomandata n° 15313156929-5 in data 14/11/2024 alla quale non è stato dato riscontro dall'esecutata. In concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., è stata fissata la data del sopralluogo per il giorno 10/12/2024. In data 10/12/2024 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. **** Omissis **** quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L., quale custode delegato dalla procedura e della signora **** Omissis ****; alle ore 14:30 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 16:08.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 32, Part. 186, Sub. 18, Zc. u, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

- **Bene N° 3** - Unità collabente ubicato [REDACTED]
Trattasi di unità immobiliare collabente adibita forse un tempo adibita ad essiccatoio, composta due fabbricati di cui uno crollato, di due piani fuori terra, sito nel Comune di [REDACTED] [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED]. Località sita nelle montagne di [REDACTED] raggiungibile solamente con mezzi fuoristrada. Dista circa 2.00 Km in linea d'aria dal centro della [REDACTED] di [REDACTED] e 6.00 Km dal centro del Comune di [REDACTED] [REDACTED] dove si possono reperire i servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, ristoranti, Pub, Bar, Banche, supermercati, negozi di alimentari, vestiario, ferramenta, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, scuola primaria. Il sottoscritto CTU ha trasmesso lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali alla signora **** Omissis **** con raccomandata n° 15313156929-5 in data 14/11/2024 alla quale non è stato dato riscontro dall'esecutata. In concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., è stata fissata la data del sopralluogo per il giorno 10/12/2024. In data 10/12/2024 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. **** Omissis **** quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L., quale custode delegato dalla procedura e della signora **** Omissis ****; alle ore 14:30 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 16:08 per quanto riguarda i beni siti in [REDACTED] [REDACTED], per il Bene 3 in oggetto è stato eseguito sopralluogo, dal sottoscritto CTU in data 23/01/2025 alle ore 14.00.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 44, Part. 171, Sub. 1, Zc. u, Categoria F2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	21,00 mq	600,00 €/mq	€ 12.600,00	50,00%	€ 6.300,00
Bene N° 3 - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	44,94 mq	A corpo	€ 600,00	50,00%	€ 300,00
				Valore di stima:	€ 6.600,00

Valore di stima: € 6.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (€ 1.600,00 x quota di 1/2)=	800,00	€

Valore finale di stima: € 5.800,00

Si precisa che per il Bene 3, trattandosi di unità collabente, in zona con poco appetibile con assenza di quotazioni o immobili da prendere a paragone, e data la fatiscenza del bene, lo stesso verrà valutato a corpo.

Adeguamento della stima:

- Valore di stima	€ 5.800,00
- Deprezzamento 15%	-€ 870,00
- Valore finale di stima	€ 4.930,00
- Che si arrotonda a	€ 5.000,00

Valore finale di stima: € 5.000,00

Il deprezzamento apportato al valore di stima è stato applicato in considerazione:

- Che la vendita degli immobili avviene nell'ambito di una procedura di esecuzione immobiliare che non garantisce l'assenza di vizi e mancanze di qualità,
- Che la vendita non avviene per l'intero ma per la quota di proprietà di 1/2 rendendo meno appetibile il lotto,
- dell'attuale situazione del mercato immobiliare.

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a [REDACTED]
Trattasi di fabbricato residenziale, libero su quattro lati ai piani primo e secondo, libero a due lati a piano terra, è costituito da tre piani fuori terra e composto da due autorimesse, cantina, deposito, centrale termica, vano scala e cortile/giardino al piano terra; cucina, soggiorno, due disimpegni, bagno, anti-bagno, camera, vano scala, balcone e porticato al piano primo; due camere, disimpegno, bagno, due sottotetti e terrazza al piano secondo, sito nel Comune di [REDACTED] [REDACTED] in [REDACTED] della [REDACTED]. Nota zona turistica famosa per il suo stabilimento termale - [REDACTED] di [REDACTED] - e la presenza di una stazione sciistica. Località che offre servizi quali Bed & Breakfast, ristoranti, Bar, piccoli negozi, area camper oltre che a parcheggi più che sufficienti. Dista circa 4.00 Km dal centro del Comune di [REDACTED] [REDACTED] dove si possono reperire i servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, ristoranti, Pub, Bar, Banche, supermercati, negozi di alimentari, vestiario, ferramenta, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, scuola primaria. Il sottoscritto CTU ha trasmesso lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali alla signora **** Omissis **** con raccomandata n° 15313156929-5 in data 14/11/2024 alla quale non è stato dato riscontro dall'esecutata. In concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., è stata fissata la data del sopralluogo per il giorno 10/12/2024. In data 10/12/2024 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. **** Omissis **** quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L., quale custode delegato dalla procedura e della signora **** Omissis ****; alle ore 14:30 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 16:08.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 32, Part. 210, Sub. 5, Zc. U, Categoria A3

- Fg. 32, Part. 210, Sub. 6, Zc. U, Categoria C6

- Fg. 32, Part. 210, Sub. 7, Zc. U, Categoria C6

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	210,91 mq	700,00 €/mq	€ 147.637,00	100,00%	€ 147.637,00
Valore di stima:					€ 147.637,00

Valore di stima: € 147.637,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	9100,00	€

Valore finale di stima al netto dei deprezzamenti: € 138.537,00

La quota in vendita è riferita al 100 % dell'usufrutto della signora [REDACTED] di anni [REDACTED] compiuti.
Per cui il valore dell'usufrutto della sig.ra [REDACTED] sarà pari al 25% della piena proprietà:

- $(138.537,00 \text{ €} \times 25\%) = 34.634,25 \text{ €}$

Adeguamento della stima:

- Valore di stima	€ 34.634,25
- Deprezzamento 15%	-€ 5.195,14
- Valore finale di stima	€ 29.439,11
- Che si arrotonda a	€ 29.500,00

Valore finale di stima: € 29.500,00

Il deprezzamento apportato al valore di stima è stato applicato in considerazione:

- Che la vendita degli immobili avviene nell'ambito di una procedura di esecuzione immobiliare che non garantisce l'assenza di vizi e mancanze di qualità,
- Che la vendita non avviene per l'intero ma per la quota di usufrutto di 1/1 rendendo meno appetibile il lotto,
- dell'attuale situazione del mercato immobiliare.

