

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lubatti Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 62/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto Unico	5
Descrizione	6
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Beinette (CN) - Via Mondovì n° 34	6
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Beinette (CN) - Via Mondovì n° 34.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Beinette (CN) - Via Mondovì n° 34	7
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Beinette (CN) - Via Mondovì n° 34.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Beinette (CN) - Via Mondovì n° 34	7
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Beinette (CN) - Via Mondovì n° 34.....	8
Confini	8
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Beinette (CN) - Via Mondovì n° 34	8
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Beinette (CN) - Via Mondovì n° 34.....	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Beinette (CN) - Via Mondovì n° 34	8
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Beinette (CN) - Via Mondovì n° 34.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Beinette (CN) - Via Mondovì n° 34	9
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Beinette (CN) - Via Mondovì n° 34.....	11
Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Beinette (CN) - Via Mondovì n° 34	13
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Beinette (CN) - Via Mondovì n° 34.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Beinette (CN) - Via Mondovì n° 34	14
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Beinette (CN) - Via Mondovì n° 34.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Beinette (CN) - Via Mondovì n° 34	14
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Beinette (CN) - Via Mondovì n° 34.....	16
Stato di occupazione.....	17

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Beinette (CN) - Via Mondovì n° 34	18
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Beinette (CN) - Via Mondovì n° 34.....	18
Provenienze Ventennali	18
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Beinette (CN) - Via Mondovì n° 34	18
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Beinette (CN) - Via Mondovì n° 34.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Beinette (CN) - Via Mondovì n° 34	21
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Beinette (CN) - Via Mondovì n° 34.....	23
Normativa urbanistica.....	26
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Beinette (CN) - Via Mondovì n° 34	26
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Beinette (CN) - Via Mondovì n° 34.....	34
Regolarità edilizia.....	42
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Beinette (CN) - Via Mondovì n° 34	42
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Beinette (CN) - Via Mondovì n° 34.....	48
Stima / Formazione lotti.....	54
Riepilogo bando d'asta	60
Lotto Unico	60
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 62/2025 del R.G.E.....	78
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 295.986,81	78
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	80
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Beinette (CN) - Via Mondovì n° 34	80
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Beinette (CN) - Via Mondovì n° 34.....	80



In data 09/06/2025, il sottoscritto Geom. Lubatti Fabrizio, con studio in Corso Italia, 2G - 12084 - Mondovì (CN), email lubatti.fabrizio@tiscalinet.it;lubatti.fabrizio@gmail.com, PEC fabrizio.lubatti@geopec.it, Tel. 339 4905601 - 0174 45603, Fax 0174 45603, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Beinette (CN) - Via Mondovì n° 34 (Coord. Geografiche: N: 44°22'09.5, E: 7°39'26.0)
- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Beinette (CN) - Via Mondovì n° 34 (Coord. Geografiche: N: 44°22'09.5, E: 7°39'26.0)





LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Beinette (CN) - Via Mondovì n° 34
- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Beinette (CN) - Via Mondovì n° 34

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BEINETTE (CN) - VIA MONDOVÌ N° 34

Trattasi di unità immobiliare, libera su quattro lati, composta da capannone artigianale per la fabbricazione di profumi e cosmetici, locale ad uso ufficio, spogliatoi e magazzini, sito nel Comune di Beinette in Via Mondovì n° 34, a circa 1 Km dal centro del Comune di Beinette. Località che offre servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar, Banca, piccoli negozi di alimentari, vestiario, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, primaria, secondaria, oltre che a parcheggi più che sufficienti. Inoltre sorge in prossimità della variante di Beinette che collega il Comune di Beinette con i principali paesi e cittadine limitrofe quali Cuneo, Peveragno, Chiusa di Pesio, Margarita, Morozzo, Mondovì, ecc. Dista circa 17 Km dal casello autostradale della Torino-Savona di Mondovì e circa 10 KM casello autostradale della Asti-Cuneo di Cuneo Est.

In concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., è stata fissata la data del sopralluogo per il giorno 24/07/2025. In data 24/07/2025 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. Del Mastro Alessandro quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L. custode delegato dalla procedura e del signor **** Omissis ****; in tale data, stante la presenza dei lavoratori all'interno del fabbricato, di comune accordo con il signor **** Omissis **** si è stabilito di effettuare i rilievi e le misurazioni del fabbricato il giorno 02/08/2025. Il giorno 02/08/2025 alle ore 13:00 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 15:15.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A BEINETTE (CN) - VIA MONDOVÌ N° 34

Trattasi di unità immobiliare in corso di definizione, libera su tre lati, in aderenza al bene 1, composta da unità immobiliare allo stato grezzo, priva di impianti che si sviluppa su due piani fuori terre (piano primo e secondo) con accesso da scala esclusiva posta al piano terra, sita nel Comune di Beinette in Via Mondovì n° 34, a circa 1 Km dal centro del Comune di Beinette. Località che offre servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar, Banca, piccoli negozi di alimentari, vestiario, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, primaria, secondaria, oltre che a parcheggi più che sufficienti. Inoltre sorge in prossimità della variante di Beinette che collega il Comune di Beinette con i principali paesi e cittadine limitrofe quali Cuneo, Peveragno, Chiusa di Pesio, Margarita, Morozzo, Mondovì, ecc. Dista circa 17 Km dal casello autostradale della Torino-Savona di Mondovì e circa 10 KM casello autostradale della Asti-Cuneo di Cuneo Est.

In concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., è stata fissata la data del sopralluogo per il giorno 24/07/2025. In data 24/07/2025 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. Del Mastro Alessandro quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L. custode delegato dalla procedura e del signor **** Omissis ****; in tale data, stante la presenza dei lavoratori all'interno del fabbricato, di comune accordo con il signor **** Omissis **** si è stabilito di effettuare i rilievi e le misurazioni del fabbricato il giorno 02/08/2025. Il giorno 02/08/2025 alle ore 13:00 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 15:15.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A BEINETTE (CN) - VIA MONDOVÌ N° 34

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

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBIcato A BEINETTE (CN) - VIA MONDOVÌ N° 34

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A BEINETTE (CN) - VIA MONDOVÌ N° 34

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il presente fabbricato, da cielo a terra, è stato acquistato con rogito Notaio Martinelli Massimo rep. 209668 del 26/09/2023 dal signor **** Omissis **** (esecutato) quale titolare della ditta individuale **** Omissis ****

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A BEINETTE (CN) - VIA MONDOVÌ N° 34

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il presente fabbricato, da cielo a terra, è stato acquistato con rogito Notaio Martinelli Massimo rep. 209668 del 26/09/2023 dal signor **** Omissis **** (esecutato) quale titolare della ditta individuale **** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BEINETTE (CN) - VIA MONDOVÌ N° 34

Il lotto su cui insiste il fabbricato, costituito dal capannone artigianale e l'unità in corso di definizione confina con: Via Mondovì, mappali 472, 4, 376 del foglio 12. Mentre l'unità immobiliare facente parte del presente lotto (bene 1) confina con cortile di pertinenza a quattro lati (sub. 6 ex sub. 4) e vano scala di accesso all'unità in corso di definizione (sub. 5).

