

[REDACTED]



TRIBUNALE DI ASTI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.240/2019
[REDACTED]



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO

C.T.U.: [REDACTED] FIRMA: [REDACTED]



DATA : 22/01/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Io sottoscritto [REDACTED] libero professionista con studio in [REDACTED] [REDACTED] sono stato nominato dal G.E. [REDACTED] del Tribunale di Asti, Consulente Tecnico d'Ufficio (Perito stimatore) nell'esecuzione immobiliare in oggetto. Avendo preso visione dei documenti di causa, accetto di adempiere ai seguenti quesiti posti:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI ASTI - Esecuzione immobiliare R.G. n.240/2019 -

QUESITI POSTI

Dal verbale di accettazione dell'incarico riporto i seguenti quesiti

“Visto l'art.173bis disp.att.c.p.c., si affida all'esperto il seguente incarico”:

1. **provveda** ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile”;

2. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione in cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative al fallimento), acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art.2650 c.c.; dica se debba sopprimerli ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

3. **identifichi** i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, intemo, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombro, portineria, riscaldamento ecc.)

4. **indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;

5. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, intemo, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

6. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

7. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

8. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt.46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;

9. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10. **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto all'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n.1078.

11. **accerti** se l'immobile è libero o occupato, **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978 n.191, qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato e dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

13. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

15. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); **proceda**, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera

distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

16. **provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA). Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.

17. **accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n.192/2005 come modificato dall'art.1 del decreto legislativo 26/11/06 n.311 lettere d,e,f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n.158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art.1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n.13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n.4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n.31 - 07/08/2009) allegato A n.5.2.:

a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n.42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;

b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;

c) fabbricati isolati con una superficie utile inferiore a 50 metri quadrati;

d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purchè scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;

e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);

f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art 17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr.431).

"Predisponga l'attestato di prestazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.

Si dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima del 12/05/2019 data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) depositi attestazione degli invii previsti al precedente punto;

d) nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse e intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

e) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica ai sensi del D.L. n.90/2014 e secondo quanto disposto dal D.M. n.44/2011 per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. Depositi inoltre, sempre in via telematica, altra copia del proprio elaborato redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personale del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. n.47 del 25/02/08).

f) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

g) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

h) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

i) provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

CON AUTORIZZAZIONE

al C.T.U. ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice) e a richiedere e ad avvalersi della forza pubblica nel caso di intralcio all'attività di indagine a lui delegata, dandone in ogni caso pronta comunicazione all'ufficio.

SI DISPONE

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al C.T.U. ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico

SI ORDINA

al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la visita dell'immobile al C.T.U."

Si comunica che in data 13/10/2020, il sottoscritto ha prestato giuramento nella sede competente del Tribunale di Asti per svolgere il ruolo di Consulente Tecnico d'Ufficio per l'immobile ubicato in Perletto (Cn) in Via Vesime n.5/b (Frazione Chiola) e così descritti nella nota di accompagnamento per l'iscrizione a ruolo di una procedura di Espropriazione immobiliare per il bene immobiliare (numero cronologico del pignoramento 4737 con data di consegna all'Unep del 13/12/2019) descritto come segue.

Trattasi di bene immobiliari tutti interamente intestati di proprietà 1/1 del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] censiti al Catasto riportato nel punto (3)

L'importo del precetto ammonta ad euro [REDACTED]

In data 13/12/2019 è stata depositata la nota di trascrizione relativa al pignoramento.

Esaminata la documentazione in atti ed acquisito quanto ritenuto utile all'espletamento del mandato al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice, il sottoscritto espone quanto segue:

QUESITO 1. provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile";

Con lettera Pec (trattandosi di soggetto giuridico) il giorno 27 ottobre 2020 il sottoscritto CTU ha provveduto a comunicare all'esecutato la data d'inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno 13/10/2020. Proponendo nella medesima comunicazione il giorno 11 novembre 2020 come data per il sopralluogo. Alla Pec del 27 ottobre 2020 veniva risposto dall'esecutato in data 6 novembre 2020 chiedendo altra data. In data 10/11/2020 lo scrivente CTU mediante nuova lettera Pec proponeva una nuova data per il sopralluogo per il 18/11/2020, accettata in seguito dall'esecutato.

Pertanto il 18/11/2020 alle ore 11:38 lo scrivente poteva accedere alla proprietà ed effettuare i rilievi utili alla redazione della perizia.

QUESITO 2. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione in cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative al fallimento), acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art.2650 c.c.; dica se debba soppeirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

Lo scrivente ha esaminato e verificato le documentazioni depositate agli atti, accertandone la loro completezza in ottemperanza al disposto 567, 2 comma.

Tale documentazione comprende:

- iscrizione a ruolo di una procedura di Espropriazione immobiliare del 13.12.2019
- PARTE CREDITRICE: [REDAZIONE]
- PARTE DEBITRICE: [REDAZIONE]
Importo del precetto: € [REDAZIONE]
Data di consegna del pignoramento dall'UNEP: 13/12/2019
Numero cronologico del pignoramento: 4737
- CREDITORE PROCEDENTE: NATURA GIURIDICA: [REDAZIONE]
- DOMICILIO ELETTO: [REDAZIONE]
- verbale di accettazione di incarico del 13/10/2020,
- fissazione prima udienza al 23/02/2021,

Per le verifiche della completezza della documentazione presente al Catasto, ho provveduto all'accesso tramite portale telematico dell'Agenzia delle Entrate per quanto compete il NCEU (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) circa

- foglio 4, particella 417, SUB.2 (cat.C/3 Laboratori per arti e mestieri);

QUESITO 3. Identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descrittiva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombrò, portineria, riscaldamento ecc.)

I beni oggetto di pignoramento sono:

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un'unica unità immobiliare con destinazione C/3 (Laboratori per arti e mestieri) poste all'interno di una corte comune con altri immobili.

I dati catastali dell'immobile sono:

Comune di PERLETTO (codice G457) - Catasto fabbricati

Attuale intestatario: [REDACTED] PROPRIETARIO PER 1/1

Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	CL	Cons.	Rendita Euro
4	417	2	Via Vesime n.5/B - piano T	C/3	U	238 mq.	99,56

Nota: Il fabbricato in oggetto intestato a [REDACTED] identificato al Catasto Fabbricati ai seguenti dati:

Foglio 4, Partic. 417, Sub. 2,

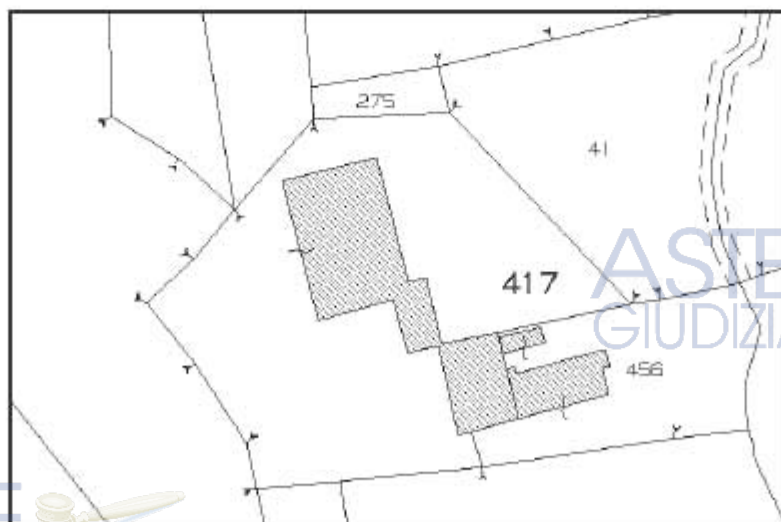
ha accesso tramite l'ente urbano identificato al Catasto Terreni Foglio 4, Partic. 417 (Area di enti urbani e promiscui) come da visura allegata.

