

# TRIBUNALE DI CUNEO

Sezione CONTENZIOSO CIVILE

Numero di ruolo Generale: 749/2025

Perizia dell'Esperto Geom. Lubatti Fabrizio, nella Causa di Divisione Endoesecutiva N.R.G. 749/2025 in  
aggiornamento / integrazione della relazione di perizia depositata nella Procedura Esecutiva Immobiliare RGE  
133/2024

promossa da

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

rappresentata da

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Incarico .....	5
Premessa .....	6
Lotto 1 .....	7
Descrizione .....	8
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
Titolarità .....	8
Confini .....	8
Consistenza .....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	9
Dati Catastali .....	10
Parti Comuni .....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	11
Stato di occupazione .....	12
Provenienze Ventennali .....	12
Formalità pregiudizievoli .....	14
Normativa urbanistica .....	15
Regolarità edilizia .....	17
Vincoli od oneri condominiali .....	18
Lotto 2 .....	20
Descrizione .....	21
[REDACTED] .....	
[REDACTED] .....	
Completezza documentazione ex art. 567 .....	21
[REDACTED] .....	
[REDACTED] .....	
Titolarità .....	22
[REDACTED] .....	
[REDACTED] .....	
Confini .....	22
[REDACTED] .....	
[REDACTED] .....	
Consistenza .....	23
[REDACTED] .....	
[REDACTED] .....	

Cronistoria Dati Catastali.....	23
	
Dati Catastali.....	25
	
Parti Comuni.....	26
	
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
	
Stato di occupazione .....	27
	
Provenienze Ventennali.....	28
	
Formalità pregiudizievoli .....	30
	
Normativa urbanistica .....	31
	
Regolarità edilizia.....	37
	
Vincoli od oneri condominiali.....	39
	
Stima / Formazione lotti.....	42
<b>Lotto 1</b> .....	42
<b>Lotto 2</b> .....	44
Riepilogo bando d'asta.....	479
<b>Lotto 1</b> .....	49

<b>Lotto 2</b> .....	51
Schema riassuntivo Divisione Endoese cutiva N.G.R. 749/2025 .....	599
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta:</b> .....	59
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta:</b> .....	59
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	61



Il sottoscritto ██████████ ██████████ iscritto al Collegio dei Geometri di ██████████ al n° ██████████, con studio in ██████████ in ██████████ ██████████, Consulente Tecnico di codesto rispettabile Tribunale, già incaricato dal G.E. N. Fiorello come Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di Esecuzione Immobiliare n° 133/2024, veniva incaricato dalla Dott. Paola Elefante quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Causa di Divisione Endoesecutiva N.G.R. 749/2025 in data 01/08/2025.

In data 05/08/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Incarico:

procedere all'aggiornamento / l'integrazione della relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva immobiliare RGE 133/2024, con la stima del valore complessivo dell'intera proprietà (1/1) dei beni posti in vendita nel presente giudizio, in particolare con la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq. del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi, e quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

Letti gli atti è parso chiaro al sottoscritto di dover procedere alla stima della quota di 1/1 dei beni facenti parte del Lotto 1 (Bene 1) e Lotto 2 (Bene 2 e 3) stimati per la quota di 1/2 nella perizia relativa all'Esecuzione Immobiliare n. 133/2024.

Lo scrivente, dopo aver eseguito le dovute considerazioni si è posto in grado di redigere la presente relazione di perizia ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Al fine di mantenere una corretta coerenza con la perizia depositata nell' E.I. 133/2024 è stata ripresa la perizia, di cui infra, con gli opportuni aggiustamenti/integrazioni in assolvimento all'incarico ricevuto.

PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

■ Bene N° 1 - Negozio ubicato a [REDACTED]  
[REDACTED]

■ Bene N° 2 - Garage ubicato a [REDACTED]  
[REDACTED]

■ Bene N° 3 - Unità collabente ubicato a [REDACTED]  
[REDACTED]



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a [REDACTED]

## DESCRIZIONE

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

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

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

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Comproprietaria:
  - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: 1/1 come da incarico ricevuto

## CONFINI

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

## CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/02/1988 al 16/09/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 186, Sub. 39, Zc. u Categoria C1 Cl.4, Cons. 108 Superficie catastale 108 mq Rendita € 1.851,81 Piano T
Dal 16/09/2014 al 17/01/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 186, Sub. 95, Zc. u Categoria C1 Cl.1, Cons. 49 Superficie catastale 57 mq Rendita € 531,43 Piano T
Dal 16/09/2014 al 17/01/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 186, Sub. 94, Zc. u Categoria C1 Cl.1, Cons. 58 Superficie catastale 68 mq Rendita € 629,04 Piano T
Dal 17/01/2025 al 18/09/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 186, Sub. 97, Zc. u Categoria C1 Cl.1, Cons. 108.00 Superficie catastale 121.00 mq Rendita € 1.171,32 Piano T

Si precisa quanto segue:

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

- locale negozio con ripostiglio e servizi, al piano terreno, distinto con il numero 5 nella planimetria allegata all'atto e confinante con marciapiede a due lati, muro perimetrale esterno, negozio numero 6, (attuale sub 94 oggetto di esecuzione)
- autorimessa, al piano interrato, distinta con il numero 14 nella planimetria allegata all'atto e confinante con

autorimessa 13, corridoio comune, autorimessa 15, muro perimetrale esterno, (attuale sub 18 oggetto di esecuzione)

- con atto di Compravendita [REDACTED] del 12/11/1987 la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/1 acquistava porzione di fabbricato urbano in [REDACTED], facente parte del complesso residenziale denominato "[REDACTED]", costituito da:

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

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

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

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

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

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

In particolare si è riscontrato:

- sulla scheda catastale non è indicato lo sfasamento dei piani di calpestio presenti nel negozio in particola tra il negozio e il retro negozio,

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

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

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

## DATI CATASTALI

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

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

In particolare si è riscontrato:

- sulla scheda catastale non è indicato lo sfasamento dei piani di calpestio presenti nel negozio in particola tra il negozio e il retro negozio,
- sulla scheda catastale non è indicato il disimpegno tra il negozio ed il disimpegno del bagno

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

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

## PARTI COMUNI

L'immobile è stato acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con comprensiva quota dei diritti sulle cose comuni e sulle parti condominiali del fabbricato secondo legge ed in conformità dei titoli di provenienza e di possesso ed alla disciplina condominiale vigente. Con tutti i diritti di comproprietà, in proporzione ai millesimi di proprietà, su tutto quanto per legge, uso e consuetudine è da ritenersi comune fra i comproprietari di uno stesso stabile. Il tutto come da regolamento condominiale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

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

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

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

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

Al suo interno si può constatare che:

- IMPIANTI: Tutti gli impianti, termico, elettrico ed idrico sono esistenti ma al momento del sopralluogo risultavano disattivati. L'impianto termico è autonomo con terminali in termoconvettori nel negozio e termosifoni nel bagno e nel retro. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono garantiti da

caldaia murale a gas metano, posta nel bagno,

-PAVIMENTI: in piastrelle di ceramica in tutti i locali,

-SERRAMENTI: serramenti interni sono in alluminio con vetro doppio; i serramenti esterni (persiane) non sono presenti, quelli del bagno e retro negozio sono in legno,

-PARETI: sono tutte intonacate e tinteggiate, quelle del retro e del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica,

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

Visto l'inutilizzo del locale da parecchi anni la tinteggiatura delle pareti e solai dovrà essere rieseguita.