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 02/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. [REDACTED]



ELENCO ALLEGATI:

N° 1 Altri allegati - Incarico (Aggiornamento al 02/02/2025)

N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 02/02/2025)

LOTTO 1

- ✓ N° 1 Visure – Lotto 1 – Bene 1 -Visure ante variazione (Aggiornamento al 02/02/2025)
- ✓ N° 1 Visure – Lotto 1 – Bene 1 - Visure post variazione (Aggiornamento al 02/02/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali – Lotto 1 – Bene 1 - Planimetrie ante variazione sub. 94 (Aggiornamento al 02/02/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali – Lotto 1 – Bene 1 - Planimetrie ante variazione sub. 95 (Aggiornamento al 02/02/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali – Lotto 1 – Bene 1 - Planimetrie post variazione sub. 97 (Aggiornamento al 02/02/2025)
- ✓ N° 1 Estratto di mappa – Lotto 1 – Bene 1 – Tav. 1 Estratto di mappa scala 1:2000 (Aggiornamento al 02/02/2025)
- ✓ N° 1 Estratto di mappa – Lotto 1 – Bene 1 – Tav. 1.1 Estratto di mappa scala 1:500 (Aggiornamento al 02/02/2025)
- ✓ N° 1 Estratto di mappa – Lotto 1 – Bene 1 – Tav. 2 Estratto di P.R.G.C. scala 1:2000 (Aggiornamento al 02/02/2025)
- ✓ N° 1 Planimetria – Lotto 1 – Bene 1 – Tav. 3 Situazione Rilevata scala 1:100 (Aggiornamento al 02/02/2025)
- ✓ N° 1 Planimetria – Lotto 1 – Bene 1 – Tav. 4 Situazione di confronto scala 1:100 (Aggiornamento al 02/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri Allegati – Lotto 1 – Bene 1 – Docfa mappale 186 sub. 97 (Aggiornamento al 02/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri Allegati – Lotto 1 – Bene 1 – A.P.E. (Aggiornamento al 02/02/2025)
- ✓ N° 3 Concessioni Edilizie– Lotto 1 – Bene 1 – Concessioni Edilizie (Aggiornamento al 02/02/2025)
- ✓ N° 3 Altri Allegati – Lotto 1 – Bene 1 – spese condominiali (Aggiornamento al 02/02/2025)
- ✓ N° 16 Foto – Lotto 1 – Bene 1 – Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 02/02/2025)
- ✓ N° 3 Altri Allegati – Lotto 1 – Bene 1 – Domanda di Voltura (Aggiornamento al 02/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri Allegati – Lotto 1 – Bene 1 – Scheda Controlli (Aggiornamento al 02/02/2025)

LOTTO 2

1. N° 1 Visure – Lotto 2 – Bene 2-3 -Visure ante variazione (Aggiornamento al 02/02/2025)
2. N° 1 Visure – Lotto 2 – Bene 2-3 - Visure post variazione (Aggiornamento al 02/02/2025)

3. N° 1 Planimetrie catastali – Lotto 2 – Bene 2 - Planimetrie ante variazione sub. 18 (Aggiornamento al 02/02/2025)
4. N° 1 Planimetrie catastali – Lotto 2 – Bene 2 - Planimetrie post variazione sub. 18 (Aggiornamento al 02/02/2025)
5. N° 1 Planimetrie catastali – Lotto 2 – Bene 3 – Elaborato planimetrico mapp 171 sub. 1 (Aggiornamento al 02/02/2025)
6. N° 1 Estratto di mappa – Lotto 2 – Bene 2– Tav. 1 Estratto di mappa scala 1:2000 (Aggiornamento al 02/02/2025)
7. N° 1 Estratto di mappa – Lotto 2 – Bene 2 – Tav. 1.1 Estratto di mappa scala 1:500 (Aggiornamento al 02/02/2025)
8. N° 1 Estratto di mappa – Lotto 2 – Bene 3– Tav. 1.2 Estratto di mappa scala 1:2000 (Aggiornamento al 02/02/2025)
9. N° 1 Estratto di mappa – Lotto 2 – Bene 3 – Tav. 1.3 Estratto di mappa scala 1:500 (Aggiornamento al 02/02/2025)
10. N° 1 Estratto di mappa – Lotto 2 – Bene 2 – Tav. 2 Estratto di P.R.G.C. scala 1:2000 (Aggiornamento al 02/02/2025)
11. N° 1 Estratto di mappa – Lotto 2 – Bene 3 – Tav. 2.1 Estratto di P.R.G.C. scala 1:2000 (Aggiornamento al 02/02/2025)
12. N° 1 Planimetria – Lotto 2 – Bene 2 – Tav. 3 Situazione Rilevata scala 1:200 (Aggiornamento al 02/02/2025)
13. N° 1 Planimetria – Lotto 2 – Bene 2 – Tav. 3.1 Situazione Rilevata scala 1:100 (Aggiornamento al 02/02/2025)
14. N° 1 Planimetria – Lotto 2 – Bene 2 – Tav. 4 Situazione di confronto scala 1:100 (Aggiornamento al 02/02/2025)
15. N° 1 Altri Allegati – Lotto 2 – Bene 2 – Docfa mappale 186 sub. 18 (Aggiornamento al 02/02/2025)
16. N° 3 Concessioni Edilizie– Lotto 2 – Bene 2 – Concessioni Edilizie (Aggiornamento al 02/02/2025)
17. N° 3 Altri Allegati – Lotto 2 – Bene 2 – spese condominiali (Aggiornamento al 02/02/2025)
18. N° 15 Foto – Lotto 2 – Bene 2-3 – Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 02/02/2025)
19. N° 3 Altri Allegati – Lotto 1 – Bene 1 – Domanda di Voltura (Aggiornamento al 02/02/2025)
20. N° 1 Altri Allegati – Lotto 2 – Bene 2-3 – Scheda Controlli (Aggiornamento al 02/02/2025)

LOTTO 3

1. N° 1 Visure – Lotto 3 – Bene 4 -Visure ante variazione (Aggiornamento al 02/02/2025)
2. N° 1 Visure – Lotto 3 – Bene 4 - Visure post variazione (Aggiornamento al 02/02/2025)
3. N° 1 Planimetrie catastali – Lotto 3 – Bene 4 - Planimetrie ante variazione mapp. 210 sub. 2 (Aggiornamento al 02/02/2025)