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A BEINETTE (CN) - VIA MONDOVÌ N° 34

Il lotto su cui insiste il fabbricato, costituito dal capannone artigianale e l'unità in corso di definizione confina con: Via Mondovì, mappali 472, 4, 376 del foglio 12. Mentre l'unità immobiliare facente parte del presente lotto (bene 2 - sub. 5) confina con vuoto su cortile sub 6 (ex sub. 4) a tre lati e unità sub 6 (ex sub. 4) ad un lato.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BEINETTE (CN) - VIA MONDOVÌ N° 34

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	399,40 mq	417,50 mq	1	417,50 mq	7,00 m	T
Laboratorio	322,35 mq	338,00 mq	1	338,00 mq	3,43 m	T
Stoccaggio e carico merci	55,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	3,70 m	T
Ufficio	50,80 mq	57,50 mq	1	57,50 mq	3,35 m	T
Locale quadri elettrici	12,70 mq	14,70 mq	1	14,70 mq	3,43 m	T
Sogliatoi e disimpegno	91,00 mq	102,70 mq	1	102,70 mq	3,43 m	T
Centrale Termica	34,50 mq	35,50 mq	1	35,50 mq	4,50 m	T
Magazzino-soppalco	389,60 mq	403,00 mq	0,20	80,60 mq	3,50 m	1

Cortile	1665,00 mq	1665,00 mq	0,10	166,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1273,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1273,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A BEINETTE (CN) - VIA MONDOVÌ N° 34

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Unità in corso di definizione piano 1	190,00 mq	214,60 mq	1	214,60 mq	2,85 m	1
Balcone coperto	9,00 mq	12,00 mq	0,30	3,60 mq	2,85 m	1
Unità in corso di definizione piano 2	76,70 mq	89,00 mq	1	89,00 mq	2,80 m	2
Balcone coperto	9,00 mq	12,00 mq	0,30	3,60 mq	2,80 m	2
Terrazza	110,00 mq	126,80 mq	0,25	31,70 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				342,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				342,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BEINETTE (CN) - VIA MONDOVÌ N° 34

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/01/1985 al 07/08/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 452, Sub. 1, Zc. U Categoria E Piano T
Dal 29/01/1985 al 07/08/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 452, Sub. 2, Zc. U Categoria E Piano T
Dal 29/01/1985 al 07/08/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 452, Sub. 3, Zc. U Categoria D7 Rendita € 1.277,25 Piano T

Dal 07/08/1992 al 07/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 452, Sub. 2, Zc. U Categoria E Graffato T
Dal 07/08/1992 al 07/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 452, Sub. 1, Zc. U Categoria E Graffato T
Dal 07/08/1992 al 07/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 452, Sub. 3, Zc. U Categoria D7 Rendita € 1.277,27 Graffato T
Dal 07/04/2017 al 18/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 452, Sub. 2, Zc. U Categoria E Graffato T
Dal 07/04/2017 al 18/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 452, Sub. 1, Zc. U Categoria E Graffato T
Dal 07/04/2017 al 18/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 452, Sub. 3, Zc. U Categoria D7 Rendita € 1.277,25 Piano T
Dal 18/09/2019 al 14/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 452, Sub. 4, Zc. U Categoria D1 Rendita € 3.476,20 Piano T
Dal 14/09/2020 al 26/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 452, Sub. 4, Zc. U Categoria D1 Rendita € 3.910,00 Piano T
Dal 26/09/2023 al 12/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 452, Sub. 4, Zc. U Categoria D1 Rendita € 3.910,00 Piano T
Dal 12/09/2025 al 13/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 452, Sub. 6, Zc. U Categoria D1 Rendita € 5.763,18 Piano T-1

Si precisa che:

- il sub.1 è stato oggetto di variazione G.A.F. codifica piano incoerente n. 81827.1/2015 del 18 giugno 2015 pratica CN0153695;
- il sub.2 è stato oggetto di variazione G.A.F. codifica piano incoerente n. 81828.1/2015 del 18 giugno 2015 pratica CN0153696;
- il sub. 3 è stato oggetto delle seguenti variazioni catastali:
 - Classamento n. 70.1/1985 del 29 gennaio 1985 in atti dal 16 ottobre 1991
 - da variazione nel reddito n. 70.1/1985 del 29 gennaio 1985 in atti dal 17/02/1993
 - Variazione toponomastica n. 75088.1/2005 del 14 aprile 2005 pratica CN0144301,

-- Variazione toponomastica n. 1879.1/2017 del 16 gennaio 2017 pratica CN0005797,
 - il sub.4 è stato costituito con variazione n. 22176.1/2019 del 18 settembre 2019 pratica CN0128201 in atti dal 20 settembre 2019 per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni con soppressione delle unità 452 sub. 1-2-3,

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

In particolare si è riscontrato:

- la scheda catastale non è stata aggiornata con l'inserimento dei locali adibiti a disimpegno, locale quadri elettrici, laboratorio e confezionamento, magazzini al piano terra e il deposito/soppalco al piano primo.