Comune di PERLETTO (codice G457) - Catasto terreni = Mappale terreno correlato all'ente urbano

Attuale intestatario: [REDACTED] PROPRIETARIO PER 1/1

Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Cons.	Rendita Euro
4	417	2	Via Vesime n.5/B - piano T	Ente urbani e promiscui	Ha are ca 26 e 40	-

I confini



Descrizione degli immobili pignorati

Per una migliore e facile comprensione visiva in quanto in seguito descritto, si rimanda alla planimetria catastale ed alla documentazione fotografica effettuata durante il sopralluogo.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da un fabbricato con relativo cortile di pertinenza, siti nel comune di Perletto (Cn) in Via Vesime al civico 5/b.

CENNU SUL COMUNE DI UBICAZIONE:

Perletto è un comune del Piemonte in prov. di Cuneo con 269 abitanti, in Piemonte.

Comuni confinanti (o di prima corona)	distanza	popolazione
San Giorgio Scarampi (AT)	2,7 km	106
Cortemilia	2,9 km	2.269
Olmo Gentile (AT)	3,1 km	71
Castino	3,2 km	477
Vesime (AT)	4,2 km	609
Serole (AT)	6,3 km	113



Dati Geografici e clima

Altezza s.l.m.: 446 metri

Altezza minima.: 216 metri

Altezza massima: 760 metri

Escursione 544 metri

Latitudine 44.600315 N

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Longitudine 8.214241 E

Classificazione climatica

La classificazione climatica dei comuni italiani è stata introdotta per regolamentare il funzionamento ed il periodo di esercizio degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia.

In basso è riportata la zona climatica per il territorio di Perletto, assegnata con Decreto del Presidente della Repubblica n. 412 del 26 agosto 1993 e successivi aggiornamenti fino al 31 ottobre 2009.

Zona climatica E	Periodo di accensione degli impianti termici: dal 15 ottobre al 15 aprile (14 ore giornaliere), salvo ampliamenti disposti dal Sindaco.
Gradi-giorno 2.868	Il grado-giorno (GG) di una località è l'unità di misura che stima il fabbisogno energetico necessario per mantenere un clima confortevole nelle abitazioni. Rappresenta la somma, estesa a tutti i giorni di un periodo annuale convenzionale di riscaldamento, degli incrementi medi giornalieri di temperatura necessari per raggiungere la soglia di 20 °C. Più alto è il valore del GG e maggiore è la necessità di tenere acceso l'impianto termico.



Veduta aerea del posizionamento dell'immobile

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di n.1 fabbricato in categoria C/3 con destinazione d'uso di laboratorio con accesso dalla strada comunale tramite passaggio (in assenza di cancello carraio e pedonale) in cortile di pertinenza dell'immobile pignorato, sito nel comune di Perletto (Cn) in Via Vesime (Frazione Chiola)

TRIBUNALE DI ASTI - Esecuzione immobiliare R.G. n.240/2019 -

al civico 5/b.

Dalla strada comunale, è possibile dunque entrare all'interno di un cortile senza cancello, ossia nella porzione di cortile dei mappali 417 e 456 (confinante con il mappale 456 - quest'ultimo non oggetto di esame e pignoramento -). I due subalterni non sono delimitati da recinzione.

Dall'ingresso girando lo sguardo verso destra è possibile vedere l'immobile **in categoria C/3 con destinazione d'uso di laboratorio.**

I dati identificativi per l'immobile in categoria C/3 con destinazione d'uso di laboratorio è la seguente:

- Foglio 4;
- Particella 417;
- Sub 2;
- Categoria C/3;
- Classe U;
- Consistenza 238 mq.;
- Superficie catastale: 255 mq.;
- Rendita: 99,56 euro;
- Intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] Proprietà per [REDACTED], derivanti da [REDACTED]
- Mappali Terreni Correlati : Codice Comune G457 - Sezione - Foglio 4 - Particella 417

L'immobile censito al NCEU come C/3 è un immobile (in linea) ad uso laboratorio, con un solo piano fuori terra.

L'accesso dalla strada comunale avviene tramite un ingresso senza cancello e si accede alla porzione di cortile relativa il subalterno oggetto di perizia.

L'immobile C/3 ha una superficie interna calpestabile di 238 mq., confinante su un lato con un porticato oggetto di perizia e si presenta con quattro fronti finestrati, e con 1 porticato in aderenza.

La superficie esterna, adibita a cortile con finitura in battuto di cemento è identificata al Catasto Terreni Foglio 4, Partic. 417 (Area di enti urbani e promiscui) con una superficie di 2640 mq.

Lo stato manutentivo della facciata esterna è in uno stato di conservazione sufficiente.

La presenza di molto materiale per le lavorazioni dell'attività del legno, non consente di vedere a pieno l'interezza dell'immobile.

La struttura interna dell'immobile ad un unico piano è in cemento armato intervallato da pilastri interni con un'altezza pavimento-soffitto di 400 cm e tamponamenti perimetrali in muratura (spessore totale 43 cm.).

I serramenti in ferro e vetro singolo 4 mm sul fronte principale e sul lato sono in discreto stato di manutenzione, invece le porte in legno sul retro (scarsamente visibili vista la grande presenza materiale per le lavorazioni dell'attività del legno) si manifestano in stato di degrado.

I pavimenti interni del locale laboratorio si presentano in battuto di cemento senza finitura (in stato di manutenzione discreto) anche se parzialmente coperti dalle attrezzature e materiali dell'attività al suo interno. I soffitti interni in intonaco intervallati da travi portanti si presentano in buono stato conservativo.

Le pareti interne sono intonacate con finitura in idropittura.

Si rende noto che all'interno dei locali sono presenti le attrezzature ed i materiali dell'attività lavorativa presente al suo interno. Sono altresì presenti svariati impianti e tubature a vista a supporto dell'attrezzatura e macchinari da lavoro.

In esterno e sul fronte principale è presente una pensilina con struttura in ferro e copertura in

materiale metallico (con area di 45 mq.), oltre ad un porticato con pilastri in cemento armato e solaio in materiale latero-cementizio non intonacato.

La parte superiore del porticato è un terrazzo con balconata metallica non di pertinenza dell'immobile oggetto d'esame.

Dall'esterno e visibile dal lato nord dell'immobile si vedono n.2 aperture (n.1 finestra e n.1 porta-finestra) nel piano sottotetto (non visionato in quanto non abitabile e non collegato in modo alcuno con l'interno). Il piano sottotetto non è presente in planimetria catastale in quanto presumibilmente non utilizzabile ed in assenza di altezze igienico-sanitarie.