-BAGNO: completo di lavabo e wc,

-FOGNATURA: il fabbricato risulta allacciato alla rete fognaria,

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

- Negozio: scaffalature, bancone, ed arredo negozio,

- retro: mobilia varia, gas, tavolo, sedie, quadri ecc.

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

In particolare:

1- nel negozio è stato realizzato in piccolo disimpegno in legno,

2- la finestra del retro negozio risulta traslata,

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

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

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/02/1985 al 18/09/2025	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Dal 12/11/1987 al 27/06/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 27/06/2003 al 18/0925	**** Omissis ****	Donazione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa quanto segue:

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

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

-- autorimessa, al piano interrato, distinta con il numero 14 nella planimetria allegata all'atto e confinante con

autorimessa 13, corridoio comune, autorimessa 15, muro perimetrale esterno, (attuale sub 18 oggetto di esecuzione)

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

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

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

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

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

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

### Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a [REDACTED] il [REDACTED]

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento immobiliare colpisce beni immobili di proprietà della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che si è resa fideiussore, sino alla concorrenza di € 150.000,00, nel contratto di mutuo fondiario concesso al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dalla [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] stipulato in data [REDACTED] rep. [REDACTED] racc. [REDACTED] Notaio [REDACTED]

- **Domanda Giudiziale – Divisione Giudiziale**

Trascritto a [REDACTED] il [REDACTED]

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

A favore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: La Divisione Giudiziale colpisce gli immobili facenti parte del Lotto 1 – Bene 1 (Comune di [REDACTED] Foglio 32 mappale 186 sub. 97) e del Lotto 2 – Beni 2 e 3 (Comune di [REDACTED] Foglio 32 mappale 186 sub. 18 e Foglio 44 mappale 171 sub. 1)

### **Oneri di cancellazione**

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

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

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

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

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

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

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

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

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

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

a) manutenzione straordinaria;

b) restauro e risanamento conservativo;

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

Nell'ambito degli interventi precedenti sono consentiti:

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

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

- gli adeguamenti igienico-funzionali di unità immobiliari esistenti site in edifici diversi da quelli di cui al punto che precede, che non eccedano il 20% della superficie utile lorda esistente: 25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale. Tale adeguamento può essere utilizzato anche per la realizzazione di verande sempreché coerenti con l'aspetto ed il decoro degli edifici.

d) demolizione con ricostruzione di singoli edifici sempre ch  il volume dell'edificio previsto nella ricostruzione non sia superiore al volume soggetto a demolizione aumentato rispettivamente delle percentuali predette nei casi di edifici esistenti uni-bifamiliari o plurifamiliari; in sede di demolizione con ricostruzione, al fine di conseguire una migliore condizione di intervento, potr  essere prevista anche una lieve traslazione del volume

originario; per lieve traslazione si intende uno spostamento che comunque verifichi contatto tra la vecchia e la nuova sagoma a terra del fabbricato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

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

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

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

In particolare:

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

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

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

- 1- Diritti Sanatoria Comunale: € 100,00
  - 2- Oblazione S.C.I.A. in Sanatoria: pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate e comunque non inferiore a € 1.032,00
  - 3- Spese tecniche per pratiche edilizie comunali, rilievi, agibilità, eventuale variazione catastale: € 2.000,00,
- Il tutto per un totale di € 3.132,00.

Non essendo, l'unità immobiliare oggetto, dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica, il sottoscritto, in qualità di tecnico abilitato in sede di presentazione della perizia di cui all'E.I. 133/2024, ha provveduto alla redazione e presentazione dell'A.P.E. in data [REDACTED] con il Codice Attestato n° [REDACTED]. L'unità immobiliare risulta censita al C.I.T. con il codice impianto n° [REDACTED], ma non essendo stati forniti il libretto di impianto ed il libretto di controllo della caldaia caricati e non essendo il libretto d'impianto caricato sul C.I.T., in

base alla normativa vigente la validità dell'APE, in mancanza di detti documenti a dimostrazione del rispetto della normativa vigente, sarà sino al [REDACTED].

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 660,00

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

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

Millesimi di proprietà e spese condominiali

-Millesimi Proprietà Generali: 578.00/10000.00

-Millesimi Autorimesse: 35.00/ 1000.00

-Millesimi Scala: 0.00/ 1000.00

Rendiconto Consuntivo Spese Esercizio 2022/2023:

- Generale Proprietà -536,91 €

- Generale Inquilini -133,29 €

- Autorimesse - 19,13 €

- Quota fissa acqua potabile - 31,70 €

- Totale Gestione -721,03 €

- Saldo gestione es. preced. -45,28 €

- Rate versate 801,93 €

- Saldo Finale 35,62 €

Rendiconto Consuntivo Spese Esercizio 2023/2024:

- Generale Proprietà -492,79 €

- Generale Inquilini -85,98 €

- Autorimesse - 28,32 €

- Quota fissa acqua potabile - 34,13 €

- Totale Gestione -641,22 €

- Saldo gestione es. preced. 35,62 €

- Rate versate 300,00 €

- Saldo Finale -305,60 €



Rendiconto Spese Esercizio 2024/2025:

- Generale Proprietà	-500,53 €
- Generale Inquilini	-68,54 €
- Autorimesse	-23,13 €
- Quota fissa acqua potabile	- 37,46 €
- Totale Gestione	-629,66 €
- Saldo gestione es. preced.	-305,60 €
- Totale	-935,26 €
- Versamenti Effettuati	645,41 €
- Saldo Finale	-289,85 €



Preventivo Spese Esercizio 2025/2026:

- Generale Proprietà	-543,90 €
- Generale Inquilini	-68,55 €
- Autorimesse	-23,14 €
- Quota fissa acqua potabile	- 36,51 €
- Totale Gestione	-672,10 €
- Saldo gestione es. preced.	-289,85 €
- Totale	-961,95 €
- Versamenti Effettuati	300,00 €
- Rata 1 del 29/08/2025	325,96 €
- Rata 2 del 03/03/2026	336,00 €



Le spese condominiali sono state aggiornate con il rendiconto Spese di Esercizio 2024/2025 e Preventivo Spese Esercizio 2025/2026, come risulta dalle tabelle rilasciate dall'amministratore del condominio allegate alla presente.

Da colloquio con l'amministratore ad oggi restano ancora da pagare la 1 rata delle spese condominiali con scadenza al 29/08/2025 e la 2 rata delle spese condominiali con scadenza al 03/03/2026.