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

- alla presentazione variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interi e ampliamento prot. CN0193312 del 12/09/2025 con la quale il sub. 4 è stato soppresso ed è stato costituito il sub. 6.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A BEINETTE (CN) - VIA MONDOVI N° 34

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/01/1985 al 07/08/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 12, Part. 452, Sub. 3, Zc. U Categoria D7 Rendita € 1.277,25 Piano T
Dal 29/01/1985 al 07/08/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 12, Part. 452, Sub. 2, Zc. U Categoria E Piano T
Dal 29/01/1985 al 07/08/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 12, Part. 452, Sub. 1, Zc. U Categoria E Piano T
Dal 07/08/1992 al 07/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 12, Part. 452, Sub. 3, Zc. U Categoria D7 Rendita € 1.277,27 Graffato T
Dal 07/08/1992 al 07/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 12, Part. 452, Sub. 2, Zc. U Categoria E Graffato T
Dal 07/08/1992 al 07/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 12, Part. 452, Sub. 1, Zc. U Categoria E Graffato T
Dal 07/04/2017 al 18/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 12, Part. 452, Sub. 3, Zc. U Categoria D7 Rendita € 1.277,25 Piano T
Dal 07/04/2017 al 18/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 12, Part. 452, Sub. 2, Zc. U Categoria E Graffato T

Dal 07/04/2017 al 18/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 452, Sub. 1, Zc. U Categoria E Graffato T
Dal 18/09/2019 al 26/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 452, Sub. 5, Zc. U Categoria F4 Piano T-1-2
Dal 26/09/2023 al 13/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 452, Sub. 5, Zc. U Categoria F4 Piano T-1-2

Si precisa che:

- il sub.1 è stato oggetto di variazione G.A.F. codifica piano incoerente n. 81827.1/2015 del 18 giugno 2015 pratica CN0153695;
- il sub.2 è stato oggetto di variazione G.A.F. codifica piano incoerente n. 81828.1/2015 del 18 giugno 2015 pratica CN0153696;
- il sub.3 è stato oggetto delle seguenti variazioni catastali:
 - Classamento n. 70.1/1985 del 29 gennaio 1985 in atti dal 16 ottobre 1991
 - da variazione nel reddito n. 70.1/1985 del 29 gennaio 1985 in atti dal 17/02/1993
 - Variazione toponomastica n. 75088.1/2005 del 14 aprile 2005 pratica CN0144301,
 - Variazione toponomastica n. 1879.1/2017 del 16 gennaio 2017 pratica CN0005797,
- il sub. 5 è stato costituito con variazione n. 22176.1/2019 del 18 settembre 2019 pratica CN0128201 in atti dal 20 settembre 2019 per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni con soppressione delle unità 452 sub. 1-2-3,

Trattandosi di unità in corso di definizione (F4) le stessa non è dotata di planimetria catastale ma è solo rappresentata sull'elaborato planimetrico.

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata difformità tra l'elaborato planimetrico in atti e lo stato dei luoghi.

In particolare si è riscontrato:

- sull'elaborato planimetrico la porzione di scala al piano terra facente parte dell'unità in corso di definizione (F4) quale unica via di accesso ai locali è stata rappresentata conglobata con il sub. 4 (ora sub. 6 - bene 1)

Al fine di aggiornare l'elaborato planimetrico, in modo tale che rappresenti lo stato di fatto, si è provveduto:

- contestualmente alla presentazione variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interi e ampliamento prot. CN0193312 del 12/09/2025 riferita al sub 6 (ex sub. 4) alla correzione dell'elaborato planimetrico.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BEINETTE (CN) - VIA MONDOVÌ N° 34

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	452	6	U	D1				5763,18 €	T-1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

In particolare si è riscontrato:

- la scheda catastale non è stata aggiornata con l'inserimento dei locali adibiti a disimpegno, locale quadri elettrici, laboratorio e confezionamento, magazzini al piano terra e il deposito/soppalco al piano primo.

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

- alla presentazione variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interi e ampliamento prot. CN0193312 del 12/09/2025 con la quale il sub. 4 è stato soppresso ed è stato costituito il sub. 6.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A BEINETTE (CN) - VIA MONDOVÌ N° 34

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	452	5	U	F4					T-1-2		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata difformità tra l'elaborato planimetrico in atti e lo stato dei luoghi.

In particolare si è riscontrato:

- sull'elaborato planimetrico la porzione di scala al piano terra facente parte dell'unità in corso di definizione

(F4) quale unica via di accesso ai locali è stata rappresentata conglobata con il sub. 4 (ora sub. 6 - bene 1)
Al fine di aggiornare l'elaborato planimetrico, in modo tale che rappresenti lo stato di fatto, si è provveduto:
- contestualmente alla presentazione variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interi e ampliamento prot. CN0193312 del 12/09/2025 riferita al sub 6 (ex sub. 4) alla correzione dell'elaborato planimetrico.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BEINETTE (CN) - VIA MONDOVÌ N° 34

Nell'atto di acquisto era espressamente indicato: Dichiarano i Componenti che gli immobili in oggetto sono trasferiti alla parte acquirente, e da questa accettati a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, come dalla parte acquirente dichiarato noto ed accettato, con ogni ragione, diritto, pertinenza e dipendenza, onere e servitù attiva e passiva, passaggio ed accesso usato e praticato, comunione e compartecipazione di eventuale spettanza e correlativa soggezione al carico delle inerenti spese comuni, così come ai medesimi competente per legge e per i titoli di provenienza.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A BEINETTE (CN) - VIA MONDOVÌ N° 34

Nell'atto di acquisto era espressamente indicato: Dichiarano i Componenti che gli immobili in oggetto sono trasferiti alla parte acquirente, e da questa accettati a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, come dalla parte acquirente dichiarato noto ed accettato, con ogni ragione, diritto, p ertinenza e dipendenza, onere e servitù attiva e passiva, passaggio ed accesso usato e praticato, comunione e compartecipazione di eventuale spettanza e correlativa soggezione al carico delle inerenti spese comuni, così come ai medesimi competente per legge e per i titoli di provenienza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BEINETTE (CN) - VIA MONDOVÌ N° 34

Il fabbricato comprendente il Bene, oggetto di esecuzione, si trova nel Comune di Beinette in Via Mondovì n° 34. L'intero complesso è stato costruito in due epoche diverse, la porzione che comprende il capannone è stata realizzata negli anni 1980-1981 mentre la porzione che riguarda i locali adibiti a ufficio e spogliatoi è stata realizzata negli anni 1994-1995. Successivamente nell'anno 2020 è stato trasformato parte del magazzino al piano terra in laboratorio, magazzini, disimpegno e locale quadri elettrici.