4. N° 1 Planimetrie catastali – Lotto 3 – Bene 4 - Planimetrie ante variazione mapp. 210 sub. 3 (Aggiornamento al 02/02/2025)
5. N° 1 Planimetrie catastali – Lotto 3 – Bene 4 - Planimetrie ante variazione mapp. 210 sub. 4 (Aggiornamento al 02/02/2025)
6. N° 1 Planimetrie catastali – Lotto 3 – Bene 4 - Planimetrie post variazione mappa 210 sub. 5 (ex sub. 4) (Aggiornamento al 02/02/2025)
7. N° 1 Planimetrie catastali – Lotto 3 – Bene 4 - Planimetrie post variazione mappa 210 sub. 6 (ex sub. 2) (Aggiornamento al 02/02/2025)
8. N° 1 Planimetrie catastali – Lotto 3 – Bene 4 - Planimetrie post variazione mappa 210 sub. 7 (ex sub. 3) (Aggiornamento al 02/02/2025)
9. N° 1 Estratto di mappa – Lotto 3 – Bene 4– Tav. 1 Estratto di mappa scala 1:2000 (Aggiornamento al 02/02/2025)
10. N° 1 Estratto di mappa – Lotto 3 – Bene 4 – Tav. 1.1 Estratto di mappa scala 1:500 (Aggiornamento al 02/02/2025)
11. N° 1 Estratto di mappa – Lotto 3 – Bene 4 – Tav. 2 Estratto di P.R.G.C. scala 1:2000 (Aggiornamento al 02/02/2025)
12. N° 1 Planimetria – Lotto 3 – Bene 4 – Tav. 3 Situazione Rilevata scala 1:100 P.T. (Aggiornamento al 02/02/2025)
13. N° 1 Planimetria – Lotto 3 – Bene 4 – Tav. 3.1 Situazione Rilevata scala 1:100 P.1. (Aggiornamento al 02/02/2025)
14. N° 1 Planimetria – Lotto 3 – Bene 4 – Tav. 3.2 Situazione Rilevata scala 1:100 P.2. (Aggiornamento al 02/02/2025)
15. N° 1 Planimetria – Lotto 3 – Bene 4 – Tav. 4 Situazione di confronto scala 1:100 P.T. (Aggiornamento al 02/02/2025)
16. N° 1 Planimetria – Lotto 3 – Bene 4 – Tav. 4.1 Situazione di confronto scala 1:100 P.1. (Aggiornamento al 02/02/2025)
17. N° 1 Planimetria – Lotto 3 – Bene 4 – Tav. 4.2 Situazione di confronto scala 1:100 P.2. (Aggiornamento al 02/02/2025)
18. N° 1 Altri Allegati – Lotto 3 – Bene 4 – Docfa mappale 210 sub. 5-6-7 (Aggiornamento al 02/02/2025)
19. N° 1 Altri Allegati – Lotto 3 – Bene 4 – A.P.E. (Aggiornamento al 02/02/2025)
20. N° 5 Concessioni Edilizie– Lotto 3 – Bene 4 – Concessioni Edilizie (Aggiornamento al 02/02/2025)
21. N° 56 Foto – Lotto 3 – Bene 4 – Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 02/02/2025)
22. N° 3 Altri Allegati – Lotto 3 – Bene 4 – Domanda di Voltura (Aggiornamento al 02/02/2025)
23. N° 1 Altri Allegati – Lotto 3 – Bene 4 – Scheda Controlli (Aggiornamento al 02/02/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a [REDACTED]
Trattasi di unità immobiliare adibita a negozio, libera su tre lati, facente parte del Condominio "[REDACTED]" composta ampio locale un tempo adibito a negozio di merceria, disimpegno, bagno e retro negozio al piano terra, sito nel Comune di [REDACTED] [REDACTED] in [REDACTED] della [REDACTED] di [REDACTED]. Nota zona turistica famosa per il suo stabilimento termale - [REDACTED] di [REDACTED] - e la presenza di una stazione sciistica. Località che offre servizi quali Bed & Breakfast, ristoranti, Bar, piccoli negozi, area camper oltre che a parcheggi più che sufficienti. Dista circa 4.00 Km dal centro del Comune di [REDACTED] [REDACTED] dove si possono reperire i servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, ristoranti, Pub, Bar, Banche, supermercati, negozi di alimentari, vestiario, ferramenta, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, scuola primaria. Il sottoscritto CTU ha trasmesso lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali alla signora **** Omissis **** con raccomandata n° 15313156929-5 in data 14/11/2024 alla quale non è stato dato riscontro dall'esecutata. In concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., è stata fissata la data del sopralluogo per il giorno 10/12/2024. In data 10/12/2024 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. **** Omissis **** quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L., quale custode delegato dalla procedura e della signora **** Omissis ****; alle ore 14:30 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 16:08. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 186, Sub. 97, Zc. u, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Il Fabbricato compendiate l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è inserito nel P.R.G.C. Vigente del comune di [REDACTED] [REDACTED] nella sottoelencata zona urbanistica: - zona R2 - Aree a capacità insediativa esaurita di recente edificazione - normata dall'art 12 delle N.T.A. - Classe Geomorfológica II: Porzioni di territorio a moderata pericolosità Geomorfológica - normata dagli art. 27 e 27/bis delle N.T.A. ART. 12 - R2 - AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA DI RECENTE EDIFICAZIONE 1- Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti aree di recente edificazione, in cui la capacità insediativa è ritenuta esaurita dal P.R.G. 2- Vi si applica il comma 3 del precedente art. 11. "Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 10 precedente." 3- Sui singoli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi mediante intervento diretto: a) manutenzione straordinaria; b) restauro e risanamento conservativo; c) ristrutturazione edilizia di tipo A e B, come definiti nelle presenti N. di A., nel rispetto dei volumi edilizi esistenti. Nell'ambito degli interventi precedenti sono consentiti: - la realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici al servizio delle abitazioni; - gli ampliamenti e le sopraelevazioni una-tantum di edifici esistenti uni e bifamiliari che non comportino aumenti del volume esistente superiori al 30%; - gli adeguamenti igienico-funzionali di unità immobiliari esistenti site in edifici diversi da quelli di cui al punto che precede, che non eccedano il 20% della superficie utile lorda esistente: 25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale. Tale adeguamento può essere utilizzato anche per la realizzazione di verande sempreché coerenti con l'aspetto ed il decoro degli edifici. d) demolizione con ricostruzione di singoli edifici sempreché il volume dell'edificio previsto nella ricostruzione non sia superiore al volume soggetto a demolizione aumentato rispettivamente delle percentuali predette nei casi di edifici esistenti uni-bifamiliari o plurifamiliari; in sede di demolizione con ricostruzione, al fine di conseguire una migliore condizione di intervento, potrà essere prevista anche una lieve traslazione del volume originario; per lieve traslazione si intende uno spostamento che comunque verifichi contatto tra la vecchia e la nuova sagoma a terra del fabbricato. Per gli interventi di sopraelevazione e demolizione con