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a [REDACTED]
- **Bene N° 3** - Unità collabente ubicato a [REDACTED]

DESCRIZIONE

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A** [REDACTED]

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

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

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

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

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

Località sita nelle montagne di Lurisia raggiungibile solamente con mezzi fuoristrada.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A** [REDACTED]

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

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

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

**TITOLARITÀ**

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A** [REDACTED]

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Comproprietaria:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: 1/1 come da incarico ricevuto

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

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Comproprietaria:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: 1/1 come da incarico ricevuto

**CONFINI**

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A** [REDACTED]

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

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

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

CONSISTENZA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A [REDACTED]

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A [REDACTED]

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

Dal 16/01/2025 al 18/09/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 186, Sub. 18, Zc. u Categoria C6 Cl.4, Cons. 18.00 Superficie catastale 21.00 mq Rendita € 74,37 Piano S1
------------------------------	-------------------	---

Si precisa quanto segue:

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

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

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

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

In particolare si è riscontrato:

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

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

- alla presentazione variazione catastale per esatta rappresentazione grafica prot. [REDACTED] del [REDACTED] mantenendo invariato l'identificativo sub. 18.

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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/07/1982 al 11/10/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 44, Part. 61 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 00.00.98 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 11/10/2012 al 24/10/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 44, Part. 171 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.00.98
Dal 24/10/2012 al 18/09/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 171, Sub. 1, Zc. u Categoria F2 Piano T

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A [REDACTED]

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

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

In particolare si è riscontrato:

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

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

- alla presentazione variazione catastale per esatta rappresentazione grafica prot. [REDACTED] del [REDACTED] mantenendo invariato l'identificativo sub. 18.

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

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

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

## PARTI COMUNI

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A [REDACTED]

L'immobile è stato acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con comprensiva quota dei diritti sulle cose comuni e sulle parti condominiali del fabbricato secondo legge ed in conformità dei titoli di provenienza e di possesso ed alla disciplina condominiale vigente. Con tutti i diritti di comproprietà, in proporzione ai millesimi di proprietà, su tutto quanto per legge, uso e consuetudine è da ritenersi comune fra i comproprietari di uno stesso stabile. Il tutto come da regolamento condominiale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A [REDACTED]

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

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

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

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

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

Al suo interno si può constatare che:

- IMPIANTI: è presente il solo impianto elettrico ma al momento del sopralluogo risultava disattivato.
- PAVIMENTI: in battuto di cemento,
- SERRAMENTI: l'accesso è costudito da portone basculante in lamiera e finestra a bocca di lupo in ferro e vetro,
- PARETI: sono tutte intonacate prive di tinteggiatura,
- SOLAIO: realizzato in lastre in predalles in parte con solaio piano ed in parte (per quella sotto il porticato comune) con solaio inclinato, privo di tinteggiatura.

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

- autorimessa: mobile da soggiorno, lavello in disuso,

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

In particolare:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A [REDACTED]**

L'immobile risulta libero

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

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A [REDACTED]

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/02/1985 al 18/09/2025	**** Omissis ****	<b>Permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa quanto segue:

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

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

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

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

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/07/1982 al 18/09/2025	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione di Bottero Carlo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

ASTE GIUDIZIARIE®		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/12/1984 al 18/09/2025	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa quanto segue:

- la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nell'interesse della figlia minore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha prestato accettazione tacita dell'eredità con beneficio d'inventario morendo dismessa dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* davanti al Cancelliere della Pretura di [REDACTED] in data [REDACTED] (N.C. [REDACTED] e n° [REDACTED] del Reg. Succ. parte I°)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A [REDACTED]

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di [REDACTED] aggiornate al 18/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a [REDACTED] il [REDACTED]

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Quota: 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento immobiliare colpisce beni immobili di proprietà della signora [REDACTED] che si è resa fideiussore, sino alla concorrenza di € 150.000,00, nel contratto di mutuo fondiario concesso al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dalla [REDACTED], stipulato in data [REDACTED] rep. [REDACTED] racc. [REDACTED] Notaio [REDACTED]

- **Domanda Giudiziale - Divisione Giudiziale**

Trascritto a [REDACTED] il [REDACTED]

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

A favore: [REDACTED] - [REDACTED]

Contro: [REDACTED] - [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: La Divisione Giudiziale colpisce gli immobili facenti parte del Lotto 1 - Bene 1 (Comune di [REDACTED] Foglio 32 mappale 186 sub. 97) e del Lotto 2 - Beni 2 e 3 (Comune di [REDACTED] Foglio 32 mappale 186 sub. 18 e Foglio 44 mappale 171 sub. 1)

**Oneri di cancellazione**

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

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

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

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a [REDACTED] il [REDACTED]

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

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

che si è resa fideiussore, sino alla concorrenza di € 150.000,00, nel contratto di mutuo fondiario

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

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

- **Domanda Giudiziale – Divisione Giudiziale**

Trascritto a [REDACTED] il [REDACTED]

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

A favore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: La Divisione Giudiziale colpisce gli immobili facenti parte del Lotto 1 – Bene 1 (Comune di [REDACTED])

[REDACTED] Foglio 32 mappale 186 sub. 97) e del Lotto 2 – Beni 2 e 3 (Comune di [REDACTED])

[REDACTED] Foglio 32 mappale 186 sub. 18 e Foglio 44 mappale 171 sub. 1)

**Oneri di cancellazione**

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

**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A [REDACTED]**

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

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

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

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

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

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

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

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

a) manutenzione straordinaria;

b) restauro e risanamento conservativo;

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

Nell’ambito degli interventi precedenti sono consentiti:

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

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

- gli adeguamenti igienico-funzionali di unità immobiliari esistenti site in edifici diversi da quelli di cui al punto che precede, che non eccedano il 20% della superficie utile lorda esistente: 25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale. Tale adeguamento può essere utilizzato anche per la realizzazione di verande sempreché coerenti con l’aspetto ed il decoro degli edifici.

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

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

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

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

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

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

edilizio di qualità capace di integrarsi in modo corretto nel contesto territoriale con particolare riguardo alla tradizione costruttiva locale (tipologia, forme, proporzioni, materiali, etc...).

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

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

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

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

### **BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A**

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

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

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

### **ART. 18 - E - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE.**

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

2- Gli interventi ammessi sono i seguenti:

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

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

a2. interventi di nuova costruzione per abitazioni rurali;

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

Negli interventi di cui alla lettera a1., è ammesso - ove necessario - un incremento della S.U.L. abitabile esistente anche in eccedenza rispetto ai limiti di cui al successivo 3° comma, purché contenuto nella misura del 20% ai

sensi del 14° c. dell'art. 25 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.; per incrementi maggiori si applicano i parametri previsti per la nuova edificazione.