Trattasi di un compendio immobiliare caratterizzato, viste le esigenze dell'epoca di costruzione, di capannone (Bene 1) con unità abitativa/uffici in corso di definizione (allo stato grezzo - Bene 2), tipica conformazione di attività a conduzione familiare dell'epoca, che era rivolta alla realizzazione del capannone dove veniva svolta l'attività e dell'unità residenziale/uffici (abitazione del titolare/custode e/o uffici). Il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto. Considerato che attualmente il capannone al piano terra e l'unità in corso di definizione al piano primo e secondo sono già divisi e indipendenti si è proceduto, nello stesso lotto, alla stima dei due beni separatamente (bene 1: capannone - bene 2: unità in corso di definizione) in modo tale da lasciare al delegato alla vendita la possibilità di procedere alla vendita dei due beni in unico lotto o separatamente. Si precisa che in caso di vendita separata, considerato che attualmente il cortile è assimilato totalmente al capannone (bene 1), sarà opportuno dividere o creare una porzione comune del cortile



in modo tale da disimpegnare le due unità.

Il fabbricato si presenta in buone condizioni sia estetiche che strutturali, non presenta particolarità costruttive intrinseche ed estrinseche di pregio.

E' caratterizzato da struttura portante mista:

- con struttura in cemento armato precompresso con chiusure perimetrali in mattoni faccia a vista e copertura tipo shed con sovrastante manto di copertura in lamiera grecata per quanto riguarda la porzione adibita a laboratorio e magazzino (bene 1),

- in struttura in cemento armato in opera con tamponatura a cassa vuota in mattoni e tetto piano protetto da guaina catramata (Beni 1 e 2 corpo uffici, spogliatoi e unità in corso di definizione).

Gli accessi pedonale e carrai sono posti su Via Mondovì al civico 34.

L'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa al piano terra e primo ed è composta da:

-Piano terra

- un ampio laboratorio per produzione e confezionamento di profumi e cosmetici e magazzini con solaio in legno e altezza utile di m 3.43,

- un magazzino con tetto a vista con altezza minima di 7.70 m e massima di 8.50 m e altezza sotto trave di m 7.00 privo di carroponete,

- locali spogliatoi divisi per sesso con bagni e docce,

- un disimpegno,

- un bagno con antibagno,

- un locale per stoccaggio e scarico merci con annessa caldaia a legna e accumuli di acqua per riscaldamento,

- un locale per stoccaggio e carico merci,

- un locale ufficio,

- un locale per quadri elettrici,

- una centrale termica,

Piano primo

- un ampio locale adibito a deposito/soppalco con accesso dal magazzino al piano terra con scala a pioli.

Al suo interno si può constatare che:

-IMPIANTI (stato Buono): sono presenti tutti gli impianti elettrico, termico, idrico sanitario e impianto per l'acqua calda sanitaria. Il riscaldamento è garantito da generatore di calore a biomassa solida (legna) con accumuli e terminali in termosifoni. Nei locali laboratorio e ufficio sono presenti split per il raffrescamento estivo.

-PAVIMENTI (stato Buono): in tutti i locali è presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica ad eccezione di:

- locali disimpegno, parte dell'area stoccaggio e carico merci e locale quadri elettrici dove sono in laminato effetto legno,

- nel laboratorio e magazzini annessi dove è in laminato tinta unita in PVC,

- nel magazzino e area stoccaggio e scarico merci dove è in battuto di cemento lisciato,

-SERRAMENTI (stato buono): l'accesso al fabbricato è garantito in parte da portoni in ferro ed in parte da portoni in ferro coibentati, mentre l'illuminazione naturale avviene in parte da pannellature in vetro u-glass, a tutta campata inserito tra i pilastri nel magazzino e locale deposito/soppalco ed in parte da finestre in alluminio e vetro doppi nell'ufficio, spogliatoi e laboratorio,

-PARETI (stato Buono):

- nel locale laboratorio realizzate con muratura faccia a vista esterna e muratura intonacata e tinteggiata con parte piastrellata sino all'altezza di m 2.00 nella parte interna,

- nel locale magazzino realizzate con muratura faccia a vista esterna e muratura intonacata nella parte interna,

- nei locali ufficio, spogliatoi e stoccaggio con muratura cassa vuota intonacata e tinteggiata; nei locali bagni e docce è presente rivestimento in piastrelle di ceramica,

-SOLAIO (stato Buono):

- nei locali ufficio, spogliatoi e stoccaggio in latero cemento intonacato e tinteggiato,

- nei locali disimpegno, quadri elettrici, parte del locale stoccaggio e carico merci, laboratorio e magazzini annessi in tavolato di legno,

-BAGNI (stato Buono): completo di tutti gli elementi.

-STRUTTURA (stato Buono): realizzata con struttura portante caratterizzata da pilastri in cemento armato precompresso presumibilmente innestati in bicchieri di fondazione prefabbricati appoggiate su getto in cemento armato ordinario per quanto riguarda la porzione a capannone in cui risiedono il laboratorio, magazzino, disimpegno locale quadri elettrici; con struttura in cemento armato gettato in opera nella porzione adibita a ufficio, spogliatoi e area stoccaggio,

-TETTO (stato Buono): tetto diviso in due moduli a due falde in struttura in cemento armato precompresso tipo shed con sovrastante manto di copertura in lamiera grecata per quanto riguarda la porzione a capannone in cui risiedono il laboratorio, magazzino, disimpegno locale quadri elettrici, con tetto piano realizzato con struttura in latero cemento gettato in opera con sovrastante guaina catramata nella porzione adibita a ufficio, spogliatoi e area stoccaggio; precisando che il tetto piano corrisponde all'ultima soletta di copertura del unità in corso di definizione

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

L'immobile risulta priva di carroponte.

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

Piano terra

- Laboratorio: materiali ed attrezzature per la produzione di profumi e cosmetici, - Magazzino prodotto finito: scaffalature e scatolame per lo stoccaggio del prodotto finito,

- Magazzino Prefinito: scaffalature e taniche di prodotti per la lavorazione,

- Magazzino materie prime: bancali e taniche di prodotto per la lavorazione,

- Magazzino: materiali per la lavorazione, scaffalature industriali amovibili e soppalchi prefabbricati amovibili

- Spogliatoio donne: una cucina completa, letto con comodini, frigorifero, tavolino con sedie

- Spogliatoio uomini: una lavatrice, scaffalature, armadio, indumenti ecc

- Disimpegno: mobilia, scatolame vario, indumenti, scope,

- Locale per stoccaggio e scarico merci: scarti di tubi in plastica,

- Locale per stoccaggio e carico merci: moto, tre-spalle, scatolame vario, scala,

- Locale ufficio: mobile da salotto, tavolo con sedie, scrivania con computer, acquario, divano

- Locale per quadri elettrici: scatolame vario e cavi elettrici,

Piano primo

- Deposito/soppalco: materiale vario, sedie, scatolame stufa, pallet, contenitori in plastica.