ricostruzione é comunque prescritto il rispetto dell'altezza massima pari a ml. 10,50. 4- Sono inoltre ammessi gli interventi di demolizione con ricostruzione, anche non in situ, e di ristrutturazione urbanistica nel rispetto delle seguenti condizioni: a) che sia previamente formato ed approvato uno strumento urbanistico esecutivo esteso alla intera superficie di area determinata, caso per caso in sede di P.P.A., o con specifica deliberazione consiliare motivata; b) che non intervengano aumenti del volume edilizio esistente, non si superi il rapporto di copertura sull'area del 40%, e l'altezza massima di m. 10,50, fatti salvi gli ampliamenti previsti nella precedente lettera c), 3° comma. 5- E' ammessa la realizzazione di bassi fabbricati fuori terra per autorimessa o deposito nel rispetto del rapporto di copertura massimo complessivo sul lotto pari al 40%. Le strutture dovranno avere copertura a due falde con altezza massima alla gronda di mt. 2,50 e pendenza congrua con quelle dell'architettura locale e secondo quanto imposto nel R.E.. Per determinate situazioni, da valutarsi nel singolo caso e prevalentemente per risolvere problematiche connesse alla raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, potrà essere concessa la possibilità di realizzare coperture a falda unica. Viene in ogni caso richiesto di porre particolare attenzione e cura architettonica, sia in sede progettuale che realizzativa, al fine di conseguire un prodotto edilizio di qualità capace di integrarsi in modo corretto nel contesto territoriale con particolare riguardo alla tradizione costruttiva locale (tipologia, forme, proporzioni, materiali, etc...). 6- Per impianti ed attrezzature a destinazione produttiva, produttiva agricola e terziario-commerciale esistenti alla data di adozione del P.R.G., purché svolgano attività non nocive né moleste, sono consentiti interventi di ampliamento che non eccedano il 50% della S.U.L. esistente, con un limite massimo di 200 mq, e che non implicino il superamento del rapporto di copertura sul lotto del 50%. Gli ampliamenti in questione sono subordinati al mantenimento della destinazione d'uso mediante atto unilaterale d'obbligo secondo apposito schema predisposto all'uopo dall'Amministrazione Comunale. Qualora detti ampliamenti siano realizzati mediante sopraelevazione dei fabbricati esistenti si richiamano i limiti di altezza fissati al comma 3 precedente. - Classe Geomorfologica II: Porzioni di territorio a moderata pericolosità Geomorfologica - normata dagli art. 27 e 27/bis delle N.T.A. Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistingue questa classe; saranno sempre possibili interventi di nuova edificazione e di ampliamento con verifiche locali di profondità e condizioni del substrato di fondazione. Tutti gli interventi dovranno essere congruenti con la situazione di rischio e dovranno essere indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest'ultima. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una relazione geologica e geotecnica, sviluppata in ottemperanza del D.M. del 11/03/1988, n. 47 e "realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio" e dell'intorno circostante significativo. Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità.

- **Prezzo base d'asta: € 49.200,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a [REDACTED]
Trattasi di unità immobiliare adibita ad autorimessa, facente parte del Condominio "[REDACTED]" composta unico locale, al piano primo sotterraneo, sito nel Comune di [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED]. Nota zona turistica famosa per il suo stabilimento termale - [REDACTED] di [REDACTED] - e la presenza di una stazione sciistica. Località che offre servizi quali Bed & Breakfast, ristoranti, Bar, piccoli negozi, area camper oltre che a parcheggi più che sufficienti. Dista circa 4.00 Km dal centro del Comune di [REDACTED] [REDACTED] dove si possono reperire i servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, ristoranti, Pub, Bar, Banche, supermercati, negozi di alimentari, vestiario, ferramenta, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, scuola primaria. Il sottoscritto CTU ha trasmesso lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali alla signora **** Omissis **** con raccomandata n° 15313156929-5 in data 14/11/2024 alla quale non è stato dato riscontro dall'esecutata. In concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR

Piemonte s.r.l., è stata fissata la data del sopralluogo per il giorno 10/12/2024. In data 10/12/2024 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. **** Omissis **** quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L., quale custode delegato dalla procedura e della signora **** Omissis ****; alle ore 14:30 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 16:08. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 186, Sub. 18, Zc. u, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Il Fabbricato compendiate l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è inserito nel P.R.G.C. Vigente del comune di [REDACTED] [REDACTED] nella sottoelencata zona urbanistica: - zona R2 - Aree a capacità insediativa esaurita di recente edificazione - normata dall'art 12 delle N.T.A. - Classe Geomorfológica II: Porzioni di territorio a moderata pericolosità Geomorfológica - normata dagli art. 27 e 27/bis delle N.T.A. ART. 12 - R2 - AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA DI RECENTE EDIFICAZIONE 1- Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti aree di recente edificazione, in cui la capacità insediativa è ritenuta esaurita dal P.R.G. 2- Vi si applica il comma 3 del precedente art. 11. "Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 10 precedente." 3- Sui singoli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi mediante intervento diretto: a) manutenzione straordinaria; b) restauro e risanamento conservativo; c) ristrutturazione edilizia di tipo A e B, come definiti nelle presenti N. di A., nel rispetto dei volumi edilizi esistenti. Nell'ambito degli interventi precedenti sono consentiti: - la realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici al servizio delle abitazioni; - gli ampliamenti e le sopraelevazioni una-tantum di edifici esistenti uni e bifamiliari che non comportino aumenti del volume esistente superiori al 30%; - gli adeguamenti igienico-funzionali di unità immobiliari esistenti site in edifici diversi da quelli di cui al punto che precede, che non eccedano il 20% della superficie utile lorda esistente: 25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale. Tale adeguamento può essere utilizzato anche per la realizzazione di verande sempreché coerenti con l'aspetto ed il decoro degli edifici. d) demolizione con ricostruzione di singoli edifici sempreché il volume dell'edificio previsto nella ricostruzione non sia superiore al volume soggetto a demolizione aumentato rispettivamente delle percentuali predette nei casi di edifici esistenti uni-bifamiliari o plurifamiliari; in sede di demolizione con ricostruzione, al fine di conseguire una migliore condizione di intervento, potrà essere prevista anche una lieve traslazione del volume originario; per lieve traslazione si intende uno spostamento che comunque verifichi contatto tra la vecchia e la nuova sagoma a terra del fabbricato. Per gli interventi di sopraelevazione e demolizione con ricostruzione é comunque prescritto il rispetto dell'altezza massima pari a ml. 10,50. 4- Sono inoltre ammessi gli interventi di demolizione con ricostruzione, anche non in situ, e di ristrutturazione urbanistica nel rispetto delle seguenti condizioni: a) che sia previamente formato ed approvato uno strumento urbanistico esecutivo esteso alla intera superficie di area determinata, caso per caso in sede di P.P.A., o con specifica deliberazione consiliare motivata; b) che non intervengano aumenti del volume edilizio esistente, non si superi il rapporto di copertura sull'area del 40%, e l'altezza massima di m. 10,50, fatti salvi gli ampliamenti previsti nella precedente lettera c), 3° comma. 5- E' ammessa la realizzazione di bassi fabbricati fuori terra per autorimessa o deposito nel rispetto del rapporto di copertura massimo complessivo sul lotto pari al 40%. Le strutture dovranno avere copertura a due falde con altezza massima alla gronda di mt. 2,50 e pendenza congrua con quelle dell'architettura locale e secondo quanto imposto nel R.E.. Per determinate situazioni, da valutarsi nel singolo caso e prevalentemente per risolvere problematiche connesse alla raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, potrà essere concessa la possibilità di realizzare coperture a falda unica. Viene in ogni caso richiesto di porre particolare attenzione e cura architettonica, sia in sede progettuale che realizzativa, al fine di conseguire un prodotto edilizio di qualità capace di integrarsi in modo corretto nel contesto territoriale con particolare riguardo alla tradizione costruttiva locale (tipologia, forme, proporzioni, materiali, etc...). 6- Per impianti ed attrezzature a destinazione produttiva, produttiva agricola e terziario-commerciale esistenti alla data di adozione del P.R.G., purché svolgano attività non nocive né moleste, sono consentiti interventi di ampliamento che non eccedano il 50% della S.U.L. esistente, con