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

- qualora si documenti un fabbisogno abitativo supplementare in ragione degli addetti all'azienda; in tal caso la verifica dei parametri di cui al successivo 3° comma deve comprendere la situazione di fatto e di progetto;
- qualora l'abitazione esistente risulti, per motivi tecnici e funzionali, tale da non poter essere recuperabile e perciò debba essere sostituita; in tal caso i locali esistenti debbono essere demoliti, ove non rivestono interesse architettonico, oppure destinati ad attività agrituristica, oppure, mediante atto d'impegno, ad usi accessori all'attività agricola;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

rispettare:

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 6- Allevamenti intensivi.

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

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

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

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

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

Gli altri titoli abilitativi previsti dal presente articolo sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo solo in quanto in connessione con un'azienda agricola qualificata ai sensi del 2° capoverso del 3° comma precedente, fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni che seguono ed in particolare dall'art. 24 in quanto

applicabile. Si richiama il comma 7 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

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

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

a) nei casi di morte o invalidità del richiedente;

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

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

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

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

- superficie minima in proprietà:

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

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

- superficie coperta non superiore a mq. 25;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:

b1) manutenzione ordinaria;

b2) manutenzione straordinaria;

b3) restauro e risanamento conservativo;

b4) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali vi sia una

diminuzione del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);

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

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

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

d) è sempre consentita, inoltre, indipendentemente dall'esistenza di un'azienda agricola e della qualità professionale dell'interessato, la realizzazione di piccoli fabbricati da adibire ad uso esclusivo a servizio dei fondi, senza possibilità di mutamento d'uso a fini residenziali, per ricovero attrezzature agricole nei limiti dimensionali di 25 mq. di superficie e per un'altezza massima di 2.80 e numero di piani non superiore ad uno anche se localizzati su terreno acclive.

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

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

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A [REDACTED]

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

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

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

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

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

In particolare:

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

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

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

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

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

**BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A [REDAZIONE]**

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

Trattasi di fabbricato la cui costruzione anteriore al 1967.

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

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

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

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

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A [REDACTED]**

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

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 25,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 57,00

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

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

Rendiconto Consuntivo Spese Esercizio 2022/2023:

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

Rendiconto Consuntivo Spese Esercizio 2023/2024:

- Generale Proprietà	-492,79 €
- Generale Inquilini	-85,98 €
- Autorimesse	- 28,32 €
- Quota fissa acqua potabile	- 34,13 €
- Totale Gestione	-641,22 €
- Saldo gestione es. preced.	35,62 €
- Rate versate	300,00 €
- Saldo Finale	-305,60 €

Rendiconto Spese Esercizio 2024/2025:

- Generale Proprietà	-500,53 €
- Generale Inquilini	-68,54 €
- Autorimesse	-23,13 €
- Quota fissa acqua potabile	- 37,46 €
- Totale Gestione	-629,66 €
- Saldo gestione es. preced.	-305,60 €
- Totale	-935,26 €
- Versamenti Effettuati	645,41 €
- Saldo Finale	-289,85 €

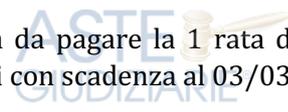
Preventivo Spese Esercizio 2025/2026:

- Generale Proprietà	-543,90 €
- Generale Inquilini	-68,55 €
- Autorimesse	-23,14 €
- Quota fissa acqua potabile	- 36,51 €
- Totale Gestione	-672,10 €
- Saldo gestione es. preced.	-289,85 €
- Totale	-961,95 €
- Versamenti Effettuati	300,00 €
- Rata 1 del 29/08/2025	325,96 €
- Rata 2 del 03/03/2026	336,00 €

Le spese condominiali sono state aggiornate con il rendiconto Spese di Esercizio 2024/2025 e Preventivo Spese Esercizio 2025/2026, come risulta dalle tabelle rilasciate dall'amministratore del condominio allegate alla presente.



Da colloquio con l'amministratore ad oggi restano ancora da pagare la 1 rata delle spese condominiali con scadenza al 29/08/2025 e la 2 rata delle spese condominiali con scadenza al 03/03/2026.



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

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

Sono state utilizzate quali fonti per la stima agenzie immobiliari locali e valutazioni dell'osservatorio immobiliare oltre che confronto con immobili simili facenti parte del medesimo segmento di mercato di quello in questione. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altre sì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili in oggetto, ritenendo che il criterio di stima per addivenire al più probabile valore di mercato sia quello sintetico comparativo con altri immobili simili.

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

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a [REDACTED] ([REDACTED]) - [REDACTED]

Trattasi di unità immobiliare adibita a negozio, libera su tre lati, facente parte del [REDACTED] " [REDACTED] " composta ampio locale un tempo adibito a negozio di merceria, disimpegno, bagno e retro negozio al piano terra, sito nel Comune di [REDACTED] in [REDACTED] della [REDACTED] di [REDACTED]. Nota zona turistica famosa per il suo stabilimento termale - [REDACTED] di [REDACTED] - e la presenza di una stazione sciistica. Località che offre servizi quali Bed & Breakfast, ristoranti, Bar, piccoli negozi, area camper oltre che a parcheggi più che sufficienti. Dista circa 4.00 Km dal centro del Comune di [REDACTED] [REDACTED] dove si possono reperire i servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, ristoranti, Pub, Bar, Banche, supermercati, negozi di alimentari, vestiario, ferramenta, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, scuola primaria.

Identificato al catasto Fabbricati

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

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

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Dalle indagini effettuate nella zona in cui insiste l'immobile oggetto di esecuzione ed in zone limitrofe, comparandolo con immobili simili facenti parte del medesimo segmento di mercato, tenendo in considerazione che la valutazione riguarda solo l'immobile e non il suo contenuto, e tenuto conto di tutte le circostanze intrinseche ed estrinseche, ed in particolare:

- la posizione ed esposizione dell'immobile;
- la prospicenza, soleggiamento e vista dei locali;
- la situazione del mercato locale per immobili simili;
- l'individuazione toponomastica rispetto al centro abitato e relativa comodità o meno ai servizi principali;
- la vetustà della costruzione;
- stato di manutenzione, conservazione, finitura,
- la presenza o meno di opere abusive;
- consistenza,
- regolarità geometrica della forma,
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive,
- particolare situazione di regolarità edilizia

Si ritiene quindi di poter assegnare un valore unitario pari a:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio ██████████ ██████████ ██████████	132,00 mq	900,00 €/mq	€ 118.800,00	100,00%	€ 118.800,00
Valore di stima:					€ 118.800,00

Valore di stima: € 118.800,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.132,00	€
Immediatezza della vendita	15,00	%

Dal valore sopra ricavato vanno decurtati:

- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica pari a € 3.132,00
- Adeguamenti/oneri/spese/crediti riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per rimborso forfettario di eventuali spese di varia natura ed insolute nel quinquennio anteriore alla vendita non conteggiate, attualmente non ancora conteggiabili e quant'altro necessario e non quantificabile nell'immediato e con riferimento all'emanazione del decreto di trasferimento: € 118.800 x 15% = € 17.820,00

Da quanto sopra ne discende che il valore del lotto sarà pari a (€ 118.800,00 € - € 17.820,00 € - € 3.132,00) = € 97.848,00

**Valore di stima al netto dei deprezzamenti: € 97.848,00**

Che si arrotonda a € 98.000,00

**Valore finale di stima: € 98.000,00**

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a [REDACTED] ([REDACTED]) - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
Trattasi di unità immobiliare adibita ad autorimessa, facente parte del [REDACTED] " [REDACTED] " composta unico locale, al piano primo sotterraneo, sito nel Comune di [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED] della [REDACTED] di [REDACTED]. Nota zona turistica famosa per il suo stabilimento termale - [REDACTED] di [REDACTED] - e la presenza di una stazione sciistica. Località che offre servizi quali Bed & Breakfast, ristoranti, Bar, piccoli negozi, area camper oltre che a parcheggi più che sufficienti. Dista circa 4.00 Km dal centro del Comune di [REDACTED] [REDACTED] dove si possono reperire i servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, ristoranti, Pub, Bar, Banche, supermercati, negozi di alimentari, vestiario, ferramenta, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, scuola primaria.

