

# TRIBUNALE DI ASTI

PROCEDURA ESECUTIVA n. 49 Reg. Gen. 2025

RIUNITA ALLA PROCEDURA n. 12 Reg. Gen. 2023

Promossa da

SAFARI 2000 S.R.L.

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.

Creditore Intervenuto:

COMUNE DI CARMAGNOLA

Contro

G.E.: Dott. Giuseppe AMOROSO

**RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**

## SOMMARIO

### PREMESSA

#### RISPOSTE AI QUESITI DEL G.E.

pag. 4-9

1) AVVISO AL DEBITORE PER L'INIZIO DELLE OPERAZIONI  
PERITALI

pag. 10-11

2) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE  
DI CUI ALL'ART. 567, 2°COMMA C.P.C. ELENCO DELLE  
TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, ISCRIZIONI E DELLA SERIE  
CONTINUA DI TRASCRIZIONI CHE NE HANNO DETERMINATO  
I PASSAGGI DI PROPRIETA'

pag. 12-14

3) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

pag. 15-19

4) INDICAZIONE DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

pag. 20

5) VERIFICA DELLA CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE  
ATTUALE DEL BENE E I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO

pag. 21

6) ESECUZIONE DI VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL  
CATASTO

pag. 22

7) UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO  
COMUNALE

pag. 23-29

8) VERIFICA DELLA CONFORMITA' DEGLI IMMOBILI ALLE  
AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

pag. 30-33

9) VENDITA IN LOTTI

pag. 34

10) VERIFICA DELLA DIVISIBILITA' DEL BENE PIGNORATO

pag. 35

11) VERIFICA DEI RAPPORTI DI LOCAZIONE

pag. 36

12) PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

pag. 37

13) VERIFICA DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI

pag. 38

14) SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

pag. 39-40

15) DETERMINAZIONE DEI VALORI DEGLI IMMOBILI RIFERITI AI SINGOLI LOTTI DI VENDITA

pag. 41-43

16) VERIFICA DEL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO  
PER DOMANDA DI VOLTURA CATASTALE

pag. 44

17) VERIFICA DELL'APPARTENENZA DELL'IMMOBILE AD UNA DELLE  
DI CUI ALL'ART. 3 COMMA TERZO LETTERE a,b,c DEL

D.LGS 192/2005 COME MODIFICATO DALL'ART.1 DLGS 26/11/2006

LETTERE d,e,f.

pag. 45

18) CONCLUSIONI

pag. 46

**ALLEGATI ALLA RELAZIONE**

**pag. 47-49**

## PREMESSO

che all'udienza del 11 Settembre 2024 la sottoscritta Dott. Arch. Roberta Comoglio, con studio in Bra (Cn), Via Vittorio Emanuele II, 207 veniva nominata consulente tecnico d'ufficio nella esecuzione in epigrafe indicata;

- che dopo il giuramento di rito veniva posto al CTU il seguente mandato:

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 di 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 di 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, 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 sgombero, 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, 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;

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 immobiliare 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 dall'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 evidenziando 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 o 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 superfici 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 della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri 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.52::

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 totale 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, purché 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 seguente 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 **03/06/2025** data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, 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 dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. n.47 del 25/02/08;

DEPOSITI, INOLTRE, UNA COPIA CARTACEA DI CORTESIA PER IL G.E.

f) **allegghi** 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) **allegghi** 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 nominata 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.

## 1) LETTERA DI AVVISO AL DEBITORE

Premesso che all'udienza del 11 Settembre 2024 la sottoscritta Dott. Arch. Roberta Comoglio, con studio in Bra (Cn), Via Vittorio Emanuele II – n. 207, veniva nominata consulente tecnico d'ufficio per la Procedura Esecutiva n. 12/2023;

il C.T.U. dopo aver espletato una prima verifica sulla parte documentale fornitagli dal Tribunale di Asti, ha espletato le prime verifiche catastali, ed in data 11 Settembre, ha fissato, tramite invio di lettera raccomandata al soggetto esecutato, l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 24 settembre alle ore 15,00 presso gli immobili esecutati, siti nel Comune di Carmagnola, Via Fratelli Vercelli n. 101.

La lettera raccomandata (allegato n. 1) è andata a buon fine e, qualche giorno prima della data fissata per il sopralluogo il soggetto esecutato, nella persona del Sig. [REDACTED], contattava il C.T.U. confermando la propria disponibilità per il giorno indicato, chiedendo però di posticipare alle ore 16,45 il sopralluogo, per motivi di lavoro.

Così nel giorno e nell'orario fissato e concordato, il C.T.U. provvedeva ad effettuare sopralluogo, come si evince da verbale allegato (allegato n. 2).

In fase di sopralluogo il C.T.U. provvedeva ad effettuare una ricognizione fotografica dei diversi locali che compongono l'unità immobiliare, successivamente provvedeva ad effettuare la misurazione ed il rilievo grafico dei locali, e si dedicava al reperimento di tutti i dati necessari alla successiva stesura dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Successivamente, con mail del 29 Settembre (allegato n. 3) il C.T.U. richiedeva al soggetto esecutato, informazioni inerenti all'impianto termico e copia dell'atto di acquisto dell'immobile da cui desumere la "storia" urbanistica del fabbricato, documentazione prontamente fornitagli dal Sig. [REDACTED], con mail del 30 Settembre (allegato n. 4).

In seconda battuta, con mail datata 16 Ottobre (allegato n. 5), il Sig. [REDACTED] trasmetteva al C.T.U. nuova ed aggiornata documentazione relativa alle verifiche effettuate sulla centrale termica; e ancora, con mail del 21 Ottobre (allegato n. 6), il Sig. [REDACTED] provvedeva ad inviare ulteriore documentazione relativa alla centrale termica.

In data 29 Aprile 2025 l'Ill.mo G.E. Dott. Giuseppe AMOROSO preso atto dell'istanza di riunione presentata da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., (allegato n. 7), della necessità di procedere alla riunione della Procedura Esecutiva n. 12/2023 alla Procedura Esecutiva n. 49/2025, al fine di procedere alla valutazione del bene nella sua interezza ed alla successiva integrale vendita affidava allo scrivente C.T.U. l'incarico di "depositare una nuova relazione tecnica che sostituisca in tutto quella agli atti, in cui, dato atto della riunione, si evidenzi che

il compendio è ora pignorato nella misura dell'intero e che verrà venduto integralmente".

(allegato n. 8)

In data 5 Maggio il C.T.U. inviava mail al Sig. [REDACTED] (allegato n. 9) in cui dava comunicazione di quanto stabilito nell'udienza del 29 Aprile, e chiedeva informazioni circa lo stato dell'immobile. Nella stessa giornata il soggetto esecutato inviava le informazioni richieste al C.T.U. (allegato n. 10)

**2) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2°COMMA C.P.C. ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, ISCRIZIONI E DELLA SERIE CONTINUA DI TRASCRIZIONI CHE NE HANNO DETERMINATO I PASSAGGI DI PROPRIETA'**

Il C.T.U. ha prodotto nota separata in merito al deposito dei documenti richiesti dall'art. 567 2° comma c.p.c. da parte del creditore procedente.

**ELENCAZIONE DELLE FORMALITA' (TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI) DELLE QUALI DOVRA' ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE**

I beni sottoindicati risultano di proprietà dei Sig. ri DE LUCA Denis, e LA FATA MARTINA (coniugi), e risultano gravati dalle seguenti formalità:

- Comune di Carmagnola (To)

Foglio 113 – Particella 18 – 3 – 38 graffato, – Sub. 105 – 110 – 104 graffato – Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza: 5,5 vani. – Rendita €. 255,65 – Piano T – Via Fratelli Vercelli.

**Per la quota di proprietà del Sig. [REDACTED]:**

**TRASCRIZIONE A FAVORE:**

❖ Detto immobile è pervenuto al Sig. [REDACTED], per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, in virtù di atto di acquisto a rogito Notaio BIMA Caterina di Torino in data 28 dicembre 2017 - repertorio n. 127968/31662, regolarmente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Torino 2 in data 29 dicembre 2017 ai numeri 53423/36151, dalla società [REDACTED], con sede in Milano, già in Novara, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Milano: [REDACTED].

❖ Alla predetta società detto immobile pervenne con atto a rogito notaio CALIGARIS Pier Carlo di Torino, in data 5 agosto 2010, repertorio n. 311747/38130, regolarmente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Torino 2 in data 3 settembre 2010 ai numeri 36851/23654, dalla società [REDACTED], con sede in Treviso: [REDACTED], già [REDACTED], con sede in Bolzano, codice fiscale e numero di iscrizione Registro Imprese di Bolzano: [REDACTED] a seguito di modifica denominazione societaria, con verbale a rogito notaio ZABBAN Filippo di Milano in data 16 marzo 2005 repertorio numero 48911, registrato a Milano il 18 marzo 2005 al n. 2379.

■ Alla società ■, detto immobile pervenne con atto a rogito notaio FENOGLIO Virgilio di Sommariva del Bosco, in data 9 ottobre 2002, repertorio numero 6735, regolarmente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 14 ottobre 2002 ai numeri 43128/30044 dal signor ■, nato a Carignano (To) il ■, codice fiscale: ■

#### **TRASCRIZIONE CONTRO:**

❖ Trascrizione di pignoramento eseguita in data 9 marzo 2023, ai numeri 9817/7326 a seguito di verbale di pignoramento emesso da UNEP PRESSO TRIBUNALE DI ASTI in data 29 dicembre 2022, rep. 4672/2022, a favore di SAFARI 2000 S.R.L., con sede in Villastellone (To), codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Torino: 10416940012, contro il signor ■, per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà sull'immobile sopra indicato.