Durante il sopralluogo, confrontando lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti, sono state riscontrate difformità grafiche nei seguenti punti:

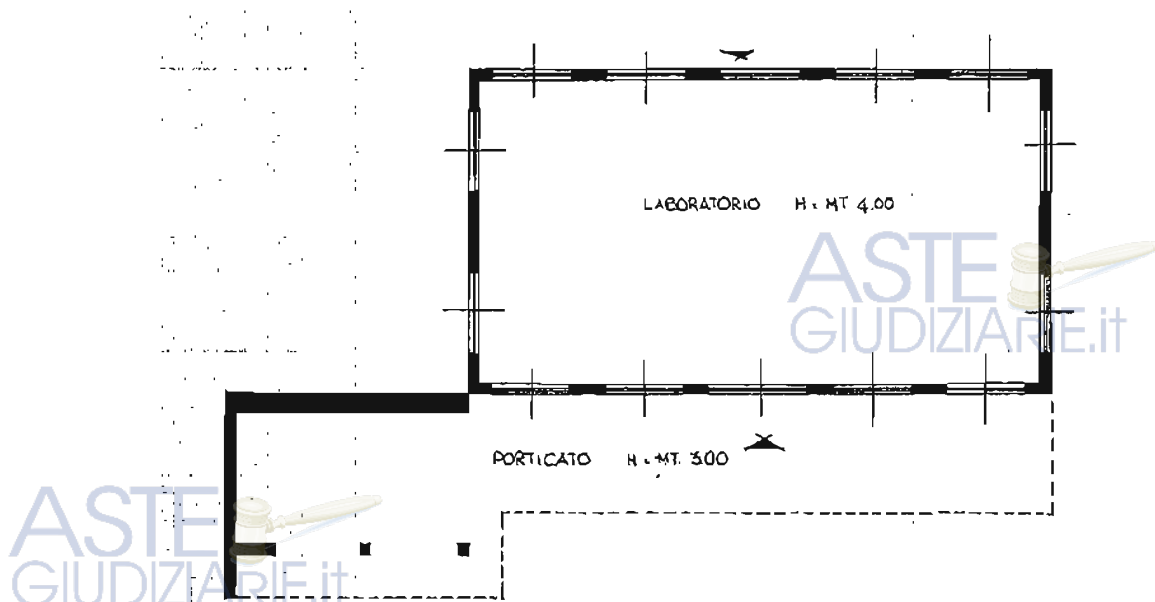
- in interno presenza di n.1 porta (verso il retro dell'immobile) che porta in un piccolo locale bagno (non ispezionabile) presente in loco ma non sulla planimetria catastale,
- in interno presenza di n.1 piccolo locale con tamponamenti in muratura spessore 14 cm., porta lignea ed altezza netta interna del locale di 230 cm, ove è presente una caldaia alimentata a legna (presente in loco ma non sulla planimetria catastale),
- in interno presenza di n.1 piccolo ufficio con pareti in legno e vetro (presente in loco ma non sulla planimetria catastale),
- in interno presenza di n.2 pilastri al fine di supportare la struttura in c.a (presenti in loco ma non sulla planimetria catastale),
- in esterno, precisamente nel retro dell'immobile è presente una pensilina montata su pali in legno e con copertura in struttura lignea e copertura in lamiera ondulata, fissata in aderenza fra il retro dell'edificio e la muratura a in pietra di proprietà. La presenza di molto materiale per le lavorazioni dell'attività del legno in appoggio alle pareti non permettono la totale visibilità dei luoghi.
- in esterno, nel porticato è presente una lieve difformità nella distribuzione delle murature.
- in esterno, sul lato nord dell'immobile si vedono n.2 aperture (n.1 finestra e n.1 porta-finestra) non presenti nelle planimetrie catastali né sui disegni dei progetti comunali reperiti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Perletto.

Pertanto:

Si ritiene indispensabile una variazione catastale per la correzione delle difformità rilevate durante il sopralluogo. La stessa potrebbe modificare il calcolo dei vani catastali e l'annessa rendita.

descrizione planimetrie immobile categoria C/3

Per la visualizzazione delle foto si rimanda all'allegata relazione fotografica



[REDACTED]
[REDACTED]

PIANO TERRA (unico)

La dislocazione interna del piano terra è composta da ingresso con porta principale in ferro e vetro singolo 4mm (non blindata) su unico locale laboratorio, intervallato da n.2 pilastri interni.

Le finestre sono ad un'altezza da non impedire l'utilizzo delle pareti perimetrali.

Non sono presenti scale interne o botole per l'accesso al sottotetto, pertanto l'accesso al sottotetto avverrà, in caso di bisogno tramite scala a pioli.

SITUAZIONE IPOTECARIA

Per quanto riguarda la situazione ipotecaria, in data 23/01/2021 tramite in sistema online Sister (Servizio di Pubblicità Immobiliare) ho scaricato le ispezioni ipotecarie e relative note nel periodo dal 01/01/1979 al 23/01/2021.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si riassume in seguito il contenuto delle note di iscrizione

NOTA ISCRIZIONE REGISTRO GENERALE 8653 PRESENTATA IL 24/11/1999

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Numero di repertorio 80701
 22/11/1999
 ALBA (CN) Codice fiscale

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
 Derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO -
 Tasso interesse annuo Tasso interesse semestrale
 Spese - Totale £
 Importi variabili Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente -
 Presenza di condizione risolutiva - Durata 15 anni

NOTA ISCRIZIONE REGISTRO GENERALE 9155 PRESENTATA IL 17/11/2009

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
 Data 06/11/2009 Numero di repertorio 108165/14854
 Notaio Codice fiscale
 Sede ALBA (CN)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
 Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Capitale Tasso interesse annuo Tasso interesse semestrale -
 Interessi - Spese - Totale €
 Presenza di condizione risolutiva - Durata 10 anni

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

NOTA ISCRIZIONE REGISTRO GENERALE 9558 PRESENTATA IL 13/12/2010

Dati relativi al titolo

Descrizione Ruoli-Iscrizione ex art. 77 DPR 602/73
 Data 01/12/2010 Numero di repertorio 134/3710
 Pubblico ufficiale Codice fiscale
 Sede TORINO (TO)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE
 Derivante da 0300 ART. 77 COMMA 1 D.P.R. 602/73 - Intervenuta decorrenza termine ex art. 50 comm
 DPR 602/73
 Capitale Tasso interesse annuo Tasso interesse semestrale -
 Interessi - Spese - Totale €

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro

1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NOTA ISCRIZIONE REGISTRO GENERALE 6327 PRESENTATA IL 18/09/2012

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 24/08/2012

Numero di repertorio

855/2012

Pubblico ufficiale

Codice fiscale

Sede

ALBA (CN)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio

IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da

0281 DECRETO INGIUNTIVO

Capitale €

Tasso interesse annuo -

Tasso interesse semestrale -

Interessi €

Spese €

Totale €

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2

Soggetti a favore 1

Soggetti contro

2

NOTA ISCRIZIONE REGISTRO GENERALE 4327 PRESENTATA IL 30/05/2019

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4237

Registro particolare n. 3254

Presentazione n. 4

del

30/05/2019

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 10/05/2019

Numero di repertorio 1804

Pubblico ufficiale

Codice fiscale

Sede

ASTI (AT)

Dati relativi alla convenzione

Specie

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione

726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica

NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

NOTE ISCRIZIONE REGISTRO GENERALE 5180 PRESENTATA IL 02/07/2019

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 15/02/2008

Numero di repertorio 106947/13981

Notaio

Codice fiscale

Sede

ALBA (CN)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE

Descrizione 303 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Voltura catastale automatica NO

Atto mortis causa Data di morte 24/11/2004 Successione testamentaria -

Rinunzia o morte di un chiamato

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

NOTE ISCRIZIONE REGISTRO GENERALE 1297 PRESENTATA IL 34/02/2020

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 17/12/2019

Numero di repertorio 4737/2019

Pubblico ufficiale

Codice fiscale

Sede

ASTI (AT)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente

Codice fiscale

Indirizzo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO 4 indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;

Il Sig. [REDACTED] è coniugato da [REDACTED] come si evince dall'estratto di matrimonio reperito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di [REDACTED] luogo in cui si è celebrato il matrimonio. (si veda estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio) .

L'immobile C/3 ad uso laboratorio viene venduto per intero.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO 5 accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

A seguito del sopralluogo si fa presente che l'immobile in oggetto è al civico 13 di Via Vesime (non al 5/b come segnalato in visura catastale ed in tutti gli atti).