un limite massimo di 200 mq, e che non implicino il superamento del rapporto di copertura sul lotto del 50%. Gli ampliamenti in questione sono subordinati al mantenimento della destinazione d'uso mediante atto unilaterale d'obbligo secondo apposito schema predisposto all'uopo dall'Amministrazione Comunale. Qualora detti ampliamenti siano realizzati mediante sopraelevazione dei fabbricati esistenti si richiamano i limiti di altezza fissati al comma 3 precedente. - Classe Geomorfológica II: Porzioni di territorio a moderata pericolosità Geomorfológica - normata dagli art. 27 e 27/bis delle N.T.A. Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistinguono questa classe; saranno sempre possibili interventi di nuova edificazione e di ampliamento con verifiche locali di profondità e condizioni del substrato di fondazione. Tutti gli interventi dovranno essere congruenti con la situazione di rischio e dovranno essere indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest'ultima. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una relazione geologica e geotecnica, sviluppata in ottemperanza del D.M. del 11/03/1988, n. 47 e "realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio" e dell'intorno circostante significativo. Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità.

- **Bene N° 3** - Unità collabente ubicato a [REDACTED]
Trattasi di unità immobiliare collabente adibita forse un tempo adibita ad essicatoio, composta due fabbricati di cui uno crollato, di due piani fuori terra, sito nel Comune di [REDACTED] in [REDACTED]. Località sita nelle montagne di [REDACTED] raggiungibile solamente con mezzi fuoristrada. Dista circa 2.00 Km in linea d'aria dal centro della [REDACTED] di [REDACTED] e 6.00 Km dal centro del Comune di [REDACTED] dove si possono reperire i servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, ristoranti, Pub, Bar, Banche, supermercati, negozi di alimentari, vestiario, ferramenta, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, scuola primaria. Il sottoscritto CTU ha trasmesso lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali alla signora **** Omissis **** con raccomandata n° 15313156929-5 in data 14/11/2024 alla quale non è stato dato riscontro dall'esecutata. In concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., è stata fissata la data del sopralluogo per il giorno 10/12/2024. In data 10/12/2024 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. **** Omissis **** quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L., quale custode delegato dalla procedura e della signora **** Omissis ****; alle ore 14:30 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 16:08 per quanto riguarda i beni siti in [REDACTED], per il Bene 3 in oggetto è stato eseguito sopralluogo, dal sottoscritto CTU in data 23/01/2025 alle ore 14.00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 171, Sub. 1, Zc. u, Categoria F2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è inserito nel P.R.G.C. Vigente del comune di [REDACTED] nella sottoelencata zona urbanistica: - zona E - Aree Agricole Produttive - normata dall'art 18 delle N.T.A. - Classe Geomorfológica III: Porzioni di territorio caratterizzate da condizioni di pericolosità Geomorfológica tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, con l'eccezione delle aziende agricole secondo quanto indicato dalle N.T.A. - normata dagli art. 27 e 27/bis delle N.T.A. ART. 18 - E - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE. 1- Nelle aree produttive agricole produttive (E) gli interventi hanno prioritariamente ad oggetto il potenziamento e l'ammodernamento delle aziende agricole esistenti, del processo produttivo e delle strutture con esso connesse, la creazione di nuovi centri aziendali in quanto compatibili con una migliore utilizzazione economica del territorio agricolo. 2- Gli interventi ammessi sono i seguenti: a) ove funzionali ad aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme: a1. interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli edifici ad uso residenziale esistenti e delle attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura; a2. interventi di nuova costruzione per abitazioni rurali; a3. interventi di nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura, quali locali per allevamento e ricovero di animali, silos, locali di deposito, rimessa, e simili. Negli interventi di cui alla lettera a1., è ammesso - ove necessario - un incremento della S.U.L. abitabile esistente anche in eccedenza rispetto ai limiti di cui al successivo 3' comma, purché contenuto nella misura del 20% ai sensi del 14° c. dell'art.

25 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.; per incrementi maggiori si applicano i parametri previsti per la nuova edificazione. Gli interventi di nuova costruzione per abitazioni di cui alla lettera a2. sono ammessi: - qualora si documenti un fabbisogno abitativo supplementare in ragione degli addetti all'azienda; in tal caso la verifica dei parametri di cui al successivo 3° comma deve comprendere la situazione di fatto e di progetto; - qualora l'abitazione esistente risulti, per motivi tecnici e funzionali, tale da non poter essere recuperabile e perciò debba essere sostituita; in tal caso i locali esistenti debbono essere demoliti, ove non rivestono interesse architettonico, oppure destinati ad attività agrituristica, oppure, mediante atto d'impegno, ad usi accessori all'attività agricola; b) costruzioni al servizio di aziende agricole di nuova formazione; tali interventi sono consentiti previa acquisizione di documentazione che evidenzi i caratteri e i contenuti del piano aziendale od interaziendale a norma delle vigenti disposizioni.

3- Condizioni per l'edificazione dell'abitazione rurale. Per gli interventi di cui alle precedenti lettere a1., qualora eccedano i limiti richiamati, a2. e b), gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali o le parti di edifici adibiti a tale destinazione, non possono superare i seguenti valori: - terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 x mq. - terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 x mq. - terreni a seminativo ed a prato permanente: mc. 0,02 x mq. - terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: in misura non superiore a 5 ha. per azienda: mc. 0,01 x mq. - terreni a pascolo e prato pascolo permanente di aziende silvo- pastorali per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda: mc. 0,001 x mq. Gli interventi di cui al comma presente sono ammessi solo in quanto la superficie e l'attività aziendale (come tale qualificata ai sensi dell'art. 2135 del Cod. Civ.) siano tali da richiedere almeno 104 giornate lavorative annue (calcolate mediante l'uso delle tabelle impiegate dal Servizio Contributi Agricoli Unificati SCAU). E' consentita la realizzazione di un volume abitativo non superiore a 500 mc. quando la quantità di giornate lavorative annue sia superiore a 104 ma inferiore a 300; è consentita la realizzazione di un volume superiore, senza comunque eccedere 1.500 mc., proporzionale alle giornate lavorative annue superiori a 300. L'abitazione rurale dovrà essere localizzata in contiguità al centro aziendale in modo tale da realizzare unitarietà funzionale con i fabbricati accessori esistenti o previsti. Negli interventi di nuova costruzione per le abitazioni rurali, oltre alle limitazioni di cui all'art. 8, comma 8° dovrà rispettarsi: - distanza minima da stalle e ricoveri animali: mt. 10. - altezza massima: mt. 8,50. - rapporto di copertura: vedasi comma 5 seguente. Negli interventi su edifici esistenti o nel caso in cui la stalla sia destinata ad ospitare non più di 10 capi di bestiame, fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 8 precedente, sono ammesse deroghe dalle distanze da stalle e ricoveri animali di cui al precedente capoverso su parere del Servizio di Igiene pubblica dell'USSL. Per il calcolo della cubatura per l'abitazione rurale è ammessa l'utilizzazione di tutti appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in comuni diversi, entro la distanza massima dal centro aziendale di km. 10.