#### **ISCRIZIONE CONTRO:**

❖ Iscrizione ipotecaria del 29 dicembre 2017, ai numeri 53424/9628 iscritta a garanzia di mutuo stipulato con atto a rogito notaio BIMA Caterina di Torino del 28 dicembre 2017, repertorio n. 127969/31663, regolarmente registrato a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, codice fiscale e numero di iscrizione Registro delle Imprese di Siena: 00884060526 e contro il signor ■, per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà sull'immobile sopra indicato.

Il tutto come attestato dalla Certificazione Notarile (allegato n.11) e dall'Ispezione ipotecaria aggiornata al 25/10/2024 (allegato n. 12)

#### **Per la quota di proprietà della Sig.ra ■:**

A tutto il giorno 12/03/2025, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per 1/2 di ■

#### **TRASCRIZIONE A FAVORE:**

❖ Denis ■, nato a Carmagnola (TO) il ■ C.F. ■ divenne proprietario per la quota di 1/2 e ■, nata a Carini (PA) il ■.

██████████ divenne proprietaria per la quota di 1/2 con atto di compravendita del 28/12/2017 ricevuto dal Notaio BIMA Caterina, in Torino (TO), numero 127968/31662 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Torino 2 in data 29/12/2017 ai numeri 53423/36151, da ██████████ sede in Milano (MI) C.F. ██████████;

❖ ██████████ sede in Novara (NO) C.F. ██████████ divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 05/08/2010 ricevuto dal Notaio Pier Carlo Caligaris, in Torino (TO), numero 311747/38130 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Torino 2 in data 03/09/2010 ai numeri 36851/23654, da ██████████, sede in Treviso (TV) C.F. ██████████;

██████████ – S.p.a. sede in Bolzano (BZ) C.F. ██████████ divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 09/10/2002 ricevuto dal Notaio Fenoglio Virgilio, in Sommariva del Bosco (CN), numero 6735 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Torino 2 in data 14/10/2002 ai numeri 43128/30044, da ██████████ nato a Carignano (TO) il ██████████, C.F. ██████████

#### **TRASCRIZIONE CONTRO:**

❖ Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Torino 2 in data 12/03/2025 ai numeri 9706/7250 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.; sede Siena (SI), codice fiscale 00884060526 e contro la Sig.ra ██████████

#### **ISCRIZIONE CONTRO:**

❖ Ipoteca volontaria derivante da mutuo, iscritta presso l'Agenzia del Territorio 2 in data 29/12/2017 ai numeri 53424/9628 per Euro 220.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 110.000,00 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A – Piazza Salimbeni n. 3, C.F. 00884060526 e contro ██████████, nato a Carmagnola (TO) il ██████████, C.F. ██████████ e ██████████, nata a Carini (PA) il ██████████, C.F. ██████████

Il tutto come attestato dalla Certificazione Notarile (allegato n. 13) e dall'Ispezione ipotecaria aggiornata al 05/05/2025 (allegato n. 14)

### 3) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'immobile, oggetto della presente perizia di stima redatta a supporto della Procedura Esecutiva n. 12/2023, come attestato nelle visure catastali del 25/07/2024 (allegato 15), risulta distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, così come:

- Comune di Carmagnola (To)

Foglio 113 – Particella 18 – 3 – 38 graffato, – Sub. 105 – 110 – 104 graffato – Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza: 5,5 vani. – Rendita €. 255,65 – Piano T – Via Fratelli Vercelli.

Intestato a:

- [REDACTED], nato a Carmagnola (TO) il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] -  
Proprietà per 1/2 – Soggetto esecutato
- [REDACTED], nata a Carini (PA) il [REDACTED] – C.F. LFT MTN 94H69B 780C -  
Proprietà per 1/2 – Soggetto esecutato

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:





Proprietà sita nel Comune di Carmagnola (TO), Via Fratelli Vercelli n. 101.

Nello specifico trattasi di unità residenziale posta a piano terreno, facente parte di piccolo fabbricato edificato su due piani, composto da tre unità residenziali.

Il fabbricato affaccia su Via Fratelli Vercelli n. 101, ove si trova l'ingresso principale, e sulla retrostante via Vittorio Alfieri.

Il complesso immobiliare all'interno del quale ricade l'unità sopra descritta, risulta essere ubicato nel "Tessuto edilizio da sottoporre a gestione ordinaria" – IA.4 – in area individuata sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale, con la sigla IA 3.2 – "Aree con edificazione recente a carattere plurifamiliare" (allegato n. 16), facente riferimento all'Art. 7.2.3 delle Norme Tecniche di Attuazione, secondo la Variante Generale di P.R.G.C., approvata con D.G.R. 28 Settembre 1988 – n. 21 – 25536 con modifiche ex officio (allegato n. 17).

L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla strada, tramite ingresso pedonale con porta in legno e vetro; da qui si accede al pianerottolo ove si trova collocata la scala che conduce al piano superiore, e da questo atrio, subito a sinistra, risulta ubicato l'accesso all'unità.

Tale unità di fatto si sviluppa intorno alla scala, e presenta come sopra indicato, un doppio affaccio.

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava adibito ad abitazione, e composto da: soggiorno, posto in collegamento diretto con la cucina, per una superficie complessiva di circa Mq. 28, un grande bagno completo di tutti i sanitari, ovvero: lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno; due camere da letto di cui una dimensioni contenute, quella ad uso matrimoniale presenta una superficie pari a Mq. 10 circa, ed affaccia sul cortile esclusivo, porticato, rivolto verso Via Vittorio Alfieri, mentre quella a servizio dei figli, con affaccio su Via fratelli Vercelli, presenta una superficie pari a circa Mq. 14,50

Nella superficie della camera da letto matrimoniale, che segnaliamo non essere a norma in quanto la superficie minima, secondo quanto stabilito dalla Legge 17 Maggio 1975 n. 166, deve essere pari a Mq. 14 per le camere matrimoniale e/o a servizio di due persone, è stata ricavata una piccola cabina armadio; inoltre, a servizio di tale camera, c'è un secondo bagno, molto più piccolo rispetto al precedente, dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia.

La pavimentazione di tutti i locali risulta in ceramica chiara; tutti gli ambienti presentano soffitti voltati con mattoni lasciati a vista, con altezza in centro volta pari a cm. 285 e cm. 251 all'imposta, quindi con un'altezza media pari a circa cm. 268.

Le porte interne sono in legno laccato in colore chiaro, i serramenti esterni sempre in legno, con vetro doppio dello spessore di cm. 1 – 1,5.

Segnaliamo che il serramento del bagno posto a servizio della camera da letto matrimoniale, risulta di recente installazione; è in PVC con apertura a vasistas e presenta un doppio vetro.

Il portonicino di ingresso all'unità è blindato, e in legno.

Occorre segnalare che i serramenti dei locali adibiti a soggiorno e camera da letto, ovvero gli ambienti che affacciano su Via Fratelli Vercelli, risultano fissi, non apribili, e pertanto tali locali non rispettano le norme igienico sanitarie secondo le quali occorre garantire il rapporto di 1/8 tra la superficie pavimentata e la superficie vetrata (Art. 10 D.P.R. 380) e pertanto, alle condizioni attuali, tali ambienti non risultano aerati, e sono da considerarsi quali locali di sgombero.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, la caldaia risulta ubicata in apposito vano chiuso collocato nel cortile porticato.

Ad esclusione di un radiatore, quello posto nel bagno collegato alla camera da letto, tutti gli altri risultano dotati di valvole termostatiche.

Non si rileva la presenza di termostati.

Completa la proprietà un piccolo cortile, avente superficie di circa Mq. 23, in gran parte porticato.

L'unità risulta priva di autorimessa e/o posto auto, ed il fabbricato all'interno della quale

risulta ubicata, non figura costituito in Condominio.

Da una verifica effettuata presso l'Archivio della Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Carmagnola, sono stati reperiti i seguenti provvedimenti edilizi:

- Domanda esecuzione lavori edili e di restauro, aventi ad oggetto: "Costruzione balcone e aperture porte balcone" – Pratica avente n. 4062 di Protocollo del 31 Maggio 1954 – Intestata a: [REDACTED].

Autorizzazione n. 352 del 24 Giugno 1954 (allegato n. 18)

- Autorizzazione n. 5608/1981 del 14/09/1981 avente ad oggetto: "Lavori di ripassatura del tetto del fabbricato" – Intestata a: [REDACTED] (allegato n.19)

Inizio lavori: non reperito

Fine lavori: non reperito

- Autorizzazione n. 8959 del 03/05/1993 avente ad oggetto: "Allargamento finestre esistenti" – Intestata a: [REDACTED] (allegato n.20)

Inizio lavori: non reperito

Fine lavori: non reperito

- Comunicazione opere interne – Protocollo n. 7227 del 19/05/1993, avente ad oggetto: "Ristrutturazione e manutenzione straordinaria internamente a fabbricato esistente in Carmagnola, Via Fratelli Vercelli, 101 – Intestata a: [REDACTED] (allegato n.21)

Inizio lavori: 19/05/1993

Fine lavori: non reperito

- Denuncia di Inizio Attività n. 9008 del 08/03/2011 – Pratica Edilizia n. D.-047/2011 – avente ad oggetto: "Variazione della destinazione d'uso da ufficio ad abitazione dei locali siti in Via Fratelli Vercelli, 101 – senza esecuzione di opere – Intestata a: [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico [REDACTED] (allegato n.22)

Espresso parere negativo della Commissione Edilizia.

Per quanto riguarda invece l'edificazione del fabbricato, non è stato possibile reperire alcuna prativa edilizia antecedente a quella del 1954 (allegato n. 18), già citato nel precedente elenco.

Il C.T.U. ha anche reperito la Mappa di Impianto Catastale del Comune di Carmagnola (allegato n.23) risalente al 1893, con successivo aggiornamento al 1910, ovvero la prima mappa catastale che censisce tutti i fabbricati presenti sul territorio e, dopo attenta verifica è possibile attestare che l'immobile oggetto della presente relazione di perizia, risultava già

rappresentato sulla mappa, ma con una diversa sagoma rispetto a quella attuale, onde per cui, si ribadisce il fatto che non avendo reperito alcun provvedimento edilizio che ne tratti l'edificazione, non è possibile stabilire una data certa, ma solamente prendere atto che l'edificazione risale ad epoca antecedente al 1954.