L'eventuale modifica futura variazione catastale dovrà correggere l'errore di toponomastica. Visionando la mappa catastale, la graffatura è le seguenti:

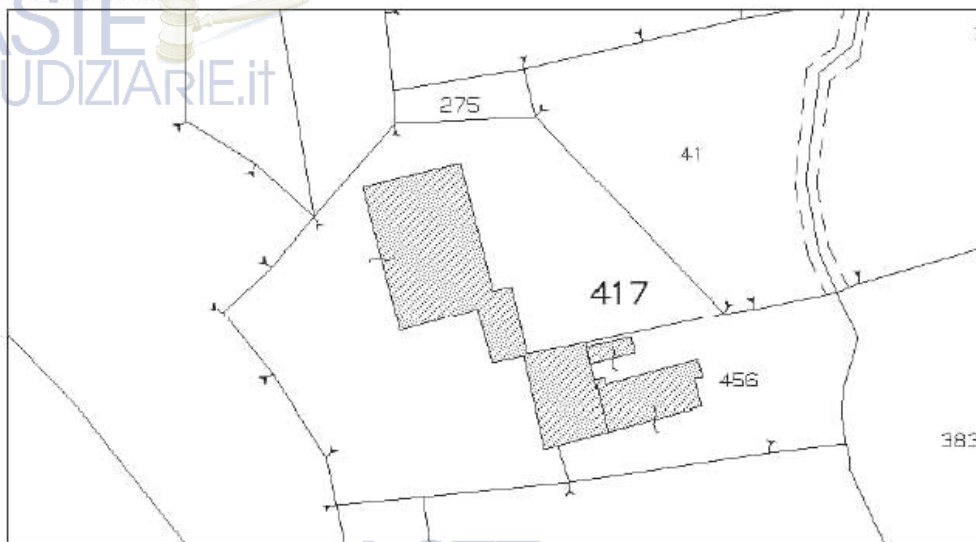
Dati della richiesta		Comune di PERLETTO (Codice: C-457)								
Catasto Terreni		Provincia di CUNEO								
		Foglio: 4 Particella: 417								
Area di enti urbani e promiscui										
N°	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Part.	Qualità Classe	Superficie (m²)	Destuz.	Reddito		
1	4	417	-	-	ENTE URBANO	26,48		Demaniale	Azziano	TIPO MAPPALE del 10/08/1993 protocollo n. CN0325916 in atti dal 05/11/2004 CAEI CREMONA (n. 74808.1/1993)
Notifica Annotazioni		ca il map. 434 e 43p		Partita	1					

Mappa Fibbrini Corbelli
Codice Comune C-457 - Serino - Sez Urb - Foglio 4 - Particella 417

TRIBUNALE DI ASTI - Esecuzione immobiliare R.G. n.240/2019 -

Dati della richiesta		Comune di PERLETTO (Codice: G457)										
Catasto Fabbricati		Provincia di CUNEO										
		Foglio: 4 Particella: 417 Sub.: 2										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio 4	Particella 417	Sub 2	Zona Com.	Micro Zona	Categoria C/3	Classe U	Consistenza 238 m ²	Superficie Catastale Totale: 255 m ²	Rendita Euro 99,56	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo		VIA VESIME n. 3B piano T.										
Notifica		in corso con prot. CN0223363/2004 del 03/08/2004		Partita		-		Mod.58		-		
INTESTATO				N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
				1								
DATI DERIVANTI DA				VOLI CATASTALI EFFETTUATI dal 14/10/1993 protocollo n. CN0383973 in atti del 25/10/2008 Espropriazione. Solo ALLINEAMENTO DITTA - Foglio: 4 Particella: 417 Sub.: 2 (2008)								

Mappali Terreni Consolati
Codice Comune G457 - Sezione - Foglio 4 - Particella 417



STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO

Direzione Provinciale di Cuneo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1990 al 26/10/2020

Visura n.: T239726 Pag. 1

Dati della richiesta		Comune di PERLETTO (Codice: G457)	
Catasto Fabbricati		Provincia di CUNEO	
		Foglio: 4 Particella: 417 Sub.: 2	

INTESTATO

1			(1) Proprietà per 1/1
---	--	--	-----------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio 4	Particella 417	Sub 2	Zona Com.	Micro Zona	Categoria C/3	Classe U	Consistenza 238 m ²	Superficie Catastale Totale: 255 m ²	Rendita Euro 99,56	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo		VIA VESIME n. 3B piano T.										
Notifica		in corso con prot. CN0223363/2004 del 03/08/2004		Partita		-		Mod.58		-		

Mappali Terreni Consolati
Codice Comune G457 - Sezione - Foglio 4 - Particella 417

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/12/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio 4	Particella 417	Sub 2	Zona Com.	Micro Zona	Categoria C/3	Classe U	Consistenza 238 m ²	Superficie Catastale	Rendita Euro 99,56	VARIAZIONE TOPONOMASTICA dal 03/12/2010 protocollo n. CN0467357 in atti del 03/12/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 30454 1/2010)
Indirizzo		VIA VESIME n. 3B piano T.										
Notifica		in corso con prot. CN0223363/2004 del 03/08/2004		Partita		-		Mod.58		-		

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/01/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		4	417	2			C/3	U	238 m ²		Euro 99,56	COSTITUZIONE del 14/10/1993 protocollo n. 36139 in atti dal 30/01/2003 COSTITUZIONE (n. 5563.1/1993)
Indirizzo: FRAZIONE CHIOLA n. 5B piano: T;												
Notifica: CN0233363/2004 Parità: - Mod.58: -												

Situazione degli intestati dal 14/10/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per l/1
DATI DERIVANTI DA: (VOLUNTARIO D'UFFICIO del 14/10/1993 protocollo n. CN0363973 in atti dal 22/10/2008 Registrazione: Sede: ALLINEAMENTO DITTA - RECL. 566377/07 (n. 26965.1/2008)			

Situazione degli intestati dal 14/10/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			PROPRIETARIO SUB1 PARTE A E SUB 2,3 fino al 14/10/1993
2			PROPRIETARIO SUB1 PARTE B, SOLO FABBRICATO fino al 14/10/1993
3			PROPRIETARIA SUB1 PARTE B, SOLO AREA fino al 14/10/1993
DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 14/10/1993 protocollo n. 36139 in atti dal 30/01/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 5563.1/1993)			

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

QUESITO 6 proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Durante il sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità grafiche, ma non si è proceduto con la redazione dell'aggiornamento della planimetria catastale.

QUESITO 7 indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Attualmente per il Comune di Perletto il P.R.G. vigente è la variante è la Variante Parziale n.3/2018 con annesso progetto definitivo.




La destinazione urbanistica dell'immobile in questione rientra nella destinazione urbanistica delle AREE DESTINATE AD USI PRODUTTIVI - Art.37 - Impianti confermati nella loro ubicazione C.I.U. - Area C.I.U. IV (N.T.A. Art.16. Tab.A1).





TRIBUNALE DI ASTI - Esecuzione immobiliare R.G. n.240/2019 -


LEGENDA

AREE DESTINATE AD USI PRODUTTIVI

-  confermati nella loro ubicazione (C.I.U.)
 di nuovo impianto (N.I.)
 aree a servizi

① numero d'intervento

	C.I.U. I,II,III,IV,V,VI
	rapporto di copertura sup.copribile 45% sup.libera 30% sup.a verde 25% altezza massima 8.50m
	N.I. VII
	rapporto di copertura sup.copribile 45% sup.libera 30% sup.a verde 25% altezza massima 8.50m

	C.I.U. I,II,III,IV,V,VI
	rapporto di copertura sup.copribile 45% sup.libera 30% sup.a verde 25% altezza massima 8.50m

ALTRE AREE

aree di rispetto



aree inedificabili ai sensi dell'art. 30 della L. 56/'77

(Art. 20 N.T.A)

Articolo 37 - AREE DESTINATE AD IMPIANTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI

ART. 37 - IMPIANTI CONFERMATI NELLA LORO UBICAZIONE C.I.U.:

Le AREE degli IMPIANTI C.I.U. sono delimitate sulle T.d.P. del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia.