Da verifiche effettuate presso il Comune di Beinette e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata difformità tra quanto autorizzato dal Comune e da quanto presente in loco come rappresentato sulla tavola 3 allegata e descritto nella sezione regolarità edilizia.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A BEINETTE (CN) - VIA MONDOVÌ N° 34

Il fabbricato comprendente il Bene, oggetto di esecuzione, si trova nel Comune di Beinette in Via Mondovì n° 34. L'ampliamento della porzione di fabbricato compendiate l'unità in corso di definizione è iniziata negli anni 1994-1995 e mai terminata. E' stata solo terminata la porzione al piano terra facente parte del bene 1.

Trattasi di un compendio immobiliare caratterizzato, viste le esigenze dell'epoca di costruzione, di capannone (Bene 1) con unità abitativa/uffici in corso di definizione (allo stato grezzo - Bene 2), tipica conformazione di attività a conduzione familiare dell'epoca, che era rivolta alla realizzazione del capannone dove veniva svolta l'attività e dell'unità residenziale/uffici (abitazione del titolare/custode e/o uffici). Il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto. Considerato che attualmente il capannone al piano terra e l'unità in corso di definizione al piano primo e secondo sono già divisi e indipendenti si è proceduto, nello stesso lotto, alla stima dei due beni separatamente (bene 1: capannone - bene 2: unità in corso di definizione) in modo tale da lasciare al delegato alla vendita la possibilità di procedere alla vendita dei due beni in unico lotto o separatamente. Si precisa che in caso di vendita separata, considerato che attualmente il cortile è assimilato totalmente al capannone (bene 1), sarà opportuno dividere o creare una porzione comune del cortile

in modo tale da disimpegnare le due unità.

Il fabbricato si presenta in buone condizioni sia estetiche che strutturali, non presenta particolarità costruttive intrinseche ed estrinseche di pregio.

E' caratterizzato da struttura portante mista:

- con struttura in cemento armato precompresso con chiusure perimetrali in mattoni faccia a vista e copertura tipo shed con sovrastante manto di copertura in lamiera grecata per quanto riguarda la porzione adibita a laboratorio e magazzino (bene 1),

- in struttura in cemento armato in opera con tamponatura a cassa vuota in mattoni e tetto piano protetto da guaina catramata (Beni 1 e 2).

Gli accessi pedonale e carrai sono posti su Via Mondovì al civico 34.

L'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa al piano terra e primo e secondo ed è composta da:

-Piano terra

- vano scala aperto, allo stato grezzo. E' presente la sola struttura della scala priva di rivestimento, con pareti intonacate,

-Piano primo

- ampio locale allo stato grezzo con balcone coperto

-Piano secondo

- ampio locale allo stato grezzo con balcone coperto e terrazza scoperta,

Al suo interno si può constatare che:

-IMPIANTI (inesistenti): tutti gli impianti sono inesistente, sono visibili corrugati volanti e tubazioni cementate alla soletta grezza,

-PAVIMENTI (inesistenti): è presente la sola soletta grezza,

-SERRAMENTI (inesistenti): tutti i serramenti interni sono inesistenti, vi sono solo i serramenti esterni caratterizzati da avvolgibili in plastica senza meccanismo di sollevamento,

-PARETI (stato sufficiente): sono caratterizzate da muratura cassa vuota con interposto isolante, rifinite nella parte esterna con intonaco tinteggiato e nella parte interna allo stato grezzo con mattoni a vista,

-SOLAIO (stato sufficiente): in latero cemento allo stato grezzo non intonacato,

-STRUTTURA (stato Buono): realizzata con struttura in cemento armato gettato in opera,

-TETTO (stato Buono): tetto piano realizzato con struttura in latero cemento gettato in opera con sovrastante guaina catramata,

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

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

Piano terra

- Vano scala: corrugati, teli e grigliato per cancellata

Piano primo

- Unita in corso di definizione: bancali di mattoni, tubi, scossaline, assi, sedie, scala

Piano secondo

- Unita in corso di definizione: bancali di mattoni, tubi, scossaline, pensiline poste sul terrazzo scoperto

Da verifiche effettuate presso il Comune di Beinette e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata difformità tra quanto autorizzato dal Comune e da quanto presente in loco come rappresentato sulla tavola 3 allegata e descritto nella sezione regolarità edilizia.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BEINETTE (CN) - VIA MONDOVÌ N° 34

L'immobile risulta ad oggi occupato dalla ditta **** Omissis **** il cui titolare è il signor **** Omissis **** (esecutato).

Ditta che ha stabilito nel fabbricato oggetto di esecuzione la sua unità locale secondaria dove svolge attività di fabbricazione di profumi e cosmetici.

Il tutto come da visura camerale allegata.

**BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A BEINETTE (CN) - VIA MONDOVÌ N° 34**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BEINETTE (CN) - VIA MONDOVÌ N° 34**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/1992 al 07/04/2017	**** Omissis ****	Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gallo Bruno	07/08/1992	53112	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Cuneo	03/09/1992	7248	5661
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/04/2017 al 26/09/2023	**** Omissis ****	Decreto trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Cuneo	07/04/2017	31	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Cuneo	01/08/2017	7703	5822
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 26/09/2023 al 07/09/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Martinelli Massimo	26/09/2023	209668	51356
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Cuneo	06/10/2023	9401	7727
		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 che:

- con atto di acquisto rogito Notaio Martinelli Massimo rep. 209668 del 26/09/2023 dal signor **** Omissis **** (esecutato) acquistava l'intero fabbricato, da cielo a terra, in qualità di titolare della ditta individuale **** Omissis ****,
- che il prezzo del fabbricato acquistato è stato convenuto ed accettato in € 170.000,00, prezzo che viene regolato tra le parti come segue:
 - quanto a € 128.600,00 la parte venditrice riconosce di aver ricevuto a detto titolo dalla parte acquirente e della quale rilascia concorrente discarico,
 - quanto a € 41.400,00 saranno corrisposti dalla parte acquirente alla parte venditrice in due rate rispettivamente di € 20.000,00 e € 21.400,00 da pagarsi rispettivamente entro il 31.12.2023 e il 30.03.2024,
 - la parte acquirente accorda a quella venditrice la facoltà di dichiarare la risoluzione per inadempimento della presente vendita anche per il caso di mancato versamento in termini di una sola delle rate concordate, salva intimazione ad adempiere ai sensi di legge, il tutto senza necessità di pronuncia giudiziale e con semplice dichiarazione scritta della parte venditrice di volersi avvalere della clausola risolutiva medesima.
 - danno atto le parti che l'IVA si applica al regime del cosiddetto 'reverse charge'

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A BEINETTE (CN) - VIA MONDOVI N° 34

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 07/08/1992 al	**** Omissis ****	Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata

07/04/2017		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gallo Bruno	07/08/1992	53112	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Cuneo	03/09/1992	7248	5661
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/04/2017 al 26/09/2023	**** Omissis ****	Decreto trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Cuneo	07/04/2017	31	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Cuneo	01/08/2017	7703	5822
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 26/09/2023 al 07/09/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Martinelli Massimo	26/09/2023	209668	51356
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Cuneo	06/10/2023	9401	7727
		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 che:

- con atto di acquisto rogito Notaio Martinelli Massimo rep. 209668 del 26/09/2023 dal signor **** Omissis **** (esecutato) acquistava l'intero fabbricato, da cielo a terra, in qualità di titolare della ditta individuale **** Omissis ****,
- che il prezzo del fabbricato acquistato è stato convenuto ed accettato in € 170.000,00, prezzo che viene regolato tra le parti come segue:
 - quanto a € 128.600,00 la parte venditrice riconosce di aver ricevuto a detto titolo dalla parte acquirente e della quale rilascia concorrente discarico,
 - quanto a € 41.400,00 saranno corrisposti dalla parte acquirente alla parte venditrice in due rate rispettivamente di € 20.000,00 e € 21.400,00 da pagarsi rispettivamente entro il 31.12.2023 e il 30.03.2024,
 - la parte acquirente accorda a quella venditrice la facoltà di dichiarare la risoluzione per inadempimento della presente vendita anche per il caso di mancato versamento in termini di una sola delle rate concordate, salva intimazione ad adempiere ai sensi di legge, il tutto senza necessità di pronuncia giudiziale e con semplice dichiarazione scritta della parte venditrice di volersi avvalere della clausola risolutiva medesima.
- danno atto le parti che l'IVA si applica al regime del cosiddetto 'reverse charge'

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A BEINETTE (CN) - VIA MONDOVÌ N° 34

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo aggiornate al 07/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Cuneo il 24/04/1999
Reg. gen. 4277 - Reg. part. 499
Quota: 1/1
Importo: € 903.799,57
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 516.456,90
Interessi: € 387.342,67
Percentuale interessi: 6,25 %
Rogante: Martinelli Massimo
Data: 24/04/1999
N° repertorio: 122264
Note: Con annotazione a iscrizione reg. gen. 9003 e reg. part. 1072 del 22/09/2017, per restrizione beni venivano ristretti i beni oggetto di ipoteca liberando il bene sito nel Comune di Beinette e distinto al foglio 12 mappale 452 sub. 3 (oggetto dell'attuale pignoramento)
- **Ipoteca Legale** derivante da art. 77 DPR 29.29.1973 n. 602
Iscritto a Cuneo il 27/10/2005
Reg. gen. 10679 - Reg. part. 1701
Quota: 1/1
Importo: € 304.277,08
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 302.138,54

Rogante: G.E.C. Gestione Esazioni

Data: 24/10/2005

N° repertorio: 1252

N° raccolta: 37

Note: Con annotazione a iscrizione reg. gen. 9006 e reg. part. 1075 del 22/09/2017, per restrizione beni venivano ristretti i beni oggetto di ipoteca liberando il bene sito nel Comune di Beinette e distinto al foglio 12 mappale 452 sub. 3 (oggetto dell'attuale pignoramento)

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di mutuo

Iscritto a Cuneo il 23/09/2015

Reg. gen. 7925 - Reg. part. 951

Quota: 1/1

Importo: € 180.759,91

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 103.291,38

Percentuale interessi: 12,25 %

Rogante: Notaio Alberto Siffredi

Data: 21/12/1995

N° repertorio: 120845

- **Ipoteca Legale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Cuneo il 08/03/2019

Reg. gen. 2145 - Reg. part. 263

Quota: 1/1

Importo: € 12.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 6.668,48

Rogante: Tribunale di Monza

Data: 19/07/2018

N° repertorio: 3700

Note: Con annotazione a iscrizione reg. gen. 7447 e reg. part. 670 del 12/07/2021, per cancellazione totale veniva liberato il bene colpito dal decreto ingiuntivo sito nel Comune di Beinette e distinto al foglio 12 mappale 452 sub. 3 (oggetto dell'attuale pignoramento)

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Cuneo il 07/03/2025

Reg. gen. 2114 - Reg. part. 214

Quota: 1/1

Importo: € 40.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 28.000,00

Rogante: Tribunale di Cuneo

Data: 12/12/2024

N° repertorio: 1319

Trascrizioni



Atto Giudiziario - Sentenza Dichiarativa di Fallimento

Trascritto a Cuneo il 11/06/2009

Reg. gen. 5420 - Reg. part. 4358

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Con annotazione a trascrizione reg. gen. 9008 e reg. part. 1077 del 22/09/2017, per restrizione beni venivano ristretti i beni oggetto di sentenza dichiarativa di fallimento liberando il bene sito nel Comune di Beinette e distinto al foglio 12 mappale 452 sub. 3 (oggetto dell'attuale pignoramento)

Atto Esecutivo Cautelare

Trascritto a Cuneo il 07/09/2020

Reg. gen. 7384 - Reg. part. 5685

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Con annotazione a trascrizione reg. gen. 8165 e reg. part. 736 del 27/07/2021, per cancellazione totale veniva liberato il bene colpito dal verbale di pignoramento sito nel Comune di Beinette e distinto al foglio 12 mappale 452 sub. 3 (oggetto dell'attuale pignoramento)