Ricordiamo inoltre che sul titolo di proprietà compare la seguente dicitura. "La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare, risulta iniziata in data anteriore al 1° Settembre 1967" (allegato n. 24)

La superficie utile calpestabile dell'unità residenziale risulta essere così quantificata:

|                                                        |                  |
|--------------------------------------------------------|------------------|
| Abitazione                                             | Mq. 73,41        |
| Porticato – a servizio del cortile, area di pertinenza | Mq. 23,08        |
| <b>Totale</b>                                          | <b>Mq. 96,49</b> |

La superficie commerciale dell'abitazione risulta essere di circa:

|                                                        |                             |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Abitazione                                             | Mq. 110,15                  |
| Porticato – a servizio del cortile, area di pertinenza | Mq. 23,08 x 1/2 = Mq. 11,54 |
| <b>Totale</b>                                          | <b>Mq. 121,69</b>           |

#### 4) INDICAZIONE DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il CTU ha effettuato le seguenti verifiche:

presso l'ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Carmagnola (TO), ove i soggetti esecutati, nella persona dei Sig. ri [REDACTED], risultano essere residenti in Via Fratelli Vercelli n. 101, unitamente alla loro figlia [REDACTED], nata il [REDACTED] a Torino (TO) – C.F. [REDACTED]

ed al figlio della moglie: [REDACTED], nato il [REDACTED] a Carmagnola (TO) C.F. [REDACTED], come si evince da Certificato di Residenza e Stato di Famiglia (allegato n. 25)

Presso il Comune di Carmagnola (TO), il C.T.U. ha reperito l'Estratto del Certificato di Matrimonio (allegato n. 26), dal quale sono state acquisite le seguenti informazioni sullo stato di famiglia.

[REDACTED], nato il [REDACTED] a Carmagnola (TO), coniugato con [REDACTED], nata il [REDACTED] a Carini (PA), in regime di separazione dei beni.

Il matrimonio è stato contratto il 13/05/2017 nel Comune di Carmagnola (TO) – Anno 2017 –

Parte II – Serie B – n. 4

#### Annotazioni marginali:

con dichiarazione resa nell'atto originale di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

## 5) VERIFICA DELLA CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO

Il C.T.U., previo sopralluogo in loco e presso gli uffici competenti (Agenzia del Territorio di Torino, Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Torino, Ufficio Edilizia Privata del Comune di Carmagnola), può affermare che le descrizioni di tutti i beni contenuti nel pignoramento, sono in tutto conformi allo stato dei luoghi.

## 6) ESECUZIONE DI VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

Il certificato catastale risulta correttamente intestato ai soggetti esegutati, e l'aggiornamento catastale sulla base delle difformità rilevate in fase di redazione di relazione di perizia tecnica è stato a suo tempo aggiornato con Denuncia di Variazione catastale del 06/02/2025 (allegato n.27) relativa agli immobili siti nel Comune di Carmagnola (TO) e così, in seguito a variazione, distinto a catasto:

- Comune di Carmagnola (TO)

Foglio 113 – Particella 3 – Sub. 110 – Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza: 5,5 vani. – Rendita €. 255,65 – Piano T – Via Fratelli Vercelli.

Intestato a:

- [REDACTED], nato a Carmagnola (TO) il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/2 – Soggetto esegutato
- [REDACTED], nata a Carini (PA) il [REDACTED] – C.F. [REDACTED] - Proprietà per 1/2 – Soggetto esegutato

## 7) UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

- Comune di Carmagnola (TO)

Foglio 113 – Particella 3 – Sub. 110 – Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza: 5,5 vani. – Rendita €. 255,65 – Piano T – Via Fratelli Vercelli.

Il complesso residenziale all'interno del quale ricade l'unità immobiliare sopra descritta, risulta essere ubicato nel "Tessuto edilizio da sottoporre a gestione ordinaria" – IA. 3 – in area individuata sulla cartografia del Piano regolatore generale Comunale, con la sigla IA 3.2 – "Aree con edificazione recente a carattere plurifamiliare" (allegato n. 16), facente riferimento all'Art. 7.2.3 delle Norme Tecniche di Attuazione, che secondo la variante Generale di P.R.G.C: approvata con D.G.R. 28 settembre 1988 – n. 21 – 25536 con modifiche ex officio (allegato n. 17)



# CITTA' DI CARMAGNOLA

## P.R.G.C.

### VARIANTE GENERALE

Esperite le procedure di cui all'art.15, 6° c. l.r. 56/1977 e m.i.

D.C.C. n. 4 del 23 gennaio 1992  
D.C.C. n. 14 del 12 marzo 1993  
D.C.C. n. 47 del 29 luglio 1993  
D.C.C. n. 85 del 20 dicembre 1993  
D.C.C. n. ... del .....

Esperite le procedure di cui all'art.15, 7°, 8°, 9°, 12° c., l.r. 56/77  
e s.m.i. e recante le determinazioni comunali a norma del 13° c.

TAV.



1: 5.000

## LEGENDA

Il Segretario generale

Il Sindaco

Il Ingegnere capo

## PROGETTO

Prof. Arch. Franco Corsico Dr. Arch. Giuseppe Piazza  
con Prof. Arch. Luigi Falco

ha collaborato: Dr. arch. Antonia Impadova

183

|        |                                                                                     |                                                                                                                   |        |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
|        |    | struzione(cfr. parte VI Legenda)                                                                                  | 10.1.8 |
|        | F                                                                                   | Aree interstiziali libere prive di valore ambientale o assimilab.                                                 |        |
|        | 1/6                                                                                 | Tipologia edilizia di nuova costruzione(cfr. parte VI Legenda)                                                    | 10.1.8 |
|        | m                                                                                   | Sagoma massima                                                                                                    | 10.1.5 |
|        | II                                                                                  | Fronte fabbricazione in linea                                                                                     | 10.1.3 |
| IA2    |    | Inseadimenti di impianto rurale privi di elementi caratterizzanti                                                 | 7.2.2  |
| IA3    |    | Tessuto edilizio da sottoporre a gestione ordinaria                                                               | 7.2.3  |
| IA3.1. | 1                                                                                   | aree con edificazione consolidata recentemente a carattere uni-bifamiliare                                        |        |
| IA3.2. | 2                                                                                   | aree con edificazione recente a carattere plurifamiliare                                                          |        |
| IA3.3. | 3a                                                                                  | aree con edificazione di vecchio impianto di tipo civile o rurale                                                 |        |
|        |                                                                                     | 1/8 archetipo di impianto                                                                                         | 10.1.6 |
| IA3.4. | 4a                                                                                  | aree interstiziali libere o assimilabili o divenute libere per cessione e/o trasferimento di attivita' produttive |        |
| IA3.5. | 5a                                                                                  | aree trasformabili                                                                                                |        |
|        |                                                                                     | 1/6 tipologia edilizia di nuova costruzione                                                                       | 10.1.8 |
| IA4    |  | Aree di impianti produttivi consolidati                                                                           | 7.2.4  |
|        | m                                                                                   | manifatturieri                                                                                                    |        |
|        | t                                                                                   | terziari                                                                                                          |        |
| IA5    |                                                                                     | Immobili o complessi di immobili suscettibili di riqualificazione ambientale e/o funzionale                       | 7.2.5  |
| IA5.1  |  | Immobili con progetti mirati di riqualificazione urbana, con prevalente destinazione                              |        |
|        |                                                                                     | RT - residenziale-terziaria                                                                                       |        |
|        |                                                                                     | R - residenza                                                                                                     |        |
|        |                                                                                     | M - mercato                                                                                                       |        |
|        |                                                                                     | P - parcheggi                                                                                                     |        |
|        |                                                                                     | T - terziario                                                                                                     |        |
|        |                                                                                     | S - servizi                                                                                                       |        |
| IA5.2  |  | Immobili suscettibili di riqualificazione funzionale                                                              |        |

#### # 4. PROCEDURE AMMINISTRATIVE

- \*4.1. PROCEDURE DIRETTE
- \*4.2. STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI
- \*4.3. COMPARTI DI INTERVENTO
- \*4.4. STRUMENTI PER LA PROGRAMMAZIONE DELL'ATTUAZIONE.
- \*4.5. PROCEDURE AMMINISTRATIVE PER OPERE DI PARTICOLARE NATURA

#### # 5. REQUISITI DI TITOLARITÀ

- \*5.1. SOGGETTI ATTUATORI DEL P.R.G.
- \*5.2. OPERATORI PUBBLICI (P1)
- \*5.3. OPERATORI PRIVATI IN PROGRAMMI PUBBLICI (P2)
- \*5.4. OPERATORI PRIVATI (P3)

#### # 6. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- \*6.1. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO: DEFINIZIONI
- \*6.2. PARAMETRI EDILIZI: DEFINIZIONI
- \*6.3. OSSERVANZA DEI PARAMETRI ED APPLICAZIONE DEGLI INDICI
- \*6.3.1. Interventi negli insediamenti urbani di tipo a1, a2, a3
- \*6.3.2. Interventi nel territorio urbano esterno agli insediamenti di tipo a1, a2, a3.
- \*6.3.3. Interventi nelle aree a destinazione produttiva
- \*6.3.4. Interventi nelle aree per usi extraurbani
- \*6.3.5. Interventi su edifici in aree improprie
- \*6.3.6. Interventi su immobili a destinazione complessa
- \*6.4. CAPACITÀ INSEDIATIVA. Tab. 1