4- Condizioni per l'edificazione di fabbricati per il ricovero animali a carattere aziendale. Nuove costruzioni od ampliamenti di impianti per l'allevamento e il ricovero di animali a carattere aziendale sono ammessi alle seguenti condizioni: a) che l'azienda disponga per lo spandimento dei liquami almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame; b) che l'alimentazione del bestiame sia effettuata con prodotti ottenibili dall'azienda stessa in misura non inferiore ad 1/3. Modalità di asservimento dei terreni e spandimento a fini agronomici sono definiti nei regolamenti comunali. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti di impianti per allevamento e ricovero di animali, dovranno inoltre rispettare: - distanza dai confini di proprietà: pari alla metà dell'altezza del fabbricato previsto con un minimo di mt. 5, riducibile previo accordo scritto tra le parti; - distanza da edifici a destinazione residenziale appartenenti allo stesso proprietario mt. 10; - distanza da edifici a destinazione residenziale appartenenti a terzi: mt. 30; è data la facoltà di ridurre tale distacco fino alla misura di mt. 10 in caso di accordo scritto tra le parti; - distanza da altri fabbricati di servizio: mt. 5 o aderenza; - rapporto di copertura: vedasi comma 5 seguente; - distanza dalle aree a destinazione residenziale del capoluogo e di Lurisia: mt. 100; - distanza dalle aree T e CR anche sparse: mt. 50. In presenza delle condizioni di cui alle lettere a) e b) che precedono, sono ammessi ampliamenti delle stalle esistenti alla data di adozione del P.R.G. a distanze inferiori a quelle prescritte, ove gli ampliamenti stessi siano possibili senza ridurre ulteriormente le distanze in atto; l'ampliamento non potrà in ogni caso superare il 40% della S.U.L. esistente. Gli allevamenti di cui al presente comma conservano la loro collocazione nell'ambito della classificazione di allevamento

aziendale anche quando, per ragioni di efficienza tecnica od economica derivante dai cicli produttivi e pertanto temporaneamente, si discostino, in misura comunque non superiore al 20%, dai limiti di cui al primo capoverso, lettere a) e b).

5- Condizioni per l'edificazione di fabbricati di servizio. Le dimensioni dei fabbricati e delle opere a servizio dell'attività agricola devono essere proporzionate alla necessità aziendale; il rispetto di tale proporzione è accertata in sede di rilascio dell'atto di assenso dall'Autorità comunale, sentita la C.E., tenuto conto dell'attività agricola, del tipo di produzione, della natura delle opere e di ogni altro utile elemento. La nuova costruzione dei fabbricati di cui al presente comma dovrà rispettare, oltre alle limitazioni di cui all'art. 8 precedente quanto segue: - distanza minima da altri fabbricati di servizio, comprese stalle e ricoveri animali: mt. 5 o aderenza; - rapporto di copertura complessivo sul lotto o sui lotti contigui: 1/3. I silos a trincea o a cielo aperto non sono da computarsi ai fini del rapporto di copertura e debbono rispettare le seguenti distanze minime: mt. 5 dai confini salvo riduzioni con accordo scritto tra le parti, e mt. 5 da strade pubbliche o di uso pubblico.

6- Allevamenti intensivi. Sono considerati intensivi gli allevamenti di animali che, ferma restando la qualifica di attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, eccedono, fatto salvo l'ultimo capoverso del comma 4 precedente, i limiti fissati per gli allevamenti di carattere aziendale. Non è ammessa su tutto il territorio comunale la realizzazione di allevamenti intensivi di nuovo impianto. Per gli allevamenti intensivi esistenti sono ammessi interventi di adeguamento ed ammodernamento igienico- funzionale e tecnologico ed ampliamenti, ove gli stessi siano possibili senza ridurre ulteriormente le distanze in atto, nella misura massima del 10% della S.U.L. esistente.

7- I permessi di costruire per la nuova edificazione delle residenze rurali sono rilasciati: a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative; b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori ai agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo; c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e succ. mod. ed int. e della lettera m) del 2° comma dell'art. 25, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata. Gli altri titoli abilitativi previsti dal presente articolo sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo solo in quanto in connessione con un'azienda agricola qualificata ai sensi del 2° capoverso del 3° comma precedente, fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni che seguono ed in particolare dall'art. 24 in quanto applicabile. Si richiama il comma 7 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

8- Mutamento di destinazione d'uso nelle aree agricole. E' consentito il mutamento della destinazione agricola degli immobili esistenti vincolati ai sensi dell'art. 25 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. nell'ambito di quanto ammesso al successivo art. 24 comma 1, lettera c, previo premesso di costruire oneroso: a) nei casi di morte o invalidità del richiedente; b) nei casi di abbandono, imposto da motivi di forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno; l'esistenza dei motivi di cui dianzi è accertata dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla legge regionale n. 63/1978 e succ. mod. Non comporta in ogni caso mutamento di destinazione e obbligo di richiedere il permesso di costruire oneroso la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del richiedente e/o dei suoi eredi o familiari; in tal caso si applicano le disposizioni di cui all'art. 24, comma 1, lettere a) e c).

9- Nelle aree agricole, indipendentemente dall'esistenza di un'azienda agricola, come qualificata dalle presenti norme e dalla qualifica professionale del richiedente, è comunque ammesso: a) la costruzione di piccoli fabbricati accessori al servizio dei fondi che ne siano sprovvisti, nel rispetto di: - superficie minima in proprietà: mq 5.000, al di sotto dei 1000 m s.l.m. mq 10.000, superiormente ai 1000 m s.l.m.; - superficie coperta non superiore a mq. 25; - altezza massima non superiore a mt. 2,50 alla gronda; - numero dei piani non superiore ad uno anche se localizzati su terreno acclive. Si ammette la costruzione di un unico fabbricato per ogni singola proprietà ed esclusivamente nel caso in cui questa sia sprovvista di qualsiasi tipo di fabbricato. Detti fabbricati debbono essere realizzati con caratteristiche di opere finite compatibile con l'ambiente circostante. b) l'accumulo ed il deposito temporaneo di materiali inerti non nocivi né inquinanti; in tal caso l'autorizzazione è rilasciata previo parere vincolante dell'U.S.S.L. su aree la cui idoneità sotto il profilo idrogeologico è documentata mediante specifica relazione geologico-tecnica. c) la realizzazione degli interventi richiamati all'art. 24 successivo. d) la costruzione di