Atto Esecutivo o Cautelare

Trascritto a Verbale di Pignoramento Immobili il 21/05/2025

Reg. gen. 4943 - Reg. part. 4099

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

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

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A BEINETTE (CN) - VIA MONDOVÌ N° 34

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo aggiornate al 07/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Cuneo il 24/04/1999

Reg. gen. 4277 - Reg. part. 499

Quota: 1/1

Importo: € 903.799,57

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 516.456,90

Interessi: € 387.342,67

Percentuale interessi: 6,25 %

Rogante: Martinelli Massimo

Data: 24/04/1999

N° repertorio: 122264

Note: Con annotazione a iscrizione reg. gen. 9003 e reg. part. 1072 del 22/09/2017, per restrizione beni venivano ristretti i beni oggetto di ipoteca liberando il bene sito nel Comune di Beinette e distinto al foglio 12 mappale 452 sub. 3 (oggetto dell'attuale pignoramento)

• **Ipoteca Legale** derivante da art. 77 DPR 29.29.1973 n. 602

Iscritto a Cuneo il 27/10/2005

Reg. gen. 10679 - Reg. part. 1701

Quota: 1/1

Importo: € 304.277,08

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 302.138,54

Rogante: G.E.C. Gestione Esazioni

Data: 24/10/2005

N° repertorio: 1252

N° raccolta: 37

Note: Con annotazione a iscrizione reg. gen. 9006 e reg. part. 1075 del 22/09/2017, per restrizione beni venivano ristretti i beni oggetto di ipoteca liberando il bene sito nel Comune di Beinette e distinto al foglio 12 mappale 452 sub. 3 (oggetto dell'attuale pignoramento)

• **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di mutuo

Iscritto a Cuneo il 23/09/2015

Reg. gen. 7925 - Reg. part. 951

Quota: 1/1

Importo: € 180.759,91

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 103.291,38

Percentuale interessi: 12,25 %

Rogante: Notaio Alberto Siffredi

Data: 21/12/1995

N° repertorio: 120845

• **Ipoteca Legale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Cuneo il 08/03/2019

Reg. gen. 2145 - Reg. part. 263

Quota: 1/1

Importo: € 12.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 6.668,48

Rogante: Tribunale di Monza
Data: 19/07/2018
N° repertorio: 3700

Note: Con annotazione a iscrizione reg. gen. 7447 e reg. part. 670 del 12/07/2021, per cancellazione totale veniva liberato il bene colpito dal decreto ingiuntivo sito nel Comune di Beinette e distinto al foglio 12 mappale 452 sub. 3 (oggetto dell'attuale pignoramento)

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Cuneo il 07/03/2025
Reg. gen. 2114 - Reg. part. 214
Quota: 1/1

Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 28.000,00
Rogante: Tribunale di Cuneo
Data: 12/12/2024
N° repertorio: 1319

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario - Sentenza Dichiarativa di Fallimento**

Trascritto a Cuneo il 11/06/2009
Reg. gen. 5420 - Reg. part. 4358
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Con annotazione a trascrizione reg. gen. 9008 e reg. part. 1077 del 22/09/2017, per restrizione beni venivano ristretti i beni oggetto di sentenza dichiarativa di fallimento liberando il bene sito nel Comune di Beinette e distinto al foglio 12 mappale 452 sub. 3 (oggetto dell'attuale pignoramento)

- **Atto Esecutivo Cautelare**

Trascritto a Cuneo il 07/09/2020
Reg. gen. 7384 - Reg. part. 5685
Quota: 1/1

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

Note: Con annotazione a trascrizione reg. gen. 8165 e reg. part. 736 del 27/07/2021, per cancellazione totale veniva liberato il bene colpito dal verbale di pignoramento sito nel Comune di Beinette e distinto al foglio 12 mappale 452 sub. 3 (oggetto dell'attuale pignoramento)

- **Atto Esecutivo o Cautelare**

Trascritto a Verbale di Pignoramento Immobili il 21/05/2025
Reg. gen. 4943 - Reg. part. 4099
Quota: 1/1

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

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione



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

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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A BEINETTE (CN) - VIA MONDOVÌ N° 34

Il fabbricato compendiate le unità immobiliari oggetto di esecuzione è inserito nel P.R.G.C. Vigente del Comune di Beinette in - zona P1 - "P1.4" - Aree per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento e in zona SERV.PR - Aree per servizi pubblici in progetto normate dall'art. 22 delle N.T.A.

Ricade in fascia di rispetto alla viabilità - F_STRD normata dall'art. 30 delle N.T.A.

Ricade in area a pericolosità geomorfologica in classe II1 - e classe IIIB normate dall'art. 36 delle N.T.A.

E' inoltre inserita nel Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) in area sottoposta a vincolo paesaggistico art. 142 del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 lettera "c" - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933 n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna

ART. 22 - P1 - P2 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI - DI COMPLETAMENTO E DI NUOVO IMPIANTO.

1- Le aree P1 comprendono le aree già occupate da insediamenti produttivi confermati e da completare, più direttamente connesse al tessuto edificato esistente, nelle quali la nuova costruzione prevista dal P.R.G. non comporta in genere dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle di cui già sono dotati i tessuti edificati in cui ricadono.

2- Nelle aree P1 sono ammesse, con modalità attuativa diretta, le opere di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia degli impianti esistenti, finalizzate al miglioramento e all'adeguamento tecnologico e funzionale.

Gli interventi di ampliamento e nuova costruzione sono ammessi nel rispetto delle modalità attuative e dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle relative tabelle di zona.

- superficie territoriale mq. 90.658 s
- superficie destinata alla viabilità mq. 1.089
- superficie inedificabile mq. /
- spazi pubblici parcheggi mq. 8.167
- spazi pubblici verde mq. 5.571
- spazi pubblici totale mq. 13.738
- superficie fondiaria mq. 75.831
- superficie coperta esistente mq. 16.929
- superficie utile lorda esistente mq. 29.720
- rapporto di copertura in progetto mq./mq. 0,50
- utilizzazione territoriale in progetto mq./mq. /
- utilizzazione fondiaria in progetto mq./mq. /
- superficie utile lorda in progetto mq. /

- modalità di intervento P.C.
- nr. piani fuori terra nr. 2-3
- altezza fuori terra m. 10,00
- riferimento norme di attuazione art. 21-22

3- Le aree P2 di nuovo impianto, sono quelle inedificate più marginali o esterne al tessuto edificato esistente, in cui l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'insediamento previsto.