#### # 7. CLASSIFICAZIONE DELLE AREE

- \*7.1. AREE PER INSEDIAMENTI URBANI (I)
- \*7.2. AREE DI INSEDIAMENTI ESISTENTI (IA)
- \*7.2.1. Insediamenti urbani e/o rurali di interesse storico, artistico, documentario, tipologico (IA1)
- IA1.1. Insediamento urbano di interesse storico-artistico-ambientale.
- IA1.2. Insediamenti urbani/rurali di interesse ambientale o documentario
- IA1.3. Insediamenti di impianto rurale di interesse tipologico.
- \*7.2.2. Insediamenti di impianto rurale privi di elementi caratterizzanti (IA2).
- \*7.2.3. Tessuto edilizio da sottoporre a gestione ordinaria (IA3)
- IA3.1. Aree con edificazione consolidata recente, ad uso prevalentemente residenziale, di tipo isolato a carattere generalmente unifamiliare o a carico urbanistico equivalente
- IA3.2. Aree con edificazione consolidata recente ad uso prevalentemente residenziale di tipo a più piani o in linea con alloggi aggregati, carattere plurifamiliare
- IA3.3. Aree con edificazione consolidata di vecchio impianto di tipo civile o rurale
- IA3.4. Aree interstiziali libere non asservite a costruzioni esistenti o divenute libere in seguito a frazionamento o alla cessazione e/o trasferimento di attività produttive
- IA3.5. Aree trasformabili
- \*7.2.4. Aree di impianti produttivi consolidati (IA4)
- \*7.2.5. Immobili o complessi di immobili suscettibili di riqualificazione ambientale e/o funzionale (IA5)
- IA5.1. Immobili con progetti mirati di riqualificazione urbana
- IA5.2. Immobili suscettibili di riqualificazione funzionale
- \*7.3. AREE DI INSEDIAMENTI IN PROGETTO (IB)
- \*7.3.1. Aree di completamento e riordino (IB1)
- IB1.1. A prevalente destinazione residenziale
- IB1.2. A prevalente destinazione produttiva
- IB1.3. A prevalente destinazione terziaria.
- \*7.3.2. Aree di nuovo impianto (IB2)
- IB2.1. A prevalente destinazione residenziale
- IB2.2. A prevalente destinazione produttiva
- IB2.3. A prevalente destinazione terziaria.
- \*7.4. IMMOBILI PER IMPIANTI PUBBLICI, DI USO PUBBLICO E/O DI INTERESSE PUBBLICO (IC)
- \*7.4.1. Aree per servizi locali (IC1)
- \*7.4.2. Aree per servizi comunali (IC2)
- \*7.4.3. Aree per servizi generali (IC3)
- a) Parchi urbani e territoriali (IC3.1)
- b) Parchi fluviali pubblici (IC3.2)
- \*7.4.4. Aree per servizi tecnologici (IC4)
- \*7.4.5. Aree per servizi compensativi (IC5)
- \*7.4.6. Aree di arredo urbano (IC6)
- \*7.5. AREE PER USI EXTRAURBANI (II)
- \*7.6. INSEDIAMENTI AL SERVIZIO DELLE ATTIVITÀ RURALI (IIA)
- \*7.6.1. Annueamenti (IIA1)
- \*7.6.2. Tratti di ammissa localizzazione di attività artigianali (IIA2)
- \*7.7. AREE AGRICOLE (IIB)
- \*7.7.1. Aree agricole produttive (IIB1)

circolazione, o, ancora, per conferire idonee condizioni di soleggiamento degli spazi pubblici. Abbassamenti delle linee di colmo e di gronda dei fabbricati, ferme restando le pendenze delle falde tipiche dei luoghi, sono comunque ammesse.

8 - In ogni caso all'istanza di concessione o di autorizzazione dovrà essere allegata, oltre al progetto di intervento e al normale corredo documentario, la documentazione fotografica della situazione esistente, con vedute generali nel numero necessario alla comprensione del complesso e delle sue pertinenze, vedute frontali di ogni lato del complesso e documentazione dei particolari costruttivi nella quantità necessaria.

**\* 7.2.2. - Insedimenti di impianto rurale privi di elementi caratterizzanti (IA2).**

1 - Sono insediamenti sparsi nel territorio rurale, di modeste dimensioni, privi di elementi tipologicamente significativi e contraddistinti dal codice IR nelle tavv. 2.1, 2.2a/b, 2.3 di P.R.G., per i quali l'obiettivo è la riqualificazione edilizia e tecnologica dei fabbricati esistenti.

2 - Sono ammessi gli interventi manutentivi di cui ai punti 1, 2, di \* 3.1.<sup>(102)</sup> e interventi di ristrutturazione fino a RE2 di \* 3.2.5.<sup>(103)</sup> e di ampliamento fino a A2 di \* 3.2.8.<sup>(104)</sup>. E' altresì ammessa la realizzazione - una tantum - di fabbricati per ricovero auto nella misura massima di 28 mq. per unità abitativa non superando comunque il rapporto di copertura complessivo del 50% sul lotto di pertinenza nonché di attrezzature per il ricovero attrezzi in misura non superiore a 12 mq. per le unità di suolo che ne risultino sprovviste.

Sugli edifici a destinazione produttiva che risultino compatibili sono ammessi gli interventi di cui a \* 6.3.5.<sup>(105)</sup> lettera b).

Su fabbricati rurali sono ammessi ad opera dei soggetti s2, s3, s4 ed s5 di \* 5.4.<sup>(106)</sup> gli interventi di cui al 1° comma di \* 3.3.6.<sup>(107)</sup> nonché interventi di ristrutturazione totale o di sostituzione edilizia di edifici esistenti e sempreché l'edificio risultante abbia caratteristiche architettoniche che consentano un corretto inserimento ambientale.

3 - Le destinazioni d'uso in atto sono di norma confermate salvo provvedimenti del Sindaco a tutela dell'igiene degli abitati.

4 - Negli interventi si applicano le prescrizioni del 3° e 4° comma di \* 7.2.1 in ragione dell'entità degli interventi stessi.

5 - Per il fabbricato localizzato in Frazione Tetti Grandi, individuato in cartografia con asterisco (Tav. 2.2b scala 1:5.000 e Tav. 3.8-9.2 scala 1:2.000) è ammesso l'integrale recupero alla destinazione d'uso residenziale, ferme restando le ulteriori operatività edilizie di cui ai commi precedenti. (Comma introdotto con variante di valorizzazione D.C.C. 104 del 30/09/2010).

6 - Per il fabbricato localizzato in Frazione Vallongo, individuato in cartografia con asterisco (Tav. 2.2a scala 1:5.000 e Tav. 3.7.2 scala 1:2.000) è ammesso l'integrale recupero alla destinazione d'uso residenziale. Per il recupero dell'edificio è prescritto l'efficientamento energetico dello stesso a seguito di qualunque intervento eccedente la manutenzione ordinaria con l'obbligo di raggiungere i parametri previsti dalle leggi sovraordinate per le "ristrutturazioni importanti". Considerata la valenza storica del fabbricato preesistente, ferme restando le ulteriori operatività edilizie di cui ai commi precedenti, andranno in ogni caso preservati gli aspetti compositivi e tipologici a garanzia di un corretto inserimento ambientale escludendo, in ogni caso, la possibilità di prevedere la "sostituzione edilizia".

(Comma introdotto con variante di valorizzazione ai sensi dell'art. 16 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n°12 del 30/01/2020).

**\* 7.2.3. - Tessuto edilizio da sottoporre a gestione ordinaria (IA3).**

1 - E' costituito da insediamenti a tessuto urbanistico consolidato nei quali il P.R.G. individua le seguenti categorie di aree:

- IA3.1. Aree con edificazione consolidata recente, ad uso prevalentemente residenziale, di tipo isolato a carattere generalmente uni-bifamiliare o a carico urbanistico equivalente.

<sup>(102)</sup> N.d.A. \* 3.1. Tipi di intervento: classificazione.

1 - I tipi di intervento di trasformazione edilizia, di conservazione del patrimonio esistente e di nuova costruzione ammessi dal P.R.G., anche mediante prescrizioni topograficamente definite, sono i seguenti:

1 - manutenzione ordinaria (MO)

2 - manutenzione straordinaria (MS)

<sup>(103)</sup> N.d.A. \* 3.2.5. Ristrutturazione edilizia con grossatura di manica (RE2)

<sup>(104)</sup> N.d.A. \* 3.2.8. Tipi di intervento rilevanti ai fini ambientali: criteri progettuali.

C) Ampliamento e/o sopraelevazione (A)

c2 - ampliamento o sopraelevazione per adeguamento funzionale (A2)

(

<sup>(105)</sup> N.d.A. \* 6.3.5. Interventi su edifici in aree improprie

b) su edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive extragricole, ivi comprese quelle terziarie non commerciali e gli edifici destinati ai pubblici esercizi ed ai servizi pubblici e privati ricadenti in aree agricole (II.B), sono ammessi gli interventi ai punti 1, 2, 3, 4 del 1° comma di \* 3.1. e di ampliamento non superiore al 100% della S.U.L. preesistente, e comunque non superiore a 500 mq. Ivi compresa l'abitazione dell'esercente o del conduttore sempreché la superficie coperta non ecceda il 50% dell'area di proprietà; nel caso in cui alla data di adozione delle presenti norme, le attività sopradicate risultino aver sede congiuntamente a funzioni residenziali nell'ambito di costruzioni di impianto rurale contenenti attività agricole in atto, negli interventi consentiti è escluso l'ampliamento. In tal caso è ammesso il recupero delle funzioni e destinazioni insediate con gli interventi di cui ai commi 2° e 3° di \* 3.2.4;

(

<sup>(106)</sup> N.d.A. \* 5.4. Operatori privati (P3)

s.2. - soggetti definiti imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 153/75 e 352/76 e delle leggi regionali 27/75 e 18/82, anche quali soci di cooperative;

s.3. - proprietari dei fondi e chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera s.2. e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;

s.4. - imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della Lr. 63/79 (L28) ed ai sensi dell'art. 25, comma 2, lett. m) della Lr. 56/77 (L29) che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata;

s.5. - i proprietari coltivatori diretti;

(

<sup>(107)</sup> N.d.A. \* 3.3.6. Recupero funzionale dei fabbricati rurali di servizio (destinazione a2.1 \* 2.6)

1 - Per interventi di recupero funzionale di fabbricati rurali di servizio necessari allo svolgimento delle attività produttive aziendali ed interaziendali si intendono:

a) l'esecuzione di opere di manutenzione, di usaramento e di ristrutturazione totale o parziale, anche con modifica di destinazione d'uso, di fabbricati aziendali;

b) la sostituzione edilizia di fabbricati aziendali in misura inferiore al 50% della S.U.L. esistenti;

c) l'esecuzione di opere infrastrutturali ed impianti tecnici al servizio dell'attività agricola;

d) l'ampliamento delle superficie utili complessive dei fabbricati di servizio del nucleo aziendale in misura inferiore al 30%;

a) densità fondiaria -

b) copertura: 35% per gli interventi di ampliamento, riferito alla S.F. e comprensivo di tutte le superfici edificate

c) limitazioni: è richiesto l'atto di impegno di cui al p.to c4 di l.1. di \* 3.3.1. riferito al mantenimento della destinazione a2 di \* 2.6.

d) titolarità: soggetti di cui a \* 5.4.(73), alle lettere s1, s2, s3, s4, s5, s6, s9, s10, s11, s12, s13.