autorimesse o depositi nelle aree asservite ad edifici esistenti a norma dell'art. 25 seguente. e) la realizzazione di opere ed impianti per la produzione di energia elettrica nel rispetto della normativa di settore vigente e semprechè siano messi in atto specifici accorgimenti per la riduzione dell'impatto ambientale. 10- Si richiamano in quanto applicabili le norme di cui alla L.R. 17.08.89 nr. 50. - Classe Geomorfologica III: Porzioni di territorio caratterizzate da condizioni di pericolosità Geomorfologica tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, con l'eccezione delle aziende agricole secondo quanto indicato dalle N.T.A. - normata dagli art. 27 e 27/bis delle N.T.A. Comprende aree decisamente marginali ai contesti urbanizzati, che presentano caratteri di potenziale vulnerabilità a forme di attività geomorfica legate soprattutto all'assetto morfologico ed alla fragilità dal punto di vista idrogeologico del territorio. Si tratta di aree di norma non edificate e in generale non edificabili nelle quali vengono consentiti i seguenti interventi: a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio- torrentizia e alla dinamica dei versanti; b) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi: b1) manutenzione ordinaria; b2) manutenzione straordinaria; b3) restauro e risanamento conservativo; b4) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali vi sia una diminuzione del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP); b5) ristrutturazione edilizia e ampliamento "una-tantum" (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico sanitario e funzionale-distributivo; realizzazione dei volumi tecnici, dotazione di volumi pertinenziali; b6) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti (cambi di destinazione d'uso) e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio. c) la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale; tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata da opportune indagini geologiche. d) è sempre consentita, inoltre, indipendentemente dall'esistenza di un'azienda agricola e della qualità professionale dell'interessato, la realizzazione di piccoli fabbricati da adibire ad uso esclusivo a servizio dei fondi, senza possibilità di mutamento d'uso a fini residenziali, per ricovero attrezzature agricole nei limiti dimensionali di 25 mq. di superficie e per un'altezza massima di 2.80 e numero di piani non superiore ad uno anche se localizzati su terreno acclive. e) è ammessa la realizzazione di opere ed impianti non altrimenti localizzabili quali rifugi, bivacchi, captazioni di sorgenti, centraline idroelettriche piste di discesa ed impianti di risalita per lo sci alpino e nordico con relative infrastrutture, impianti tecnologici legati all'attività estrattiva nonché la costruzione delle strutture ad essi associate. La fattibilità degli interventi ai punti b5, b6, c, dovrà essere attentamente "verificata ed accertata" a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/1988 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti. Sono ammesse tutte le pratiche colturali e forestali (comprese le piste forestali) purché realizzate in modo tale da non innescare fenomeni di dissesto. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. e all'art. 38 delle N. di A. del P.A.I. che si intendono richiamati.

Prezzo base d'asta: € 5.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a [REDACTED]
Trattasi di fabbricato residenziale, libero su quattro lati ai piani primo e secondo, libero a due lati a piano terra, è costituito da tre piani fuori terra e composto da due autorimesse, cantina, deposito, centrale termica, vano scala e cortile/giardino al piano terra; cucina, soggiorno, due disimpegni, bagno, anti-bagno, camera, vano scala, balcone e porticato al piano primo; due camere, disimpegno, bagno, due sottotetti e terrazza al piano secondo, sito nel Comune di [REDACTED] in [REDACTED] della

██████████. Nota zona turistica famosa per il suo stabilimento termale - ████████ di ████████ - e la presenza di una stazione sciistica. Località che offre servizi quali Bed & Breakfast, ristoranti, Bar, piccoli negozi, area camper oltre che a parcheggi più che sufficienti. Dista circa 4.00 Km dal centro del Comune di ████████ ████████ dove si possono reperire i servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, ristoranti, Pub, Bar, Banche, supermercati, negozi di alimentari, vestiario, ferramenta, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, scuola primaria. Il sottoscritto CTU ha trasmesso lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali alla signora **** Omissis **** con raccomandata n° 15313156929-5 in data 14/11/2024 alla quale non è stato dato riscontro dall'esecutata. In concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., è stata fissata la data del sopralluogo per il giorno 10/12/2024. In data 10/12/2024 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. **** Omissis **** quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L., quale custode delegato dalla procedura e della signora **** Omissis ****; alle ore 14:30 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 16:08. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 210, Sub. 5, Zc. U, Categoria A3 - Fg. 32, Part. 210, Sub. 6, Zc. U, Categoria C6 - Fg. 32, Part. 210, Sub. 7, Zc. U, Categoria C6 l'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1)

Destinazione urbanistica: Il Fabbricato compendiante l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è inserito nel P.R.G.C. Vigente del comune di ████████ ████████ nella sottoelencata zona urbanistica: - zona NR - Annucleamenti Rurali - normata dall'art 20 delle N.T.A. - Classe Geomorfologica II: Porzioni di territorio a moderata pericolosità Geomorfologica - normata dagli art. 27 e 27/bis delle N.T.A. ART. 20 - NR - ANNUCLEAMENTI RURALI 1-Comprendono le borgate in cui, assieme alla prevalente residenza rurale, sono insediate funzioni di servizio e supporto al territorio agricolo circostante che il piano intende mantenere e consolidare; tali aree sono considerate zona agricola anche ai fini di cui all'art. 9, L. 10/77 per interventi realizzati da imprenditori agricoli a titolo principale e zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della L. 457/78. 2- In essi oltre a quanto previsto sulle aree agricole sono ammesse le seguenti destinazioni: -- residenza; -- commercio al minuto per beni di prima necessità; -- esercizi pubblici e somministrazione alimenti e bevande; -- artigianato comportante l'esercizio di attività ritenute dal Sindaco, sentita la C.I.E. e l'U.S.S.L. locale, compatibili in quanto non nocive e moleste. 3- Gli interventi edilizi ammessi per i fabbricati esistenti sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B. 4- Gli Annucleamenti Rurali contraddistinti topograficamente con * sono classificati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.. - Classe Geomorfologica II: Porzioni di territorio a moderata pericolosità Geomorfologica - normata dagli art. 27 e 27/bis delle N.T.A. Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistingue questa classe; saranno sempre possibili interventi di nuova edificazione e di ampliamento con verifiche locali di profondità e condizioni del substrato di fondazione. Tutti gli interventi dovranno essere congruenti con la situazione di rischio e dovranno essere indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest'ultima. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una relazione geologica e geotecnica, sviluppata in ottemperanza del D.M. del 11/03/1988, n. 47 e "realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio" e dell'intorno circostante significativo. Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Prezzo base d'asta: € 29.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 133/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 49.200,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	[REDACTED]		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 186, Sub. 97, Zc. u, Categoria C1	Superficie	132,00 mq
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare adibita a negozio, libera su tre lati, facente parte del Condominio "[REDACTED]" composta ampio locale un tempo adibito a negozio di merceria, disimpegno, bagno e retro negozio al piano terra, sito nel Comune di [REDACTED] in [REDACTED]. Nota zona turistica famosa per il suo stabilimento termale - [REDACTED] di [REDACTED] - e la presenza di una stazione sciistica. Località che offre servizi quali Bed & Breakfast, ristoranti, Bar, piccoli negozi, area camper oltre che a parcheggi più che sufficienti. Dista circa 4.00 Km dal centro del Comune di [REDACTED] dove si possono reperire i servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, ristoranti, Pub, Bar, Banche, supermercati, negozi di alimentari, vestiario, ferramenta, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, scuola primaria. Il sottoscritto CTU ha trasmesso lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali alla signora **** Omissis **** con raccomandata n° 15313156929-5 in data 14/11/2024 alla quale non è stato dato riscontro dall'esecutata. In concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., è stata fissata la data del sopralluogo per il giorno 10/12/2024. In data 10/12/2024 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. **** Omissis **** quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L., quale custode delegato dalla procedura e della signora **** Omissis ****, alle ore 14:30 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 16:08.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.000,00