A più completa specificazione sono AREE C.I.U. quelle contraddistinte con numeri romani I, II, III, IV, V, VI.

DESTINAZIONI D'USO E ATTIVITÀ AMMESSE:

- sono ammesse le destinazioni d'uso in atto e quelle funzionali agli impianti, di cui all'art. 37 delle presenti N.d.A.
- è ammessa la prosecuzione del tipo di attività produttiva in atto, nonché la realizzazione dei suoi ampliamenti organici.

INTERVENTI AMMESSI:

- gli INTERVENTI AMMESSI nelle AREE C.I.U. sono:
 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA A00 e A0 (ART. 11 N.d.A)
 - RISANAMENTO CONSERVATIVO A2 (ART. 13 N.d.A.)
 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A, B, A3A e A3B (ART. 14 N.d.A.)
 - AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE A6 (ART. 17 N.d.A)
 - NUOVA COSTRUZIONE A7 (ART. 18 N.d.A.).

Le **PRESCRIZIONI OPERATIVE** e le **MODALITÀ ATTUATIVE** dei singoli interventi sono quelli specificati dai relativi **ARTT.** delle presenti N.d.A.

2) le opere di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), p), t), u), v) dell'art. 51 della L.R. n. 56/1977 e s.m. ed i.

INDICAZIONI SPECIFICHE:

Tutti gli **INTERVENTI AMMESSI** nell'AREA devono osservare i disposti dell'ART. 47 delle presenti N.d.A.

PARAMETRI EDILIZI:

Gli interventi di **AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE (A6)** e di **NUOVA COSTRUZIONE (A7)** sono soggetti ai seguenti **PARAMETRI EDILIZI**

- rapporto di copertura massimo: la superficie coperta dell'ampliamento o della nuova costruzione, sommata a quella dei fabbricati esistenti non potrà essere superiore al 40% di quella del lotto; la rimanente superficie sarà ripartita al 50% tra quella a verde e quella libera.
- altezza massima ammissibile: 8,50 m. o esistente; sarà consentita una maggiore altezza per comprovate necessità produttive.
- piani fuori terra massimi ammessi: n. 2 o esistenti.
- distanze minime inderogabili
 - da strade: 10,00 m o filo edilizio preesistente;
 - da confini: 5,00 m o filo edilizio preesistente
 - dai fabbricati: 10,00 m o non minore dell'altezza del fabbricato antistante per confrontanze superiori a 10,00 m.
- aree per parcheggi pari al 5% della S.F. in ogni caso 20 mq. ogni 4 addetti, con un minimo di 150 mq. disponibili;
- aree per attrezzature pubbliche di servizio nella quantità prevista dall'art. 37 delle presenti N.d.A. da reperire attraverso una concessione convenzionata.

VINCOLI: - ART. 20 N.T.A- AREE DI DISSESTO - AREE INEDIFICABILI

ART. 20 - AREE DI DISSESTO:

Non sono ammesse nuove costruzioni nonché l'esecuzione di opere di urbanizzazione secondaria nelle aree definite nella relazione geologico illustrativa 2a. 1. specificatamente nella "carta geomorfologica dei dissesti e della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore" in scala 1/10.000 di "classe III, porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivati questi ultimi dall'urbanizzazione dell'area, sono tali da impedire l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente".

Dette aree sono state evidenziate nelle TAVOLE Di PIANO 3b.1 e 3c.1. come aree inedificabili ai sensi dell'art. 30 della L.R. 55/77 e s.m.e.i.; in esse sono esclusivamente ammessi gli interventi di cui all'art. 17 del R.D. n. 3267/23 ed opere di consolidamento.

Ove ricorra il caso, nuove aree di dissesto, non indicate dal P.R.G., vengono delimitate con D.C. senza che ciò costituisca variante al P.R.G., dalla data di esecutività della deliberazione si applicano le limitazioni di cui al 20° comma del presente articolo.

INTERVENTI AMMESSI:

ART.11 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA A00 e A0:

MANUTENZIONE ORDINARIA A00:

Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali, né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.

PRESCRIZIONI OPERATIVE:

- riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici, purché ne siano conservati caratteri originari, e tra queste: la pulitura delle facciate, la riparazione e la sostituzione parziale di infissi e ringhiere, il ripristino parziale della tinteggiatura, il ripristino parziale di intonaci e di rivestimenti, la riparazione e la sostituzione di grondaie, di pluviali, di comignoli, la riparazione, la coibentazione e la sostituzione parziale del manto di copertura,
- riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari;
- riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari;
- riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico sanitari
- riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e a sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

Ove nelle opere sopra descritte si preveda l'impiego di materiali e tinteggiature a caratteristiche diverse da quelle originarie, l'intervento è assimilato alla MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

MODALITA' ATTUATIVE:

Per gli interventi di MANUTENZIONE ORDINARIA non è richiesta concessione né autorizzazione, ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi della L. n. 1089/1939 e della L. n. 1497/1939.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA A0:

Gli interventi di MANUTENZIONE STRAORDINARIA riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e gli impianti tecnologici, sempre che non alterino volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

PRESCRIZIONI OPERATIVE:

- rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura;
- consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati (e' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari);
- rifacimento di parti limitate di tamponamenti, esterni, qualora siano degradate purché ne siano mantenuti il posizionamento ed caratteri originari (non è ammessa l'alterazione dei prospetti né la eliminazione o la realizzazione di aperture);
- realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Sono ammesse limitate modificazioni distributive all'interno delle singole unità immobiliari purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti e delle opere necessarie ai rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti, nonché sulla igienicità degli edifici e sicurezza delle lavorazioni.

- riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni;
- installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico sanitari;
- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. (I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Solo se strettamente necessario ed imprescindibile potranno essere realizzati all'esterno dell'edificio, sempre che non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale).

MODALITA' ATTUATIVE:

L'intervento di **MANUTENZIONE STRAORDINARIA** si attua attraverso il rilascio dell'autorizzazione da parte del Sindaco.

ART. 13 - RISANAMENTO CONSERVATIVO A2:

Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

L'intervento di **RISANAMENTO CONSERVATIVO** è rivolto principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con caratteri degli organismi edilizi.

Il **RISANAMENTO CONSERVATIVO** è finalizzato principalmente al recupero igienico funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originali, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Questo tipo di intervento è previsto anche per gli edifici di interesse storico-artistico, individuati dal P.R.G. qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero le esigenze d'uso rendano necessari modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio.

L'intervento di **RISANAMENTO CONSERVATIVO** potrà essere anche finalizzato alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici, purché la nuova destinazione ammessa nell'area interessata, sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali

dell'organismo edificio.

I presenti interventi si dovranno attuare nel rispetto dei disposti dell'art. 47 delle presenti N.d.A.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazione, manto di copertura) Opere ammesse: ripristino, sostituzione ed integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia degli elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale, rampe e tetto).

Opere ammesse: ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali.

Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio senza alterazione della tipologia salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto G., né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE:

Opere ammesse: ripristino e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà.

Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originali.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:

Opere ammesse: ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture dei muri portanti.