Tali zone sono contrassegnate in cartografia con la cifra 1. Obiettivo del P.R.G. è il contenimento del grado di compromissione urbanistica, favorendo nel contempo il miglioramento degli standard edilizi ed abitativi.

La destinazione d'uso propria è residenziale.

Gli usi in atto al momento della adozione del progetto preliminare di P.R.G. sono di norma confermati, salvo che le attività siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.

Sono previsti i seguenti interventi edilizi:

- conservazione di immobili con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia di tipo RE1;
- ampliamenti di tipo A3, secondo le prescrizioni fissate per aree IA3.4;
- sostituzione edilizia, secondo le prescrizioni fissate per aree IA3.4.

Per gli edifici esistenti a destinazione residenziale alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G., in caso di interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia è comunque ammesso l'ampliamento - una tantum - nella misura massima di 200 mc., nel rispetto delle prescrizioni relative alle distanze dai confini e dagli edifici. Il volume risultante complessivo non dovrà comunque essere superiore a 1.000 mc.

E' inoltre ammesso - una tantum - realizzare fabbricati per ricovero auto nella misura massima di 28 mq. per unità abitativa non superando comunque il rapporto di copertura complessivo del 50% sul lotto di pertinenza. Ulteriori superfici per ricovero auto possono essere realizzate agli effetti e con le modalità previste all'art. 9 della L. 122/89<sup>(149)</sup>.

Gli interventi ammessi, finalizzati al miglioramento delle condizioni igienico-funzionali delle abitazioni, non sono computati come incremento della capacità insediativa esistente.

Le aree libere non asservite a costruzioni esistenti o divenute libere a seguito di frazionamento od a seguito di trasferimento di attività produttive sono edificabili con i valori parametrici definiti in IA3.4 per la stessa tipologia di tessuto, alle seguenti condizioni:

- a) il fabbisogno di parcheggio pubblico e privato dovrà essere soddisfatto interamente all'interno del lotto di intervento;
- b) l'intervento non comporti variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate a pubblici servizi;
- c) e' in ogni caso dovuta la monetizzazione delle aree, per servizi afferenti, ove non reperite, ed accettate dal Comune, nell'area di intervento.

Per il fabbricato localizzato in Frazione Cavallotti-Fumeri, individuato in cartografia con astensco (Tav. 2.2b scala 1:5.000 e Tav. 3.11.2 scala 1:2.000), è prescritto l'efficientamento energetico a seguito di qualunque intervento eccedente la manutenzione ordinaria con l'obbligo di raggiungere i parametri previsti dalle leggi sovraordinate per le "ristrutturazioni importanti". Per il citato fabbricato, ferme restando le ulteriori operatività edilizie previste per le aree IA3.1, sarà possibile prevedere la "sostituzione edilizia" solo a seguito di documentata perizia tecnica che ne giustifichi la necessità.

(Testo introdotto con variante di valorizzazione ai sensi dell'art. 16 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n°12 del 30/01/2020).

- IA3.2. Aree con edificazione consolidata recente ad uso prevalentemente residenziale di tipo a più piani o in linea con alloggi aggregati a carattere plurifamiliare.

Tali zone sono contrassegnate in cartografia dalla sigla 2. Obiettivo del P.R.G. è il contenimento del grado di compromissione urbanistica consentendo gli interventi necessari per evitare l'obsolescenza fisica, tecnologica e funzionale degli edifici esistenti.

La destinazione d'uso propria è residenziale.

Gli usi in atto al momento di adozione del progetto preliminare di P.R.G. sono di norma confermati, salvo che le attività siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.

Sono previsti i seguenti interventi edilizi:

- conservazione di immobili con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ed opere interne nonché con gli interventi di cui alla lett. A e b1 di \* 3.2.<sup>(149)</sup>

E' ammesso il recupero alla destinazione d'uso abitativa di locali sottotetto nell'ambito della sagoma esistente dell'edificio e del lotto.

Sono consentiti, per i bassi fabbricati esistenti nei cortili occupati da attività ammesse ai sensi del precedente comma, interventi di ristrutturazione edilizia, sempre che l'intervento abbia come fine il recupero dell'immobile per attività riconducibili alla destinazione R e/o l'allontanamento di attività nocive o moleste.

E' inoltre ammesso - una tantum - realizzare fabbricati per ricovero auto nella misura massima di mq. 20 per unità abitativa da vincolare con atto a esclusivo servizio dell'unità abitativa che risulti sprovvista di posto auto coperto al momento di adozione del progetto preliminare di P.R.G.; l'intervento dovrà essere unitario, riferito all'intera proprietà e dovrà prevedere idonea sistemazione degli spazi comuni all'aperto, di pertinenza dell'edificio; il rapporto di copertura totale non dovrà comunque essere superiore al 50% della superficie fondiaria del lotto. Ulteriori superfici per ricovero auto possono essere realizzate agli effetti e con le modalità previste all'art. 9 della L. 122/89.

<sup>(149)</sup> L. 122/89, art.9

1. I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenze delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle Regioni ed ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni.

2. L'esecuzione delle opere e degli interventi previsti dal 1° comma è soggetta ad autorizzazione gratuita. Qualora si tratti di interventi conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, l'istanza per l'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il Sindaco stesso non si pronunci nel termine di 60 giorni dalla data della richiesta. In tal caso il richiedente può dare corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

3. Le deliberazioni che hanno per oggetto le opere e gli interventi di cui al 1° comma sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con la maggioranza prevista dall'art. 1136, 2° comma, del codice civile. Resta fermo quanto disposto dagli artt. 1120, 2° comma, e 1121, 3° comma, del codice civile.

4. I Comuni, previa determinazione dei criteri di cessione del diritto di superficie e su richiesta dei privati interessati o di società anche cooperative appositamente costituite tra gli stessi, possono prevedere nell'ambito del programma urbano del parcheggio la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse. La costituzione del diritto di superficie è subordinata alla stipula di una convenzione nella quale siano previsti:

- a) la durata della concessione del diritto di superficie per un periodo non superiore a novanta anni;
  - b) il dimensionamento dell'opera ed il piano economico-finanziario previsti per la sua realizzazione;
  - c) i tempi previsti per la progettazione esecutiva, la messa a disposizione delle aree necessarie e l'esecuzione dei lavori;
  - d) i tempi e le modalità per la verifica dello stato di attuazione, nonché le sanzioni previste per gli eventuali inadempimenti.
5. I parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.

6. Le opere e gli interventi di cui ai precedenti 1° e 4° comma, nonché gli acquisti di immobili destinati a parcheggi, effettuati da enti o imprese di assicurazione sono equiparati, ai fini della copertura delle riserve tecniche, ad immobili ai sensi degli artt. 82 ed 86 della L. 742/86.

<sup>(150)</sup> N.d.A. \* 3.2. Tipi di intervento rilevanti ai fini ambientali: criteri progettuali.

A) Restauro e risanamento conservativo (RC)

b1- ristrutturazione edilizia interna (RE1)

Gli interventi potranno essere realizzati mediante procedure dirette. Si richiama l'ultimo capoverso in IA3.1.  
Le aree libere non asservite a costruzioni esistenti o divenute libere a seguito di frazionamento od a seguito di trasferimento di attività produttive sono edificabili con i valori parametrici definiti in IA3.4 per la stessa tipologia di tessuto.

- IA3.3. Aree con edificazione consolidata di vecchio impianto di tipo civile o rurale.  
Tali aree sono contrassegnate in cartografia dalla cifra 3. Obiettivo del P.R.G. è favorire il recupero degli immobili per un uso residenziale migliorando lo standard edilizio e la qualità ambientale.  
La destinazione d'uso propria è residenziale. Gli usi in atto al momento dell'adozione del progetto preliminare di P.R.G. sono di norma confermati, salvo che le attività siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.  
Sugli edifici di vecchio impianto rurale o civile sono ammessi i seguenti interventi edilizi:  
- conservazione di immobili con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;  
- ristrutturazione edilizia di tipo R.E.1 di \* 3.2.4<sup>(17)</sup>, R.E.2 di \* 3.2.5<sup>(17)</sup>;  
- ristrutturazione edilizia di tipo R.E.3 di \* 3.2.6<sup>(17)</sup>, ove con l'intervento di ricostruzione si intenda consolidare la memoria dei luoghi.  
Sono altresì ammessi interventi di nuova costruzione, nei limiti dei valori di utilizzazione fondiaria stabiliti per le aree IA3.4, riconducibili al tipo IA3.1.  
- risanamento conservativo di tipo R.C.3 di \* 3.2.3<sup>(17)</sup>.  
Gli interventi di recupero e di nuova costruzione dovranno essere coerenti con le tipologie di impianto, come definiti dalla C.I.E. nell'ambito dei tipi di cui a \* 10.1.6<sup>(17)</sup> intendendosi applicabili le norme stabilite per i complessi singolari censiti in antichi catasti.  
- Gli interventi potranno essere realizzati mediante procedure dirette.  
Si richiama l'ultimo capoverso in IA3.1. (monetizzazione aree per servizi)  
Ove il caso, ai soli fini della memoria dei luoghi, il P.R.G. con prescrizione grafica definita individua aree di rispetto paesaggistico ed ambientale a norma di \* 8.5<sup>(17)</sup>.