Identificato al catasto Fabbricati

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

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

- **Bene N° 3** - Unità collabente ubicato a [REDACTED] ([REDACTED]) - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
Trattasi di unità immobiliare collabente adibita forse un tempo adibita ad essicatoio, composta due fabbricati di cui uno crollato, di due piani fuori terra, sito nel Comune di [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED]. Località sita nelle montagne di [REDACTED] raggiungibile solamente con mezzi fuoristrada. Dista circa 2.00 Km in linea d'aria dal centro della Frazione di Lurisia e 6.00 Km dal centro del Comune di [REDACTED] [REDACTED] dove si possono reperire i servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, ristoranti, Pub, Bar, Banche, supermercati, negozi di alimentari, vestiario, ferramenta, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, scuola primaria.

Identificato al catasto Fabbricati

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

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

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Dalle indagini effettuate nella zona in cui insiste l'immobile oggetto di esecuzione ed in zone limitrofe, comparandolo con immobili simili facenti parte del medesimo segmento di mercato, tenendo in considerazione che la valutazione riguarda solo l'immobile e non il suo contenuto, e tenuto conto di tutte le circostanze intrinseche ed estrinseche, ed in particolare:

- la posizione ed esposizione dell'immobile;
- la prospicenza, soleggiamento e vista dei locali;
- la situazione del mercato locale per immobili simili;
- l'individuazione toponomastica rispetto al centro abitato e relativa comodità o meno ai servizi principali;
- la vetustà della costruzione;
- stato di manutenzione, conservazione, finitura,
- la presenza o meno di opere abusive;
- consistenza,
- regolarità geometrica della forma,
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive,
- particolare situazione di regolarità edilizia

Si ritiene quindi di poter assegnare un valore unitario pari a:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage ██████████ ██████████ ██████████	21,00 mq	600,00 €/mq	€ 12.600,00	100,00%	€ 12.600,00
Bene N° 3 - Unità collabente ██████████ ██████████ ██████████	44,94 mq	A corpo	€ 600,00	100,00%	€ 600,00
Valore di stima:					€ 13.200,00

Valore di stima: € 13.200,00

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1.600,00	€
Immediatezza della vendita	15,00	%

Dal valore sopra ricavato vanno decurtati:

- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica pari a € 1.600,00

- Adeguamenti/oneri/spese/crediti riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per rimborso forfettario di eventuali spese di varia natura ed insolute nel quinquennio anteriore alla vendita non conteggiate, attualmente non ancora conteggiabili e quant'altro necessario e non quantificabile nell'immediato e con riferimento all'emanazione del decreto di trasferimento: € 13.200,00 x 15% = € 1.980,00

Da quanto sopra ne discende che il valore del lotto sarà pari a (€ 13.200,00 € - € 1.980,00 € - € 1.600,00)= € 9.620,00

**Valore di stima al netto dei deprezzamenti: € 9.620,00**

Che si arrotonda a € 9.600,00

**Valore finale di stima: € 9.600,00**

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

Mondovì, li 27/09/2025

[Redacted signature area]

N° 1 Incarico

N° 1 Visura Catastale

**LOTTO 1**

1. N° 1 Planimetrie catastali - Lotto 1 - Bene 1 - Planimetrie post variazione sub. 97
2. N° 1 Estratto di mappa - Lotto 1 - Bene 1 - Tav. 1 Estratto di mappa scala 1:2000
3. N° 1 Estratto di mappa - Lotto 1 - Bene 1 - Tav. 1.1 Estratto di mappa scala 1:500
4. N° 1 Estratto di P.R.G.C. - Lotto 1 - Bene 1 - Tav. 2 Estratto di P.R.G.C. scala 1:2000
5. N° 1 Planimetria - Lotto 1 - Bene 1 - Tav. 3 Situazione Rilevata scala 1:100
6. N° 1 Planimetria - Lotto 1 - Bene 1 - Tav. 4 Situazione di confronto scala 1:100
7. N° 1 Variazione Docfa - Lotto 1 - Bene 1 - Docfa mappale 186 sub. 97
8. N° 1 APE - Lotto 1 - Bene 1 - A.P.E.
9. N° 3 Concessioni Edilizie - Lotto 1 - Bene 1 - Concessioni Edilizie
10. N° 4 Spese Condominiali - Lotto 1 - Bene 1 - spese condominiali
11. N° 16 Documentazione Fotografica - Lotto 1 - Bene 1 - Documentazione Fotografica
12. N° 3 Domanda di Voltura - Lotto 1 - Bene 1 - Domanda di Voltura
13. N° 1 Scheda Controlli - Lotto 1 - Bene 1 - Scheda Controlli

**LOTTO 2**

1. N° 1 Planimetrie catastali - Lotto 2 - Bene 2 - Planimetrie post variazione sub. 18
2. N° 1 Planimetrie catastali - Lotto 2 - Bene 3 - Elaborato planimetrico mapp 171 sub. 1
3. N° 1 Estratto di mappa - Lotto 2 - Bene 2 - Tav. 1 Estratto di mappa scala 1:2000
4. N° 1 Estratto di mappa - Lotto 2 - Bene 2 - Tav. 1.1 Estratto di mappa scala 1:500
5. N° 1 Estratto di mappa - Lotto 2 - Bene 3 - Tav. 1.2 Estratto di mappa scala 1:2000
6. N° 1 Estratto di mappa - Lotto 2 - Bene 3 - Tav. 1.3 Estratto di mappa scala 1:500
7. N° 1 Estratto di P.R.G.C. - Lotto 2 - Bene 2 - Tav. 2 Estratto di P.R.G.C. scala 1:2000
8. N° 1 Estratto di P.R.G.C. - Lotto 2 - Bene 3 - Tav. 2.1 Estratto di P.R.G.C. scala 1:2000
9. N° 1 Planimetria - Lotto 2 - Bene 2 - Tav. 3 Situazione Rilevata scala 1:200
10. N° 1 Planimetria - Lotto 2 - Bene 2 - Tav. 3.1 Situazione Rilevata scala 1:100
11. N° 1 Planimetria - Lotto 2 - Bene 2 - Tav. 4 Situazione di confronto scala 1:100