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	[REDACTED]		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 186, Sub. 18, Zc. u, Categoria C6	Superficie	21,00 mq
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare adibita ad autorimessa, facente parte del Condominio "[REDACTED]" composta unico locale, al piano primo sotterraneo, sito nel Comune di [REDACTED]. Nota zona turistica famosa per il suo stabilimento termale - [REDACTED] di [REDACTED] - e la presenza di una stazione sciistica. Località che offre servizi quali Bed & Breakfast, ristoranti, Bar, piccoli negozi, area camper oltre che a parcheggi più che sufficienti. Dista circa 4.00 Km dal centro del Comune di [REDACTED] dove si possono reperire i servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, ristoranti, Pub, Bar, Banche, supermercati, negozi di alimentari, vestiario, ferramenta, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, scuola primaria. Il sottoscritto CTU ha trasmesso lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali alla signora **** Omissis **** con raccomandata n° 15313156929-5 in data 14/11/2024 alla quale non è stato dato riscontro dall'esecutata. In concomitanza		

	con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., è stata fissata la data del sopralluogo per il giorno 10/12/2024. In data 10/12/2024 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. **** Omissis **** quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L., quale custode delegato dalla procedura e della signora **** Omissis ****; alle ore 14:30 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 16:08.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Unità collabente			
Ubicazione:	[REDACTED]		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Unità collabente Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 171, Sub. 1, Zc. u, Categoria F2	Superficie	44,94 mq
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare collabente adibita forse un tempo adibita ad essicatoio, composta due fabbricati di cui uno crollato, di due piani fuori terra, sito nel Comune di [REDACTED] in Località [REDACTED]. Località sita nelle montagne di [REDACTED] raggiungibile solamente con mezzi fuoristrada. Dista circa 2.00 Km in linea d'aria dal centro della Frazione di [REDACTED] e 6.00 Km dal centro del Comune di [REDACTED] dove si possono reperire i servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, ristoranti, Pub, Bar, Banche, supermercati, negozi di alimentari, vestiario, ferramenta, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, scuola primaria. Il sottoscritto CTU ha trasmesso lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali alla signora **** Omissis **** con raccomandata n° 15313156929-5 in data 14/11/2024 alla quale non è stato dato riscontro dall'esecutata. In concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., è stata fissata la data del sopralluogo per il giorno 10/12/2024. In data 10/12/2024 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. **** Omissis **** quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L., quale custode delegato dalla procedura e della signora **** Omissis ****; alle ore 14:30 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 16:08 per quanto riguarda i beni siti in [REDACTED] per il Bene 3 in oggetto è stato eseguito sopralluogo, dal sottoscritto CTU in data 23/01/2025 alle ore 14.00.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.500,00

Bene N° 4 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	[REDACTED]		
Diritto reale:	Usufrutto	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 210, Sub. 5, Zc. U, Categoria A3 - Fg. 32, Part. 210, Sub. 6, Zc. U, Categoria C6 - Fg. 32, Part. 210, Sub. 7, Zc. U, Categoria C6	Superficie	233,18 mq
Descrizione:	Trattasi di fabbricato residenziale, libero su quattro lati ai piani primo e secondo, libero a due lati a piano terra, è costituito da tre piani fuori terra e composto da due autorimesse, cantina, deposito, centrale		

	<p>termica, vano scala e cortile/giardino al piano terra; cucina, soggiorno, due disimpegni, bagno, anti-bagno, camera, vano scala, balcone e porticato al piano primo; due camere, disimpegno, bagno, due sottotetti e terrazza al piano secondo, sito nel Comune di ██████████</p> <p>Nota zona turistica famosa per il suo stabilimento termale - ████████ di ████████ - e la presenza di una stazione sciistica. Località che offre servizi quali Bed & Breakfast, ristoranti, Bar, piccoli negozi, area camper oltre che a parcheggi più che sufficienti. Dista circa 4.00 Km dal centro del Comune di ██████████ ████████ dove si possono reperire i servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, ristoranti, Pub, Bar, Banche, supermercati, negozi di alimentari, vestiario, ferramenta, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, scuola primaria. Il sottoscritto CTU ha trasmesso lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali alla signora **** Omissis **** con raccomandata n° 15313156929-5 in data 14/11/2024 alla quale non è stato dato riscontro dall'esecutata. In concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., è stata fissata la data del sopralluogo per il giorno 10/12/2024. In data 10/12/2024 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. **** Omissis **** quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L., quale custode delegato dalla procedura e della signora **** Omissis ****, alle ore 14:30 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 16:08.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è attualmente occupato dalla signora **** Omissis **** esecutata

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A [REDACTED]

Trascrizioni

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento immobiliare colpisce beni immobili di proprietà della signora **** Omissis **** che si è resa fideiussore, sino alla concorrenza di € [REDACTED], nel contratto di mutuo fondiario concesso al signor **** Omissis **** dalla [REDACTED], stipulato in data [REDACTED]

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A [REDACTED]

Trascrizioni

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento immobiliare colpisce beni immobili di proprietà della signora **** Omissis **** che si è resa fideiussore, sino alla concorrenza di € [REDACTED], nel contratto di mutuo fondiario concesso al signor **** Omissis **** dalla [REDACTED] stipulato in data [REDACTED]

[REDACTED] rep. [REDACTED] racc. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A [REDACTED]

Trascrizioni

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento immobiliare colpisce beni immobili di proprietà della signora **** Omissis ****

che si è resa fideiussore, sino alla concorrenza di € [REDACTED], nel contratto di mutuo fondiario concesso al signor **** Omissis **** dalla [REDACTED], stipulato in data [REDACTED] rep. [REDACTED] racc. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A [REDACTED]

Trascrizioni

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento immobiliare colpisce beni immobili di proprietà della signora **** Omissis **** che si è resa fideiussore, sino alla concorrenza di € [REDACTED], nel contratto di mutuo fondiario concesso al signor **** Omissis **** dalla [REDACTED], stipulato in data [REDACTED] rep. [REDACTED] racc. [REDACTED] [REDACTED]