- IA3.4. Aree intersiziali libere non asservite a costruzioni esistenti o divenute libere in seguito a frazionamento o alla cessazione e/o trasferimento di attività produttive.  
Tali aree sono contrassegnate in cartografia dalla cifra 4.  
Obiettivo del P.R.G. è consentire il completamento e la ricucitura del tessuto urbanistico nel rispetto delle caratteristiche ambientali prevalenti.  
La destinazione d'uso propria è residenziale.  
I parametri di utilizzazione urbanistica ed edilizia sono i seguenti:  
- per lotti intersiziali liberi o liberabili in aree di tipo IA3.1:  
 $I.F. = m/mq \ 1,00$   
 $R.C. = 1/3$   
 $H = 7,50$   
- per i lotti intersiziali occupati da impianti produttivi in aree di tipo IA3.2:  
 $I.F. = m/mq \ 2,0$ . Il volume edificabile non può comunque essere più del doppio del volume permanente esistente.  
 $R.C. = 1/3$   
 $H = 13,50$  e comunque non superiore all'altezza dell'edificio più alto nei lotti confinanti  
- per lotti intersiziali liberi, o derivanti da frazionamenti in aree di tipo IA3.2, sono ammesse nuove costruzioni unicamente per la realizzazione di edifici a destinazione Tc, Ts, Td.  
 $U.F. = m/mq \ 0,5$   
 $R.C. = 1/3$   
 $H = 8,50$  e comunque non superiore all'altezza dell'edificio più alto nei lotti confinanti.  
Il fabbisogno di parcheggio pubblico e privato dovrà essere soddisfatto interamente all'interno del lotto di intervento.  
Sono fatte salve diverse determinazioni dettate nelle schede di area per unità di suolo con assegnata la tipologia edilizia di nuova costruzione ed identificate nel P.R.G.

- IA3.5. Aree trasformabili.  
Sono le aree in cui, in presenza di tessuto edilizio di bassa qualità, o con usi non compatibili con il contesto urbano od ambientale, o di sotto-utilizzazione fondiaria in rapporto ai livelli infrastrutturali dell'area, il P.R.G. ha per obiettivo la sostituzione e/o il rinnovo delle consistenze edilizie esistenti.  
Tali aree sono contrassegnate in cartografia dalla cifra 5.  
La destinazione d'uso propria è residenziale e attività compatibili. Si applica la disciplina sopra dettata per le aree di tipo IA3.4. Si applicano i parametri di utilizzazione fissati nelle schede di area.

2 - Agli immobili sedi di usi in atto che risultino non compatibili per le singole sottoclassi di aree, si applica, per qualunque destinazione d'uso, il

<sup>(17)</sup> N.d.A. \* 3.2.4. Ristrutturazione edilizia interna (RE1)

<sup>(17)</sup> N.d.A. \* 3.2.5. Ristrutturazione edilizia con grossatura di manica (RE2)

<sup>(17)</sup> N.d.A. \* 3.2.6. Ristrutturazione totale (RE3)

<sup>(17)</sup> N.d.A. \* 3.2.3. Risanamento conservativo (RC3)

<sup>(17)</sup> N.d.A. \* 10.1.6. Archetipi storici di impianto e coerenza tipologica

2 - Le tipologie di impianto tutelate dal P.R.G. sono le seguenti:

- a) schiera semplice, tipo 1
- b) schiera doppia, tipo 2
- c) a corte aperta, tipo 3
- d) a corte chiusa, tipo 4
- e) a blocco isolato, tipo 5
- f) a blocco su strada, tipo 6
- g) a villa, ecc., tipo 7
- h) a "elle", tipo 8

<sup>(17)</sup> N.d.A. \* 8.5. Aree di rispetto paesaggistico e ambientale (VG)

1 - Nelle aree di rispetto paesaggistico è vietata la alterazione dello stato dei luoghi, se non in riferimento alla normale attività di coltivazione ed alla manutenzione e miglioria delle opere urbanizzative eventualmente esistenti. La modifica dei regimi culturali, non connessa al normale avvicendamento, se diretta a piantumazioni arboree per l'industria del legno, è soggetta ad autorizzazione.

## 8) VERIFICA DELLA CONFORMITA' DEGLI IMMOBILI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

In seguito a regolare presentazione di richiesta di accesso a documenti amministrativi presentata al Comune di Carmagnola in data 23/09/2024, (allegato n. 28) è stato possibile acquisire le seguenti informazioni relative alle autorizzazioni che hanno determinato la realizzazione del manufatto edilizio:

- Domanda esecuzione lavori edili e di restauro, aventi ad oggetto: "Costruzione balcone e aperture porte balcone" – Pratica avente n. di Protocollo 4062 del 31 Maggio 1954 – Intestata a: [REDACTED].

Autorizzazione n. 352 del 24 Giugno 1954 (allegato n. 18)

- Autorizzazione n. 5608/1981 del 14/09/1981 avente ad oggetto: "Lavori di ripassatura del tetto del fabbricato" – Intestata a: [REDACTED] (allegato n.19)

Inizio lavori: non reperito

Fine lavori: non reperito

- Autorizzazione n. 8959 del 03/05/1993 avente ad oggetto: "Allargamento finestre esistenti"

Intestata a: [REDACTED] (allegato n.20)

Inizio lavori: non reperito

Fine lavori: non reperito

- Comunicazione opere interne – Protocollo n. 7227 del 19/05/1993, avente ad oggetto: "Ristrutturazione e manutenzione straordinaria internamente a fabbricato esistente in Carmagnola, Via Fratelli Vercelli, 101 – Intestata a: [REDACTED] (allegato n.21)

Inizio lavori: 19/05/1993

Fine lavori: non reperito

- Denuncia di Inizio Attività n. 9008 del 08/03/2011 – Pratica Edilizia n. D.-047/2011 – avente ad oggetto: "Variazione della destinazione d'uso da ufficio ad abitazione dei locali siti in Via Fratelli Vercelli, 101 – senza esecuzione di opere – Intestata a: [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico [REDACTED] (allegato n.22)

Espresso parere negativo della Commissione Edilizia.

Per quanto riguarda invece l'edificazione del fabbricato, non è stato possibile reperire alcuna prativa edilizia antecedente a quella del 1954 (allegato n. 18), già citato nel precedente elenco.

Il C.T.U. ha anche reperito la Mappa di Impianto Catastale del Comune di Carmagnola (allegato n.23) risalente al 1893, con successivo aggiornamento al 1910, ovvero la prima mappa catastale che censisce tutti i fabbricati presenti sul territorio e, dopo attenta verifica è possibile attestare che l'immobile oggetto della presente relazione di perizia, risultava già rappresentato sulla mappa, ma con una diversa sagoma rispetto a quella attuale, onde per cui, si ribadisce il fatto che non avendo reperito alcun provvedimento edilizio che ne tratti l'edificazione, non è possibile stabilire una data certa, ma solamente prendere atto che l'edificazione risale ad epoca antecedente al 1954

Ricordiamo inoltre che sul titolo di proprietà compare la seguente dicitura. "La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare, risulta iniziata in data anteriore al 1° Settembre 1967 (allegato n. 24)

Stante quanto sopra elencato, occorre comunque evidenziare che sussistono ancora alcune difformità edilizie che di seguito andiamo ad indicare, e per le quali si rende necessaria la redazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria (S.C.I.A. in Sanatoria), di cui forniremo, quantificazione indicativa dei costi.

#### **Difformità:**

Considerato che non sono stati reperiti provvedimenti edilizi che riguardino l'edificazione del fabbricato, occorre tenere presente che l'estratto di mappa catastale di impianto, risalente ad inizio '900, ci fornisce elementi importanti, quali l'esatta lunghezza della facciata del fabbricato su Via Fratelli Vercelli, pari a mt. 11,25.

Tale elemento ci permette di attestare che la Pratica Edilizia n. 7227 del 19/05/1993 che dovremmo prendere come riferimento e parametro di confronto con quanto abbiamo rilevato, presenta però un errore grafico proprio legato alla dimensione della facciata che risulta rappresentata con lunghezza pari a Mt. 11,80, e ciò non risulta possibile in quanto il fabbricato risulta incastonato nel tessuto edilizio, ed edificato in aderenza ad edifici preesistenti. Pertanto, lo sato rilevato, risulta confrontabile con la Pratica Edilizia n. 8949 del 03/05/1993 rispetto a tale pratica segnaliamo le seguenti difformità:

- diversa disposizione degli spazi interni, con la creazione di un corridoio che disimpegna il bagno e le attuali camere da letto;
- realizzazione di ripostiglio – cabina armadio all'interno della camera da letto;
- diverso dimensionamento delle aperture con affaccio su Via Fratelli Vercelli;
- segnaliamo l'inesistenza dei due ripostigli che, sulla vecchia pratica edilizia, risultano posti sotto il portico;

- lieve variazione dell'inclinazione della facciata su Via fratelli Vercelli, da imputarsi ad un errore grafico di rappresentazione.