12. N° 1 Variazione Docfa - Lotto 2 - Bene 2 - Docfa mappale 186 sub. 18

13. N° 4 Concessioni Edilizie- Lotto 2 - Bene 2 - Concessioni Edilizie

14. N° 3 Spese Condominiali - Lotto 2 - Bene 2 - spese condominiali

15. N° 15 Documentazione Fotografica - Lotto 2 - Bene 2-3 - Documentazione Fotografica

16. N° 3 Domanda di Voltura - Lotto 1 - Bene 1 - Domanda di Voltura

17. N° 1 Scheda Controlli - Lotto 2 - Bene 2-3 - Scheda Controlli



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a [REDACTED] ([REDACTED]) - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
Trattasi di unità immobiliare adibita a negozio, libera su tre lati, facente parte del [REDACTED] " [REDACTED] " composta ampio locale un tempo adibito a negozio di merceria, disimpegno, bagno e retro negozio al piano terra, sito nel Comune di [REDACTED] [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED] della [REDACTED] di [REDACTED]. Nota zona turistica famosa per il suo stabilimento termale - [REDACTED] di [REDACTED] - e la presenza di una stazione sciistica. Località che offre servizi quali Bed & Breakfast, ristoranti, Bar, piccoli negozi, area camper oltre che a parcheggi più che sufficienti. Dista circa 4.00 Km dal centro del Comune di [REDACTED] [REDACTED] dove si possono reperire i servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, ristoranti, Pub, Bar, Banche, supermercati, negozi di alimentari, vestiario, ferramenta, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, scuola primaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 186, Sub. 97, Zc. u, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica:

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

- zona R2 - Aree a capacità insediativa esaurita di recente edificazione - normata dall'art 12 delle N.T.A.
- Classe Geomorfológica II: Porzioni di territorio a moderata pericolosità Geomorfológica - normata dagli art. 27 e 27/bis delle N.T.A.

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

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

2- Vi si applica il comma 3 del precedente art. 11. "Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 10 precedente."

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

- a) manutenzione straordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione edilizia di tipo A e B, come definiti nelle presenti N. di A., nel rispetto dei volumi edilizi esistenti.

Nell'ambito degli interventi precedenti sono consentiti:

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

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

- gli adeguamenti igienico-funzionali di unità immobiliari esistenti site in edifici diversi da quelli di cui al punto che precede, che non eccedano il 20% della superficie utile lorda esistente: 25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale. Tale adeguamento può essere utilizzato anche per la realizzazione di verande sempreché coerenti con l'aspetto ed il decoro degli edifici.

d) demolizione con ricostruzione di singoli edifici sempreché il volume dell'edificio previsto nella ricostruzione non sia superiore al volume soggetto a demolizione aumentato rispettivamente delle percentuali predette nei casi di edifici esistenti uni-bifamiliari o plurifamiliari; in sede di demolizione con ricostruzione, al fine di conseguire una migliore condizione di intervento, potrà essere prevista anche una lieve traslazione del volume originario; per lieve traslazione si intende uno spostamento che comunque verifichi contatto tra la vecchia e la nuova sagoma a terra del fabbricato. Per gli interventi di sopraelevazione e demolizione con ricostruzione é comunque prescritto il rispetto dell'altezza massima pari a ml. 10,50.

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

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

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

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

6- Per impianti ed attrezzature a destinazione produttiva, produttiva agricola e terziario-commerciale esistenti alla data di adozione del P.R.G., purché svolgano attività non nocive né moleste, sono consentiti interventi di ampliamento che non eccedano il 50% della S.U.L. esistente, con un limite massimo di 200 mq, e che non implichino il superamento del rapporto di copertura sul lotto del 50%. Gli ampliamenti in questione sono subordinati al mantenimento della destinazione d'uso mediante atto unilaterale d'obbligo secondo apposito schema predisposto all'uopo dall'Amministrazione Comunale. Qualora detti ampliamenti siano realizzati mediante sopraelevazione dei fabbricati esistenti si richiamano i limiti di altezza fissati al comma 3 precedente.

- Classe Geomorfologica II: Porzioni di territorio a moderata pericolosità Geomorfologica - normata dagli art. 27 e 27/bis delle N.T.A. Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistingue questa classe; saranno sempre possibili interventi di nuova edificazione e di ampliamento con verifiche locali di profondità e condizioni del substrato di fondazione. Tutti gli interventi dovranno essere congruenti con la situazione di rischio e dovranno essere indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest'ultima. Tali



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

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

- gli adeguamenti igienico-funzionali di unità immobiliari esistenti site in edifici diversi da quelli di cui al punto che precede, che non eccedano il 20% della superficie utile lorda esistente: 25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale. Tale adeguamento può essere utilizzato anche per la realizzazione di verande sempreché coerenti con l'aspetto ed il decoro degli edifici.

d) demolizione con ricostruzione di singoli edifici sempreché il volume dell'edificio previsto nella ricostruzione non sia superiore al volume soggetto a demolizione aumentato rispettivamente delle percentuali predette nei casi di edifici esistenti uni-bifamiliari o plurifamiliari; in sede di demolizione con ricostruzione, al fine di conseguire una migliore condizione di intervento, potrà essere prevista anche una lieve traslazione del volume originario; per lieve traslazione si intende uno spostamento che comunque verifichi contatto tra la vecchia e la nuova sagoma a terra del fabbricato. Per gli interventi di sopraelevazione e demolizione con ricostruzione é comunque prescritto il rispetto dell'altezza massima pari a ml. 10,50.

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

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

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

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

6- Per impianti ed attrezzature a destinazione produttiva, produttiva agricola e terziario-commerciale esistenti alla data di adozione del P.R.G., purché svolgano attività non nocive né moleste, sono consentiti interventi di ampliamento che non eccedano il 50% della S.U.L. esistente, con un limite massimo di 200 mq, e che non implicino il superamento del rapporto di copertura sul lotto del 50%. Gli ampliamenti in questione sono subordinati al mantenimento della destinazione d'uso mediante atto unilaterale d'obbligo secondo apposito schema predisposto all'uopo dall'Amministrazione Comunale. Qualora detti ampliamenti siano realizzati mediante sopraelevazione dei fabbricati esistenti si richiamano i limiti di altezza fissati al comma 3 precedente.