Sono ammesse e aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura intonaci e rivestimenti controsoffitti pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi):

Opere ammesse: ripristino di tutte le finiture.

Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:

G. IMPIANTI TECNOLOGICI, RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Opere ammesse : installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa, installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità e sulla sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio.

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di RISANAMENTO CONSERVATIVO A2 è soggetto al rilascio di autorizzazione quando riguarda edifici ad uso residenziale, senza mutamento della destinazione in atto; per questi ultimi sarà sufficiente la formazione del silenzio accoglimento dell'istanza dopo 90 giorni, qualora l'intervento non comporti il rilascio dell'immobile da parte del conduttore o non sia relativo ad immobili soggetti ai vincoli previsti dalle Leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939.

Va precisato che per l'intervento di RISANAMENTO CONSERVATIVO, riguardante immobili compresi negli elenchi di cui all'articolo n. 9 della L.R. n. 56/1977 c.s.m.e.i. o definite di interesse storico artistico nelle prescrizioni di P.R.G.C., è subordinato al parere vincolante della commissione per la tutela dei beni ambientali (ART. 49 ultimo comma della stessa legge).

Questa disposizione che, al fine di assicurare la tutela dei suddetti beni, subordina il rilascio della concessione al parere vincolante della commissione Regionale per la tutela dei beni ambientali e culturali, deve intendersi estesa anche al rilascio dell'autorizzazione prevista nei casi considerati in luogo della concessione.

L'intervento di RISANAMENTO CONSERVATIVO comporta anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto che quella prevista e la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è assoggetta a concessione.

ART. 14- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A, B, A3A e A3B:

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

La RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso.

La ristrutturazione edilizia è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

Le possibilità di trasformazione all'interno della sagoma dell'edificio sono molto ampie: dalla modificazione dell'impianto distributivo interno di una singola unità immobiliare alla sistematica modificazione dell'impianto dell'edificio e dei suoi collegamenti orizzontali e verticali.

La possibilità di trasformazione degli organismi edilizi connessa a questo tipo di intervento rende ammissibile anche variazioni delle superfici e modesti incrementi di volume degli edifici in

relazione all'adeguamento igienico degli ambienti.

Al fine di consentire un maggiore controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione all'entità dell'intervento, si ritiene opportuno distinguere due tipi di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

Il primo tipo: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA di tipo A, si riferisce ad interventi che pur in presenza di modificazione, integrazione e sostituzione di elementi anche strutturali non configurino aumenti di superficie e di volume.

Il secondo tipo RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA di tipo B, ammette anche incrementi di superficie e di volumi in relazione all'adeguamento igienico degli ambienti.

Ambedue i tipi di ristrutturazione possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione d'uso, purché la nuova destinazione prevista dalla localizzazione dell'area sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici.

I presenti interventi si dovranno attuare nel rispetto dei disposti dell'art. 47 delle presenti N.d.A.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A e A3A:

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manti di copertura).

Opere ammesse: rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni strutture portanti verticali ed orizzontali, scale, rampe e tetto)

Opere ammesse consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri portanti perimetrali, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

E' consentita la realizzazione di sopralchi di limitate dimensioni purché specificatamente prevista dagli strumenti urbanistici.

Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

Opere ammesse conservazione e valorizzazione dei prospetti.

Sono ammessi il rifacimento, di tamponamenti esterni e modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Opere ammesse: sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, ancorché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.

E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci, rivestimenti, controsoffitti, infissi pavimenti ed elementi architettonici e decorativi)

Opere ammesse: rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Opere ammesse: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi)

Opere ammesse: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno, non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igiene e sulla sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio.

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manti di copertura).

Opere ammesse: rifacimento e nuova, formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale, rampe e tetto).

Opere ammesse: consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti delle scale.

È consentita la realizzazione dei nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.

Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale e rampe) all'esterno dei fabbricati.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE Opere ammesse: valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite a realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Opere ammesse: sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

E. FINITURE INTERNE (tinteggiature, intonaci, rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

Opere ammesse: rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Opere ammesse: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI
(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, dei gas, idrici, di scarico di sollevamento, antincendio, reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi)

Opere ammesse: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

MODALITA' ATTUATIVE

Per la realizzazione degli interventi di RISTRUTTURAZIONE è necessario il rilascio della concessione.

In applicazione della Legge n. 94/1982 sulle domande di concessione potrà formarsi il silenzio accoglimento nei casi e con le modalità previsti dall'articolo 8 della Legge citata

Se gli interventi di RISTRUTTURAZIONE comportano anche mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto, sia quella prevista e la concessione è riferita ad entrambi gli interventi.

Siccome tali interventi possono influire su capacità e carichi insediativi nonché sulle destinazioni d'uso, determinando trasformazioni urbanistiche anche rilevanti, essi sono subordinati alla redazione di un S.U.E qualora si realizzino nuove unità immobiliari.

ART. 17 - AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE A6:

Gli interventi A6 sono rivolti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale o verticale del fabbricato

Per gli interventi A6 valgono le seguenti PRESCRIZIONI OPERATIVE e MODALITA' ATTUATIVE:

PRESCRIZIONI OPERATIVE:

1°) I parametri edilizi che regolano gli interventi A6 saranno seguenti:

- | | |
|--------------------------------------|------------------------|
| - volumetria massima ammissibile | in funzione dell'area; |
| - rapporto massimo di copertura | in funzione dell'area; |
| - altezza massima ammissibile | in funzione dell'area; |
| - distanze minime inderogabili: | |
| - da strade: | in funzione dell'area |
| - da confini: | in funzione dell'area |
| - da fabbricati: | in funzione dell'area |
| - piani fuori terra massimi ammessi: | in funzione dell'area |

II°) In ogni caso tutte le operazioni devono essere attuate in modo da garantire unitarietà nei prospetti altresì l'ampliamento si deve configurare come organico al fabbricato esistente

MODALITA' ATTUATIVE:

Gli interventi A6 si attuano con concessione singola.

ART. 18 - NUOVA COSTRUZIONE A7:

Gli interventi A7 sono rivolti a realizzare nuovi edifici o manufatti da eseguirsi su aree inedificate o risultanti libere da demolizioni.

Per gli interventi A7 valgono le seguenti **PRESCRIZIONI OPERATIVE** e **MODALITA'**

ATTUATIVE**PRESCRIZIONI OPERATIVE:**

1°) I parametri edilizi che regolano gli interventi A7 saranno i seguenti:

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| - volumetria massima ammissibile | in funzione dell'area |
| - rapporto massimo di copertura | in funzione dell'area |
| - altezza massima ammissibile; | in funzione dell'area |
| - distanze minime inderogabili | |
| - da strade; | in funzione dell'area; |
| - da confini | in funzione dell'area; |
| - da fabbricati | in funzione dell'area; |
| - piani fuori terra massimi ammessi | in funzione dell'area |
| - parcheggi privati residenziale. | 1.00 mq. ogni 10,00 mc. di volume |

MODALITA' ATTUATIVE:

Gli interventi A7 si attuano di norma attraverso il rilascio della concessione da parte del Sindaco; essi sono subordinati alla redazione di uno S.U.E., quando non risulti specificata sulle T.d.P. la viabilità di transito e di penetrazione interna e quando l'area su cui si vuole edificare non è completamente fornita di OO.UU. primaria, oppure quando è direttamente interessata dalla previsione di OO.UU. secondaria

Gli interventi di NUOVA COSTRUZIONE saranno vincolati all'osservanza delle disposizioni contenute nella relazione geologico-tecnica e dei suoi allegati che fanno parte integrante delle presenti N.d.A.