Specificato quanto sopra, risulta pertanto necessario provvedere alla redazione e presentazione, all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Carmagnola, di pratica edilizia in sanatoria - Segnalazione Certificata di Inizio Attività – S.C.I.A. di cui di seguito, verrà fornita indicazione dei costi:

- 1- Diritti di Segreteria Comune di Carmagnola = **€. 100,00**
- 2- Sanzione pecuniaria relativa a tutte le difformità rilevate = **€. 516,00 – fatta salva la valutazione dell'Agenzia delle Entrate sulla base del nuovo decreto "Salva casa"**
- 3- Diritti di segreteria - Dichiarazione di Agibilità = **€. 50,00**
- 4- Dichiarazione di Abitabilità S.C.A. – necessita di tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti, ovvero: dichiarazione di conformità impianto elettrico, termico, igienico-sanitario, che possiamo indicativamente quantificare in €. 250,00 cad. + IVA (22%) per un totale pari ad **€. 750,00 + IVA (22%)**
- 4- Parcella professionale per la redazione di pratica edilizia in sanatoria avente ad oggetto il rilievo e la restituzione grafica dello stato di fatto, dello stato in progetto (autorizzato) e tavola comparativa; redazione di documentazione fotografica, relazione tecnico-descrittiva ed ogni altro documento necessario = **€. 3.000,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)**
- 6- Costo di sostituzione degli attuali serramenti fissi dei locali affaccianti su Via Fratelli Vercelli con nuovi serramenti apribili a due o tre battenti = **€. 3.500,00 + IVA (22%)**

**Totale Generale = €. 7.916,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)**

-----  
**N.B.:** in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definito sul punto.

D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi

adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.



## 9) VENDITA IN LOTTI

In merito alla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti il C.T.U. afferma che il bene esecutato non risulta frazionabile, e pertanto è possibile procedere alla vendita in un unico lotto come di seguito riportato:

### LOTTO UNICO

#### **- UNITA' RESIDENZIALE POSTA A PIANO TERRENO**

Sita nel Comune di Carmagnola (TO), intestata a:

- [REDACTED], nato a Carmagnola (TO) il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] -  
Proprietà per 1/2 – Soggetto esecutato

- [REDACTED], nata a Carini (PA) il [REDACTED] – C.F. [REDACTED] -  
Proprietà per 1/2 – Soggetto esecutato

Foglio 113 – Particella 3 – Sub. 110 – Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza: 5,5 vani. –  
Rendita €. 255,65 – Piano T – Via Fratelli Vercelli.

**VALORE IMMOBILE = €. 100.000,00 (diconsi euro cento-mila/00)**

**VALORE LOTTO = €. 81.900,00 (diconsi euro ottant'uno-mila-novecento/00)**

Di cui:

- 1/2 quota di proprietà del Sig. [REDACTED] – Soggetto esecutato = €. 40.950,00 (diconsi euro quaranta-mila-novecento-cinquanta/00) tenuto conto delle decurtazioni illustrate al precedente PUNTI 8 e successivo PUNTO14

- 1/2 quota di proprietà della Sig.ra [REDACTED] – Soggetto esecutato = €. 40.950,00 (diconsi euro quaranta-mila-novecento-cinquanta/00) tenuto conto delle decurtazioni illustrate al precedente PUNTI 8 e successivo PUNTO14

## 10) VERIFICA DELLA DIVISIBILITA' DEL BENE PIGNORATO

A seguito di visura presso l'Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Carmagnola e dalla lettura delle Trascrizioni Contro, il C.T.U. può attestare che gli immobili, oggetto della presente esecuzione immobiliare, ubicati nel Comune di Carmagnola (TO), e così classificati:

### LOTTO UNICO:

- Comune di Carmagnola (TO)

Foglio 113 – Particella 3 – Sub. 110 – Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza: 5,5 vani. – Rendita €. 255,65 – Piano T – Via Fratelli Vercelli.

Intestato a:

- [REDACTED], nato a Carmagnola (TO) il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] -  
Proprietà per 1/2 – Soggetto esecutato
- [REDACTED], nata a Carini (PA) il [REDACTED] – C.F. [REDACTED] -  
Proprietà per 1/2 – Soggetto esecutato

Il bene non risulta divisibile, ma viene trattato nella sua interezza.

## 11) VERIFICA DEI RAPPORTI DI LOCAZIONE

Il C.T.U. dopo essersi recato presso l'Agenzia delle Entrate per effettuare le dovute verifiche richieste può attestare quanto segue:

### **LOTTO UNICO:**

- Comune di Carmagnola (TO):

Foglio 113 – Particella 3 – Sub. 110 – Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza: 5,5 vani. – Rendita €. 255,65 – Piano T – Via Fratelli Vercelli.

Intestato a:

- DE LUCA Denis, nato a Carmagnola (TO) il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] -

Proprietà per 1/2 – **Soggetto esecutato**

- [REDACTED], nata a Carini (PA) il [REDACTED] – C.F. [REDACTED] -

Proprietà per 1/2 – **Soggetto esecutato**

Per quanto riguarda i suddetti immobili non esistono rapporti di locazione in essere, come attestato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Carmagnola - in data 07.11.2024 (**allegato n. 29**), e come dichiarato dalla proprietà con mail del 12.05.2025 (**allegato n. 30**).

L'interpello posto dal C.T.U. all'Agenzia delle Entrate in data 05.05.2025, (**allegato n. 31**) al momento del deposito della presente relazione, non risultava pervenuto.

## 12) PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

In merito all'assegnazione della casa coniugale, il C.T.U. può affermare che il caso non rientra in quanto i soggetti esecutati Sig. [REDACTED] e Sig. [REDACTED], risultano regolarmente sposati e l'immobile risulta in comproprietà al 50%.

### 13) VERIFICA DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare non risulta soggetto a vincoli di natura artistica, storica, turistico-ricettiva di inalienabilità o di indivisibilità.

#### **LOTTO UNICO**

L'immobile costituente il presente lotto, non presenta vincoli particolari, se non quelli dettati dagli strumenti urbanistici vigenti nel territorio del Comune di Carmagnola, oltre a quelli dettati dalla normale gestione dell'immobile quali la Tari e le utenze domestiche (luce e gas)

#### 14) SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

I beni, oggetto della presente relazione di perizia, e costituenti un unico lotto, non risultano gravati da spese di gestione in quanto il fabbricato non risulta costituito in Condominio, come attestato dal Sig. [REDACTED] con mail del 25.11.2024 (*allegato n. 32*)

Occorre però tenere presente che oltre alle spese legate all'ordinaria gestione dell'immobile, ovvero le utenze e le eventuali spese di manutenzione e conservazione dell'immobile stesso, grava la TARI – Imposta Comunale sui Rifiuti e la TEFA – Tributi per l'esercizio delle Funzioni di Tutela.

Da una verifica effettuata presso l'Ufficio Tributi del Comune di Carmagnola, è emersa la seguente posizione:

##### Anno 2024

Importo TARI = €. 95,00

Importo TEFA = €. 5,00

Totale dovuto = €. 100,00 – importo non versato alla data della rilevazione

##### Anno 2023

Importo TARI = €. 117,00

Importo TEFA = €. 6,00

Totale dovuto = €. 123,00 – importo non versato alla data della rilevazione

##### Anno 2022

Importo TARI = €. 114,00

Importo TEFA = €. 6,00

Totale dovuto = €. 120,00 – importo non versato alla data della rilevazione

##### Anno 2020 - 2021

Importo TARI = €. 399,59 – importo non versato alla data della rilevazione

##### Anno 2018-2019

Importo TARI = €. 239,40 – importo non versato alla data della rilevazione

**Importo Totale a debito= €. =981,99= (diconsi euro novecento-ottantuno/99)**

Si precisa che ai fini TARI risulta iscritto un nucleo familiare composto da n. 4 soggetti residenti nell'immobile.

Le bollette TARI risultano intestate alla Sig.ra [REDACTED], nata a Carini (PA) il [REDACTED] – C.F. [REDACTED], residente in Carmagnola (TO), Via Fratelli Vercelli n. 101 – codice cliente 87701 – come si evince dai documenti emessi dal Consorzio Chierese. (allegato n.33)

Ai fini IMU l'immobile posseduto dai soggetti esecutati risulta adibito ad abitazione principale, come da risultanze anagrafiche, e come si evince da visura catastale dell'unità residenziale (allegato n.34), e pertanto esente da IMU dal 2020 in poi.

## 15) DETERMINAZIONE DEI VALORI DEGLI IMMOBILI RIFERITI AI SINGOLI LOTTI DI VENDITA

A seguito di indagine effettuata in loco, e di indagine conoscitiva del mercato immobiliare delle varie zone, anche facendo riferimento alle Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate (2° Semestre 2024) del Comune di Carmagnola (TO), pubblicate dall'Agenzia del Territorio, considerata l'ubicazione dell'area, viste le caratteristiche costruttive dell'immobile descritto, in merito alla proprietà oggetto della presente relazione di perizia redatta a supporto di esecuzione immobiliare, si precisa quanto segue:

- **LOTTO UNICO:**

Proprietà sita nel Comune di Carmagnola (TO), Via Fratelli Vercelli n. 101.

Nello specifico trattasi di unità residenziale posta a piano terreno, facente parte di piccolo fabbricato edificato su due piani, composto da tre unità residenziali.

Il fabbricato affaccia su Via Fratelli Vercelli n. 101, ove si trova l'ingresso principale, e sulla retrostante via Vittorio Alfieri.

Il complesso immobiliare all'interno del quale ricade l'unità sopra descritta, risulta essere ubicato nel "Tessuto edilizio da sottoporre a gestione ordinaria" – IA.4 – in area individuata sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale, con la sigla IA 3.2 – "Aree con edificazione recente a carattere plurifamiliare" (allegato n. 16), facente riferimento all'Art. 7.2.3 delle Norme Tecniche di Attuazione, secondo la Variante Generale di P.R.G.C., approvata con D.G.R. 28 Settembre 1988 – n. 21 – 25536 con modifiche ex officio (allegato n. 17).