- Classe Geomorfologica II: Porzioni di territorio a moderata pericolosità Geomorfologica - normata dagli art. 27 e 27/bis delle N.T.A. Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistingue questa classe; saranno sempre possibili

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

- **Bene N° 3** - Unità collabente ubicato a [REDACTED] ([REDACTED]) - [REDACTED] [REDACTED]  
Trattasi di unità immobiliare collabente adibita forse un tempo adibita ad essiccatoio, composta due fabbricati di cui uno crollato, di due piani fuori terra, sito nel Comune di [REDACTED] in [REDACTED]. Località sita nelle montagne di [REDACTED] raggiungibile solamente con mezzi fuoristrada. Dista circa 2.00 Km in linea d'aria dal centro della [REDACTED] di [REDACTED] e 6.00 Km dal centro del Comune di [REDACTED] dove si possono reperire i servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, ristoranti, Pub, Bar, Banche, supermercati, negozi di alimentari, vestiario, ferramenta, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, scuola primaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 171, Sub. 1, Zc. u, Categoria F2

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

Destinazione urbanistica:

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

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

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

**ART. 18 - E - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE.**

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

2- Gli interventi ammessi sono i seguenti:

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

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

a2. interventi di nuova costruzione per abitazioni rurali;

a3. interventi di nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura, quali locali per allevamento e ricovero di animali, silos, locali di deposito, rimessa, e simili. Negli interventi di cui alla lettera a1., è ammesso - ove necessario - un incremento della S.U.L. abitabile esistente anche in eccedenza rispetto ai limiti di cui al successivo 3' comma, purché contenuto nella misura del 20% ai

sensi del 14° c. dell'art. 25 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.; per incrementi maggiori si applicano i parametri previsti per la nuova edificazione.

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

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

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

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

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

- terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 x mq.

- terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 x mq.

- terreni a seminativo ed a prato permanente: mc. 0,02 x mq.

- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: in misura non superiore a 5 ha. per azienda: mc. 0,01 x mq.

- terreni a pascolo e prato pascolo permanente di aziende silvo-pastorali per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda: mc. 0,001 x mq.

Gli interventi di cui al comma presente sono ammessi solo in quanto la superficie e l'attività aziendale (come tale qualificata ai sensi dell'art. 2135 del Cod. Civ.) siano tali da richiedere almeno 104 giornate lavorative annue (calcolate mediante l'uso delle tabelle impiegate dal Servizio Contributi Agricoli Unificati SCAU). E' consentita la realizzazione di un volume abitativo non superiore a 500 mc. quando la quantità di giornate lavorative annue sia superiore a 104 ma inferiore a 300; è consentita la realizzazione di un volume superiore, senza comunque eccedere 1.500 mc., proporzionale alle giornate lavorative annue superiori a 300. L'abitazione rurale dovrà essere localizzata in contiguità al centro aziendale in modo tale da realizzare unitarietà funzionale con i fabbricati accessori esistenti o previsti. Negli interventi di nuova costruzione per le abitazioni rurali, oltre alle limitazioni di cui all'art. 8, comma 8° dovrà rispettarsi:

- distanza minima da stalle e ricoveri animali: mt. 10.

- altezza massima: mt. 8,50. - rapporto di copertura: vedasi comma 5 seguente.

Negli interventi su edifici esistenti o nel caso in cui la stalla sia destinata ad ospitare non più di 10 capi di bestiame, fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 8 precedente, sono ammesse deroghe dalle distanze da stalle e ricoveri animali di cui al precedente capoverso su parere del Servizio di Igiene pubblica dell'USSL. Per il calcolo della cubatura per l'abitazione rurale è ammessa l'utilizzazione di tutti appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in comuni diversi, entro la distanza massima dal centro aziendale di km. 10.

4- Condizioni per l'edificazione di fabbricati per il ricovero animali a carattere aziendale. Nuove costruzioni od ampliamenti di impianti per l'allevamento e il ricovero di animali a carattere aziendale sono ammessi alle seguenti condizioni:

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

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

- distanza dai confini di proprietà: pari alla metà dell'altezza del fabbricato previsto con un minimo di mt. 5, riducibile previo accordo scritto tra le parti;
- distanza da edifici a destinazione residenziale appartenenti allo stesso proprietario mt. 10;
- distanza da edifici a destinazione residenziale appartenenti a terzi: mt. 30; è data la facoltà di ridurre tale distacco fino alla misura di mt. 10 in caso di accordo scritto tra le parti;
- distanza da altri fabbricati di servizio: mt. 5 o aderenza;
- rapporto di copertura: vedasi comma 5 seguente;
- distanza dalle aree a destinazione residenziale del capoluogo e di Lurisia: mt. 100;
- distanza dalle aree T e CR anche sparse: mt. 50. In presenza delle condizioni di cui alle lettere a) e b) che precedono, sono ammessi ampliamenti delle stalle esistenti alla data di adozione del P.R.G. a distanze inferiori a quelle prescritte, ove gli ampliamenti stessi siano possibili senza ridurre ulteriormente le distanze in atto; l'ampliamento non potrà in ogni caso superare il 40% della S.U.L. esistente. Gli allevamenti di cui al presente comma conservano la loro collocazione nell'ambito della classificazione di allevamento aziendale anche quando, per ragioni di efficienza tecnica od economica derivante dai cicli produttivi e pertanto temporaneamente, si discostino, in misura comunque non superiore al 20%, dai limiti di cui al primo capoverso, lettere a) e b).

5- Condizioni per l'edificazione di fabbricati di servizio. Le dimensioni dei fabbricati e delle opere a servizio dell'attività agricola devono essere proporzionate alla necessità aziendale; il rispetto di tale proporzione è accertata in sede di rilascio dell'atto di assenso dall'Autorità comunale, sentita la C.E., tenuto conto dell'attività agricola, del tipo di produzione, della natura delle opere e di ogni altro utile elemento. La nuova costruzione dei fabbricati di cui al presente comma dovrà rispettare, oltre alle limitazioni di cui all'art. 8 precedente quanto segue:

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

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

6- Allevamenti intensivi.

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

precedente, i limiti fissati per gli allevamenti di carattere aziendale. Non è ammessa su tutto il territorio comunale la realizzazione di allevamenti intensivi di nuovo impianto. Per gli allevamenti intensivi esistenti sono ammessi interventi di adeguamento ed ammodernamento igienico- funzionale e tecnologico ed ampliamenti, ove gli stessi siano possibili senza ridurre ulteriormente le distanze in atto, nella misura massima del 10% della S.U.L. esistente.

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

a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;

b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori ai agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;

c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e succ. mod. ed int. e della lettera m) del 2° comma dell'art. 25, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata. Gli altri titoli abilitativi previsti dal presente articolo sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo solo in quanto in connessione con un'azienda agricola qualificata ai sensi del 2° capoverso del 3° comma precedente, fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni che seguono ed in particolare dall'art. 24 in quanto applicabile. Si richiama il comma 7 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

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

a) nei casi di morte o invalidità del richiedente;

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

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

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

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

- superficie minima in proprietà: mq 5.000, al di sotto dei 1000 m s.l.m. mq 10.000, superiormente ai 1000 m s.l.m.;

- superficie coperta non superiore a mq. 25;

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

- numero dei piani non superiore ad uno anche se localizzati su terreno acclive. Si ammette la costruzione di un unico fabbricato per ogni singola proprietà ed esclusivamente nel caso in cui questa sia sprovvista di qualsiasi tipo di fabbricato. Detti fabbricati debbono essere realizzati con caratteristiche di opere finite compatibile con l'ambiente circostante.