QUESITO 8 indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt.46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 8° della L.28 febbraio 1985, n.47;

Le autorizzazioni o concessioni amministrative rilevate (a seguito dell'accesso agli atti del 30/12/2020) ricevute in forma cartacea sono le seguenti:

- Concessione edilizia n.26/1988 del 01/08/1988 intestata a [REDAZIONE] per la costruzione di un capannone, rilasciata dal Comune di Perletto in data 07/11/1988;
- Richiesta di cambio di destinazione d'uso e trasferimento di attività (da fabbricato rurale a fabbricato artigianale) presentato il 03/11/1989 Prot.1268, rilasciata con parere favorevole in seduta del 11/12/1989.
- Concessione edilizia n.20/1989 del 01/08/1988 intestata [REDAZIONE] per la costruzione di un fabbricato a ricovero legname, richiesta del 06/11/1989, presentata il 10/11/1989 Prot.1290, rilasciata dal Comune di Perletto con parere favorevole in seduta del 11/12/1989;
- Certificato di agibilità intestata a [REDAZIONE] a seguito della licenza 26/88 rilasciato il 03/02/1990;

Dall'analisi visiva sul luogo e dalle concessioni edili presenti al Comune di Perletto, visionati gli elaborati si riscontra le seguenti difformità:

- In interni sul progetto della C.E. 26/88 sono presenti n.4 pilastri, sul luogo ne sono presenti n.2;
- In planimetria sul progetto della C.E. 26/88 non sono rappresentate aperture sul prospetto nord, sul luogo ne sono presenti n.2;
- In prospetto nord sul progetto della C.E. 26/88 non sono rappresentate finestre e/o portefinestre di accesso al piano sottotetto, sul luogo ne sono presenti n.2;
- In prospetto nord sul progetto della C.E. 26/88 l'altezza da piano pavimento a colmo in scala risulta 580 cm, sul luogo sono presenti 680 cm.;
- In progetto della C.E. 20/89 per la creazione di ricovero legname da lavoro, sono rappresentati n.3, sul luogo sono presenti n.3;

Sommando le C.E. 26/88 e la C.E. 20/89 (allegate alla presente relazione) non sono rappresentate le pensiline sul fronte e sul retro.

La pensilina sul fronte risulta essere presente in planimetria catastale.

ALLO STATO ODIERNO, CONCORDANDO CON L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI PERLETTO E' POSSIBILE REGOLARIZZARE LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI CON:

- PRATICA IN SANATORIA RILEVANDO LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI ED INSERENDO LE PARTI MANCANTI E/O RAPPRESENTATE IN MODO ERRATO SULLE C.E. AD OGGI ESISTENTI IN COMUNE,
- In seguito
- VARIAZIONE CATASTALE INSERENDO IN PLANIMETRIA LE PARTI MANCANTI (DOPO AVER CONSEGNATO ED OTTENUTO LA SANATORIA DAL COMUNE DI PERLETTO)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO 9 dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Alla luce della sua conformazione architettonica, dello stato attuale, delle sue superfici e della sua destinazione d'uso, l'immobile pignorato deve essere venduto in unica soluzione.

QUESITO 10 dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e

L'immobile è intestato per intera quota al Sig. [REDACTED] pertanto la vendita viene eseguita per le intere proprietà (come da pignoramento)

QUESITO 11 accerti se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la

defenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978 n.191, qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Nel momento del sopralluogo alle ore 11:38 in data 18/11/2020, tramite regolare appuntamento fissato tramite lettere Pec, era presente il proprietario dell'immobile Sig. [REDACTED] il sottoscritto CTU [REDACTED]. L'esecutato ha permesso la visita del laboratorio adibito alle lavorazioni del legno. Si apprende dallo stesso, e si evince dallo stato dei luoghi, che l'immobile è interamente adibito all'attività lavorativa dell'esecutato, ossia la lavorazione del legno per la produzione di serramenti, infissi, porte Interne, portoni, lavori di verniciatura, restauro, doratura, argentatura, laccatura, ceratura, restauro e conservazione di mobili e manufatti in legno.

QUESITO 12 ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato e dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Trattandosi di immobile con C/3 - Laboratorio per arti e mestieri non sono occupati da persone diverse dal proprietario.

QUESITO 13 indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

esistenza sui beni pignorati di eventuale vincoli artistici, storici alberghieri o inalienabilità i indivisibilità.

Non esistono vincoli artistici, storici alberghieri o inalienabilità o indivisibilità.

esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale

Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale in l'immobile non appartiene ad un'unità condominiale.

esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Non esistono vincoli o diritti demaniali. All'interno del subalterno oggetto d'esame è presente un cortile non delimitato adiacente a cortile di altro subalterno (non in esame).

esistenza di VINCOLI DI ALTRA NATURA

Per quanto riguarda la situazione debitoria dell'esecutato, visionati i dati fornito dall'Ufficio Tributi del Comune di Perletto alla data 25/11/2020 (in seguito allegato), restano a carico dell'esecutato, per l'immobile oggetto d'esame le morosità di pagamento per le imposte comunali di € 747,42.



COMUNE DI PERLETTO

Provincia di Cuneo

Piazza Michele Ferrero n. 1 Cap. 12070
E-MAIL: perletto@comuneperletto.it
perletto@cert.comuneperletto.it

tel. 0173-852122 telefax n. 0173-801122
P.IVA N° 00441120043

PROT 4953

OGGETTO: fabbricato di Via Vestime 13 di proprietà del signor [REDACTED] Attestazione.

Il sottoscritto TRUFFA Valter Sindaco Responsabile del servizio tributi del Comune di Perletto

ATTESTA

relativamente al fabbricato censito al foglio di mappa n. 4 mappale 417 sub 2 categoria C/3 di proprietà del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] residente in [REDACTED] Via [REDACTED] che alla data del 24/11/2020:

1. **RISULTA IL DEBITO VERSO IL COMUNE DI PERLETTO PER LA TASSA RIFIUTI- TARI- PER GLI ANNI DAL 2015 AL 2020** come segue:
 - anno 2015 euro 160,07
 - anno 2016 euro 156,25
 - anno 2017 euro 152,28
 - anno 2018 euro 155,19
 - anno 2019 zero
 - anno 2020 euro 123,63 per totale di euro 747,42
2. **NON RISULTA DOVUTA LA TASI IN QUANTO NON APPLICATA DA QUESTO COMUNE.**
3. **RISULTANO REGOLARI I PAGAMENTI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA DELL'ULTIMO QUINQUENNIO.**

Perletto 25/11/2020

IL SINDACO
Responsabile del Servizio Tributi
Valter TRUFFA

esistenza di VINCOLO GALASSINO

Non esistono vincoli di questo genere.

QUESITO 14 informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:

Non sono presenti spese fisse di gestione o manutenzione o spese straordinarie già deliberate. Non sono presenti inoltre spese condominiali perché l'unità immobiliare in questione non fa parte di un complesso condominiale.

QUESITO 15 determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà; proceda, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima

In generale nei casi di stime immobiliari, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio, o come usualmente si dice " il più probabile valore di mercato", ossia quello che

risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato. In altri termini deve essere un valore normale adeguato alla realtà economica e al periodo storico della valutazione.

Nella fattispecie, il metodo con cui verrà effettuata la stima degli immobili, è quello di "STIMA DI COMPARAZIONE DIRETTA" che consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile, attraverso il confronto di specifici parametri con altri immobili simili.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale riguardano l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ambientali, le modalità ed il rapporto di utilizzabilità.

analitica descrizione a cui si è fatto riferimento

Il valore unitario di vendita a metro quadro per i locali abitati di Laboratorio per arti e mestieri, collocati nella provincia di Cuneo, nello specifico nel Comune di Perletto, è stato desunto attraverso la disamina delle seguenti fonti di informazione:

- Borsino immobiliare,
- Siti on-line di vendita di immobili simili,
- Valori agricoli medi della provincia di Cuneo – Anno 2020,
- osservatorio del mercato immobiliare.