A fronte di quanto sopra esposto, il C.T.U. può stilare la propria ipotesi di stima, come segue:

**Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2024 – Semestre 2**

**Provincia: TORINO**

**Comune: CARMAGNOLA**

**Fascia/zona: Periferica/RESIDENZIALE VIA TORINO; V.LE GARIBALDI, VIA RACCONIGI**

**Codice di zona: D1 – Microzona catastale n.: 2**

**Tipologia prevalente: Abitazioni civili – Destinazione: Residenziale**

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore di mercato €/Mq. |      | Sup. L/N | Valori locazione €/Mq. X mese |      | Sup.L/N |
|------------------------------|--------------------|-------------------------|------|----------|-------------------------------|------|---------|
|                              |                    | Min.                    | Max. |          | Min.                          | Max. |         |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 830                     | 1250 | L        | 3,7                           | 5,5  | L       |
| Abitazioni civili            | OTTIMO             | 1300                    | 1900 | L        | 5,6                           | 8,2  | L       |
| Abitazioni di tipo economico | OTTIMO             | 1050                    | 1550 | L        | 5,1                           | 7,7  | L       |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 670                     | 1050 | L        | 3,4                           | 5,1  | L       |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### LOTTO UNICO

Foglio 113 – Particella 3 – Sub. 110 – Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza: 5,5 vani. – Rendita €. 255,65 – Piano T – Via Fratelli Vercelli.

|                    |            |
|--------------------|------------|
| Unità residenziale | Mq. 232,29 |
|--------------------|------------|

Per cui sulla base di quanto precedentemente definito, si determinano i seguenti valori:

| Tipologia          | Sup. commerciale | €/Mq.    | Totale       |
|--------------------|------------------|----------|--------------|
| Unità residenziale | Mq. 121,69       | € 830,00 | € 101.002,70 |

**Totale Arrotondato = €. 100,000/00 (diconsi euro cento-mila/00)**

Occorre specificare quanto segue:

Dalla sommatoria del valore dell'unità residenziale occorre dedurre l'ammontare relativo alla redazione di pratica edilizia in sanatoria, al fine di regolarizzare tutte le difformità edilizie evidenziate, il cui importo è stimato essere di circa di circa **€. 7.916,00** (euro settemila-

novecento-sedici) + quota parte di IVA (22%) + quota parte di Contributo Inarcassa (4%) per la proprietà oggetto della presente esecuzione immobiliare

**TOTALE GENERALE** €. 100.000,00

**QUOTA IN DEDUZIONE** €. 7.916,00

(come identificata al precedente punto 8)

**QUOTA IN DEDUZIONE** €. 981,99

(come identificata al precedente punto 14)

-----  
**VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA** €. 91.102,01

- deduzione del 10 % per assenza di garanzia per vizi del bene venduto

€. 91.102,01 x 10% - €. 9.110,20

-----  
**VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA** €. 81.991,81

€. 81.900,00 Arrotondato (diconsi ottant'uno-mila-novecento/00)

**VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA = €. 81.900,00**  
**(diconsi ottanta-cinque-mila-novecento/00)**

Di cui:

- 1/2 quota di proprietà del Sig. [REDACTED] – Soggetto esecutato = €. 40.950,00 (diconsi euro quaranta-mila-novecento-cinquanta/00) tenuto conto delle decurtazioni illustrate ai precedenti PUNTI 8 e 14
- 1/2 quota di proprietà della Sig.ra [REDACTED] – Soggetto esecutato = €. 40.950,00 (diconsi euro quaranta-mila-novecento-cinquanta/00) tenuto conto delle decurtazioni illustrate ai precedenti PUNTI 8 e 14

## 16) VERIFICA DEL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO PER DOMANDA DI VOLTURA CATASTALE

In considerazione del fatto che l'esecuzione immobiliare in oggetto interessa soggetti privati, il C.T.U può attestare che il decreto di trasferimento degli immobili non sarà gravato da IVA, ma bensì da imposta di registro, ipotecaria e catastale, come riportato dall'Art. 26 del D.L. 12 Settembre 2013 n. 104, le cui disposizioni hanno valore con decorrenza dal 1° Gennaio 2014.



**17) VERIFICA DELL'APPARTENENZA DELL'IMMOBILE AD UNA DELLE CATEGORIE DI CUI ALL'ART. 3 COMMA TERZO LETTERE a,b,c DEL D.LGS 192/2005 COME MODIFICATO DALL'ART.1 DLGS 26/11/2006 LETTERE d,e,f.**

Il C.T.U. può attestare che l'immobile non rientra in alcuna delle categorie di cui all'Art. 3 – comma terzo lettere a, b, c del D.Lgs 192/2005 come modificato dall'Art.1 del D.Lgs 26.11.2006 lettere d,e,f, e pertanto l'unità residenziale sarà oggetto di redazione di Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'Arch. Roberta Comoglio, avente studio in Bra, (Cn), Via Vittorio Emanuele II n. 207 - iscritta all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Piemonte al n°104547.

**COMUNE DI CARMAGNOLA (TO)**

• **LOTTO UNICO:**

Foglio 113 – Particella 3 – Sub. 110 – Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza: 5,5 vani. – Rendita €. 255,65 – Piano T – Via Fratelli Vercelli.

Attestato di prestazione energetica degli Edifici –

Codice Identificativo 2024 – 104547 – 00014

Valido fino al 10/02/20235

**(allegato n. 36)**

## 18) CONCLUSIONI

In merito al mandato affidato, il Tecnico Incaricato ha provveduto a redigere la presente relazione di perizia, rispondendo ad ogni punto del quesito, così come demandato dall'Illustrissimo G.E., per il quale rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bra, li 9 Maggio 2025



**ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE:**

1. Copia della lettera raccomandata, e relativa ricevuta, inviata per comunicare al soggetto esecutato l'inizio delle operazioni peritali.
2. Copia del verbale di sopralluogo
3. Copia della mail del 29 Settembre 2024 inviata dal C.T.U. al Soggetto Esecutato.
4. Copia della mail del 30 Settembre 2024, inviata dal soggetto esecutato al C.T.U.
5. Copia della mail del 16 Ottobre 2024, inviata dal Soggetto Esecutato al C.T.U.
6. Copia della mail del 21 Ottobre 2024, Inviata dal Soggetto Esecutato al C.T.U.
7. Copia dell'Istanza di riunione delle Procedure, presentata da Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
8. Copia del Verbale di Udienza del 29 Aprile 2025
9. Copia della mail del 5 Maggio 2025 con cui il C.T.U. comunicava al soggetto esecutato la ripresa delle operazioni peritali e richiedeva informazioni circa lo stato dell'immobile.
10. Copia della mail del 5 Maggio 2025, inviata dal soggetto esecutato al C.T.U.
11. Copia della certificazione notarile riferita al Sig. [REDACTED].
12. Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 – Ispezione Ipotecaria al 25.10.2024
13. Copia della certificazione notarile riferita alla Sig.ra [REDACTED]
14. Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 – Ispezione Ipotecaria al 05.05.2025
15. Copia delle visure catastali all'atto dell'inizio delle operazioni peritali 25/07/2024
16. Copia dell'estratto di P.R.G.C. Vigente nel Comune di Carmagnola
17. Copia dell'Art. 7.2.3 delle N.T.A. secondo la Variante Generale di P.R.G.C. approvata con

D.G.R. 28 Settembre 1998

18. Copia dell'Autorizzazione Edilizia n. 352 del 24 Giugno 1954 – Rilasciata dal Comune di Carmagnola

19. Copia dell'Autorizzazione Edilizia n. 5608/1981 del 14/09/1981 – Rilasciata dal Comune di Carmagnola

20. Copia dell'Autorizzazione Edilizia n. 8959 del 03/05/1993 – Rilasciata dal Comune di Carmagnola

21. Copia della Pratica Edilizia n. 7227 del 19/05/1993 rilasciata dal Comune di Carmagnola

22. Copia della Denuncia di Inizio Attività n. 9008 del 08/03/2011 – Rilasciata dal Comune di Carmagnola

23. Copia della Mappa di impianto Catastale del Comune di Carmagnola

24. Copia del titolo di proprietà

25. Copia del Certificato di Residenza e dello Stato di Famiglia rilasciato dal Comune di Carmagnola

26. Copia dell'Estratto dell'Atto di Matrimonio reperito presso il Comune di Carmagnola

27. Copia della Copia della Denuncia di Variazione Catastale del 06/02/2025

28. Copia della richiesta di accesso a documenti amministrativi presentata al Comune di Carmagnola in data 23/09/2021

29. Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Torino 2 – Riscontro interpello del 7 Novembre 2024

30. Copia della mail del 12/05/2025 inviata dalla proprietà – soggetti eseguiti – al C.T.U. attestando l'inesistenza di contratti di locazione

31. Copia della mail del 05/05/2025, inviata dal C.T.U. all'Agenzia delle Entrate relativa ad'aggiornamento eventuale esistenza contratti di locazione

32. Copia della mail inviata dal Soggetto esecutato al C.T.U. in data 25 Novembre 2024

33. Consorzio Chierese – Certificazione debiti al 23/09/2024

34. Copia delle visure catastali utilizzate dal Comune di Carmagnola ai fini IMU – Protocollo n. 0038035 del 23/09/2024

35. Attestato di Prestazione Energetica Immobili

35.1 Ricevuta A.P.E.

35.2 Relazione di Sopralluogo

36. Relazione fotografica degli immobili

37. Relazione fotografica degli immobili – no dati sensibili

38. Descrizione dettagliata dei beni da allegare all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento

39. Descrizione dettagliata dei beni da allegare all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento - no dati sensibili

40. Copia di relazione di perizia – no dati sensibili

41. Copia delle ricevute di trasmissione di bozza di relazione alle parti

Bra, lì 9 Maggio 2025