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

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

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

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

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

- Classe Geomorfologica III: Porzioni di territorio caratterizzate da condizioni di pericolosità Geomorfologica tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, con l'eccezione delle aziende agricole secondo quanto indicato dalle N.T.A. - normata dagli art. 27 e 27/bis delle N.T.A. Comprende aree decisamente marginali ai contesti urbanizzati, che presentano caratteri di potenziale vulnerabilità a forme di attività geomorfica legate soprattutto all'assetto morfologico ed alla fragilità dal punto di vista idrogeologico del territorio. Si tratta di aree di norma non edificate e in generale non edificabili nelle quali vengono consentiti i seguenti interventi:

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

b) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:

b1) manutenzione ordinaria;

b2) manutenzione straordinaria;

b3) restauro e risanamento conservativo;

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

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

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

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

d) è sempre consentita, inoltre, indipendentemente dall'esistenza di un'azienda agricola e della qualità professionale dell'interessato, la realizzazione di piccoli fabbricati da adibire ad uso esclusivo a servizio dei fondi, senza possibilità di mutamento d'uso a fini residenziali, per ricovero attrezzature agricole nei limiti dimensionali di 25 mq. di superficie e per un'altezza massima di 2.80 e numero di piani non superiore ad uno anche se localizzati su terreno acclive.

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

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

**Prezzo base d'asta: € 9.600,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 98.000,00**

Bene N° 1 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	[REDACTED]		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 186, Sub. 97, Zc. u, Categoria C1	<b>Superficie</b>	132,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità immobiliare adibita a negozio, libera su tre lati, facente parte del [REDACTED] " [REDACTED] " composta ampio locale un tempo adibito a negozio di merceria, disimpegno, bagno e retro negozio al piano terra, sito nel Comune di [REDACTED] [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED] della [REDACTED] di [REDACTED]. Nota zona turistica famosa per il suo stabilimento termale - [REDACTED] di [REDACTED] - e la presenza di una stazione sciistica. Località che offre servizi quali Bed & Breakfast, ristoranti, Bar, piccoli negozi, area camper oltre che a parcheggi più che sufficienti. Dista circa 4.00 Km dal centro del Comune di [REDACTED] [REDACTED] dove si possono reperire i servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, ristoranti, Pub, Bar, Banche, supermercati, negozi di alimentari, vestiario, ferramenta, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, scuola primaria.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 9.600,00**

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	[REDACTED]		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 186, Sub. 18, Zc. u, Categoria C6	<b>Superficie</b>	21,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità immobiliare adibita ad autorimessa, facente parte del [REDACTED] " [REDACTED] " composta unico locale, al piano primo sotterraneo, sito nel Comune di [REDACTED] [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED] della [REDACTED] di [REDACTED]. Nota zona turistica famosa per il suo stabilimento termale - [REDACTED] di [REDACTED] - e la presenza di una stazione sciistica. Località che offre servizi quali Bed & Breakfast, ristoranti, Bar, piccoli negozi, area camper oltre che a parcheggi più che sufficienti. Dista circa 4.00 Km dal centro del Comune di [REDACTED] [REDACTED] dove si possono reperire i servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, ristoranti, Pub, Bar, Banche, supermercati, negozi di alimentari, vestiario, ferramenta, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, scuola primaria.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**Bene N° 3 - Unità collabente**

<b>Ubicazione:</b>	[REDACTED]		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Unità collabente Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 171, Sub. 1, Zc. u, Categoria F2	<b>Superficie</b>	44,94 mq
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità immobiliare collabente adibita forse un tempo adibita ad essicatoio, composta due fabbricati di cui uno crollato, di due piani fuori terra, sito nel Comune di [REDACTED] in [REDACTED]. Località sita nelle montagne di [REDACTED] raggiungibile solamente con mezzi fuoristrada. Dista circa 2.00 Km in linea d'aria dal centro della [REDACTED] di [REDACTED] e 6.00 Km dal centro del Comune di [REDACTED] dove si possono reperire i servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, ristoranti, Pub, Bar, Banche, supermercati, negozi di alimentari, vestiario, ferramenta, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, scuola primaria. .		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A** [REDACTED]

### Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a [REDACTED] il [REDACTED]

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento immobiliare colpisce beni immobili di proprietà della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che si è resa fideiussore, sino alla concorrenza di € 150.000,00, nel contratto di mutuo fondiario concesso al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dalla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] stipulato in data [REDACTED] rep. [REDACTED] racc. [REDACTED] Notaio [REDACTED] [REDACTED]

- **Domanda Giudiziale – Divisione Giudiziale**

Trascritto a [REDACTED] il [REDACTED]

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

A favore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: La Divisione Giudiziale colpisce gli immobili facenti parte del Lotto 1 – Bene 1 (Comune di [REDACTED] Foglio 32 mappale 186 sub. 97) e del Lotto 2 – Beni 2 e 3 (Comune di [REDACTED] Foglio 32 mappale 186 sub. 18 e Foglio 44 mappale 171 sub. 1)

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A** [REDACTED]

### Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a [REDACTED] il [REDACTED]

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento immobiliare colpisce beni immobili di proprietà della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che si è resa fideiussore, sino alla concorrenza di € 150.000,00, nel contratto di mutuo fondiario concesso al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dalla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] stipulato in data [REDACTED] rep. [REDACTED] racc. [REDACTED] Notaio [REDACTED] [REDACTED]

- **Domanda Giudiziale – Divisione Giudiziale**

Trascritto a [REDACTED] il [REDACTED]  
 Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]  
 A favore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura

Note: La Divisione Giudiziale colpisce gli immobili facenti parte del Lotto 1 – Bene 1 (Comune di [REDACTED] Foglio 32 mappale 186 sub. 97) e del Lotto 2 – Beni 2 e 3 (Comune di [REDACTED] Foglio 32 mappale 186 sub. 18 e Foglio 44 mappale 171 sub. 1)

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

**Trascrizioni**

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a [REDACTED] il [REDACTED]  
 Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]  
 Quota: 1/2  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento immobiliare colpisce beni immobili di proprietà della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che si è resa fideiussore, sino alla concorrenza di € 150.000,00, nel contratto di mutuo fondiario concesso al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dalla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], stipulato in data [REDACTED] rep. [REDACTED] racc. [REDACTED] Notaio [REDACTED] [REDACTED]

- **Domanda Giudiziale – Divisione Giudiziale**

Trascritto a [REDACTED] il [REDACTED]  
 Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]  
 A favore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura

Note: La Divisione Giudiziale colpisce gli immobili facenti parte del Lotto 1 – Bene 1 (Comune di [REDACTED] Foglio 32 mappale 186 sub. 97) e del Lotto 2 – Beni 2 e 3 (Comune di [REDACTED] Foglio 32 mappale 186 sub. 18 e Foglio 44 mappale 171 sub. 1)