A fronte della particolare destinazione d'uso dell'immobile adibito a laboratorio, vista la scarsa densità di immobili simili in vendita nel territorio circostante, la ricerca su immobili "simili" si è allargata ad una distanza sino a 50Km, ed alcuni esempi di riferimento rientrano nella categoria "magazzini", a fronte della scarsità di esempi.

Perletto: andamento del prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/mq.)



L'andamento per la parte abitativa C/3 (Laboratorio per arti e mestieri) è:

da Borsino immobiliare :

Laboratori		
Valore minimo Euro 200,00	Valore medio Euro 300,00	Valore massimo Euro 400,00
Magazzini		
Valore minimo Euro 170,00	Valore medio Euro 250,00	Valore massimo Euro 330,00



Capannoni tipici

Valore minimo
Euro **170,00**

Valore medio
Euro **255,00**

Valore massimo
Euro **340,00**

* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Capannoni produttivi

Valore minimo
Euro **150,00**

Valore medio
Euro **245,00**

Valore massimo
Euro **340,00**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

REGIONE AGRARIA N° 11

CELLINE DELLA BASA (ANSA DI AISA)

Comuni di: ALBA, BARBARETTO, BAROLLE, CANI, CASTIGLIONE FALLETTO, CASTIGLIONE TONELLA, CERRANO BELLO, DIANE D'ALBA, DRINGANO, CANTO, LA MORRA, MONDO MONTEBELLUNA, MONTEBELLUNA, MONTELUPO ALBA, NOVE, NOVELLE, NOVELLO, BARCHETTA BELLO, NOVE, NOVELLO SANPIETRO ANTONIO, SORRANO D'ALBA, TRINO, TRIZZO TONELLA, VERCELLO.

REGIONE AGRARIA N° 22

CELLINE ALTA LANA DI AISA

Comuni di: AGRANOTTO DELLA TORRE, APRIGLLO, BENEVELLA, BIRGOLLE, BORGOMALE, BUDA, BORGOMALE, CASTELLETTI, UZZONE, CANTO, CERRETTO, CORTINE, CORTINELLA, CRIVIANCA, FERRI, GORGONALE, LEGGI, MERRA, L'ARCO, NELLA BELLO, PERLUTTO, PIZZILLO, VALLE GENZINI, RUDINO, SAN PIETRO BELLO, VERRAVALLE, LANGHE, ANSA, SERRAIO, TORRE BENEVELLA.

CULTURA	Valore Agrario (€/m ²)	Imp. %	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agrario (€/m ²)	Imp. %	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
DOSSO/CECCO	200,00				200,00			

Tipologia	Mq.	€/mq.	Totale
Laboratorio C/3	231	300,00 €	69300,00€
Ricovero attrezzi (magazzino aperto)	30	300,00 €	9000,00€
Cortile esterno (catasto terreni) 429,	2640 A	1263,00 €/HA 1263/10000X2370=	299,33 €

TOTALE = 78599,93 €

la decurtazione sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile

Il calcolo del valore tiene in considerazione le superfici lorde commerciali delle unità immobiliari sopra descritte e il valore unitario medio scaturito dalle indagini effettuate, apportando la dovuta decurtazione tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione, della scarsa qualità dei serramenti, dell'impianto di riscaldamento, della necessità di redigere e consegnare una pratica in sanatoria e seguente variazione catastale, oltre all'occupazione dell'immobile da parte dell'attività dell'esecutato.

immobili a confronto

immobile	Costo	superficie	€/mq.	luogo	TIPOLOGIA
immobile 1	260000,00€	550mq.	472,72€/mq.	Ceva (Cn)	CAPANNONE
immobile 2	95000,00€	500mq.	190,00€/mq.	Pareto (Al)	MAGAZZINO
immobile 3	100000,00€	500mq.	200,00€/mq.	Bistagno (Al)	CAPANNONE
immobile 4	350000,00€	700mq.	500,00€/mq.	Cairo Montenotte (Sv)	CAPANNONE

La media del valore monetario al mq. degli immobili a confronto è 340,68€, trattandosi soprattutto di locali Capannone, con dimensioni maggiori e conseguenti potenzialità lavorative.

stima degli immobili

Foglio	Part.	Sub.	indirizzo	Cat.	Cl.	Mq.	Euro mq.	Valore €
4	417	2	Via Vesime n.5B - piano T	C/3	U	261 mq.	300,00	78300,00 €
4	417	/	Via Vesime n.5B - piano T	terreni	U	2370 mq.	0,1263	299,33 €

TOTALE 78599,93 €

determinazione del valore di mercato

Il valore di mercato degli immobili (C/3 + terreno a cortile) in unico lotto oggetto di procedura, determinato in Euro **78599,93 €** - dovrà essere ulteriormente ridotto di una percentuale del 15% a causa dello stato dei luoghi, della vetustà, dello stato di conservazione, della scarsa qualità dei serramenti, dell'impianto di riscaldamento, della necessità di redigere e consegnare una pratica in sanatoria e seguente variazione catastale, oltre all'occupazione dell'immobile da parte dell'attività dell'esecutato, pertanto la determinazione finale del valore di mercato sarà la seguente :

78599,93 € x 0,85 = € 66809,64€
arrotondabili in complessivi

€ 66.000,00€

QUESITO 16 provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA). Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.
provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA). Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.

Gli immobili pignoramento sono/non sono soggetti ad imposta di registro.

QUESITO 17 accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n.192/2005 come modificato dall'art.1 del decreto legislativo 26/11/06 n.311 lettere d,e,f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n.158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art.1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n.13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n.4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n.31 - 07/08/2009) allegato A n.5.2.:

L'unità immobiliare adibita a laboratorio, oggetto di esecuzione non necessita della redazione di Attestato di prestazione energetica (Ape).

Concludendo,

Tenuto conto dell'incidenza demografica, dell'area di collocazione, della valutazione ecologico-

TRIBUNALE DI ASTI - Esecuzione immobiliare R.G. n.240/2019 -

ambientale dei luoghi, dell'occupazione dei luoghi con l'attività dell'esecutato al suo interno, della necessità di una generale manutenzione ai fabbricati, nonché di un intervento di adeguamento generale - la determinazione dei coefficienti correttivi e la loro quantificazione, elaborati dal sottoscritto CTU sono da ritenersi globali e congrui delle incidenze negative dettagliatamente sopra esplicitate nella relazione.

ALLEGATI

Alla presente viene allegata la seguente documentazione:

1. Catasto (visure catastali, estratto mappa, planimetrie catastali,
2. Dati estratti dal P.R.G,
3. Ispezione ipotecaria e atti di mutuo,
4. lettere di richiesta di accesso agli atti ai vari enti,
5. documenti Ufficio Tributi/Anagrafe del Comune di Perletto (stato di famiglia + tributi),
6. documenti Ufficio Tecnico del Comune di di Perletto (pratiche edili, agibilità e Certificato di destinazione urbanistica),
7. documenti Ufficio Anagrafe del Comune di Cortemilia (estratto + atto di matrimonio),
8. lettera di comunicazione all' esecutato dell'inizio delle attività peritali + richiesta sopralluogo all' esecutato,
9. Verbale di sopralluogo,
10. Immobili di riferimento,
11. Relazione Fotografica,
12. Ricevute spese anticipate.