4- L'attuazione delle singole aree P2 è subordinata al rispetto delle indicazioni topografiche e dei valori parametrici indicati nelle Tabelle di zona nonché a S.U.E. o a P.C.C. quando ivi previsto. Gli edifici esistenti ricadenti in aree soggette a S.U.E. o a P.C.C., in loro assenza, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

5- Nelle aree di cui al presente articolo, in sede di presentazione dei progetti municipali per la costruzione di impianti produttivi, dovranno essere previsti specifici accorgimenti al fine di attenuare gli impatti visivi e/o migliorare le condizioni di arredo urbano per le parti prospicienti spazi pubblici e/o aree con diversa destinazione d'uso, mediante cortine arboree, piantumazioni, siepi, ecc., condizione necessaria per il conseguimento dell'agibilità.

ART. 21 - P - INSEDIAMENTI ED AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA: DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.

1- Nelle aree a prevalente destinazione produttiva sono ammessi gli usi di cui alle categorie b) e c10), comma 1, art. 8 precedente.

Sono inoltre ammessi nelle aree P1 gli usi di cui alle sottocategorie c1, c2, c3, c4, c5, c8, e), comma 1, art. 8 precedente, ad esclusione delle aree P1.3, P1.6 e P1.7;

Sono inoltre ammessi nelle aree P2 gli usi di cui alle sottocategorie c1, c2, c3, c4, c5, c8, c9, e), comma 1, art. 8 precedente;

Oltre alle destinazioni precedenti sono sempre ammessi:

- impianti e servizi accessori connessi all'attività principale;
- la residenza per il proprietario e/o custode nella misura massima di 250 mq di Sul per ogni attività insediata o insedianda;
- attrezzature e impianti pubblici.

Non è ammesso il frazionamento degli impianti esistenti o previsti che consista nello scorporo della eventuale Sul a destinazione residenziale esistente o realizzata a servizio dell'attività principale; la presente norma comporta la sottoscrizione di un atto di impegno registrato e trascritto che preveda la conservazione delle unità immobiliari residenziali a servizio dell'attività principale.

2- Per il commercio al dettaglio si richiama l'art. 40 successivo.

ART. 8 - CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO

1- Le categorie di destinazioni d'uso e le loro articolazioni cui il P.R.G. fa riferimento per ciascuna zona, a norma

dell'art. 8, L.R. 19/1999 e s.m. ed i., sono quelle appresso elencate. Il passaggio da una categoria all'altra o da una sottocategoria all'altra, anche in assenza di opere edilizie, è subordinato a titolo abilitativo. E' fatto salvo il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari non superiori a 700 mc, ai sensi dell'art. 48, L.R. 56/1977 e s.m. ed i., che sia compatibile con le norme di Piano e/o degli strumenti esecutivi ed in particolare con le destinazioni ammesse nelle singole zone normative.

Si richiama in ogni caso, per quanto attiene al commercio al dettaglio l'art. 40 successivo.

Categoria a): destinazioni residenziali, suddivise in:

- a1) residenze di civile abitazione (compresa l'attività di bed and breakfast);
- a2) residenze collettive.

Categoria b): destinazioni produttive, suddivise in:

- b1) destinazioni produttive artigianali: comprendono le attività artigianali di servizio quali le attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere, i servizi per l'igiene e la pulizia e similari; le autorimesse e stazioni di servizio; le attività di produzione di beni o di servizi aventi la dimensione propria dell'artigianato; le connesse attività di ricerca, direzionali e quelle attinenti alla gestione delle merci e dei magazzini,
- b2) destinazioni produttive industriali: comprendono le attività di produzione, aventi la dimensione propria delle industrie, di beni o di servizi; le connesse attività di ricerca, direzionali e quelle attinenti alla gestione di merci o magazzini.

Categoria c): destinazioni commerciali, suddivise in:

- c1) commercio al dettaglio;
- c2) commercio all'ingrosso;
- c3) somministrazione alimenti e bevande;
- c4) agenzie bancarie, assicurative, immobiliari, di noleggio;
- c5) attività indirizzate all'istruzione ed alla formazione professionale privata;
- c6) istituti e case di cura sanitario- assistenziali private
- c7) altri servizi di tipo sanitario privati;
- c8) attività sportive private;
- c9) attività di spettacolo e intrattenimento private;
- c10) attività di rimessaggio.

categoria d): destinazioni turistico-ricettive, suddivise in:

- d1) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere.

categoria e): destinazioni direzionali, suddivise in:

- e1) attività professionali;
- e2) sedi di associazioni ed organismi assistenziali, culturali, sociali, sportivi, ecclesiali, religiosi;
- e3) sedi con funzioni direttive di aziende, istituti bancari, finanziari, assicurativi ecc..

Categoria f): destinazioni agricole, suddivise in:

- f1) destinazioni agricole residenziali;
- f2) agriturismo;
- f3) destinazioni agricole produttive ed accessorie.

2- La modifica abusiva della destinazione d'uso dà luogo alla facoltà del Sindaco di revocare l'autorizzazione ad abitare o ad usare la costruzione (licenza di abitabilità o agibilità); restano salve le ulteriori sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti leggi.

3- Per modifica di destinazione d'uso si richiamano le norme di cui alla L.R. 19/1999 e s.m. ed i. con specifico riferimento ai commi 5 e 6 dell'art. 8.

4- Eventuali destinazioni d'uso non elencate nei commi precedenti dovranno essere ricondotte all'interno di una delle categorie previste secondo un criterio di analogia mediante valutazione della Giunta Comunale.

ART. 40 - DISCIPLINA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA L.R. 28/1999 E S.M. ED I.

L'esercizio delle attività commerciali è consentito sul territorio comunale nel rispetto del D.Lgs. 114/1998, della L.R. 28/1999 e s.m. ed i., della D.C.R. 20/11/2012, n. 191-43016, di seguito denominata "Indirizzi regionali", nonché in base alle presenti norme di attuazione, ai criteri ed alle norme per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita approvati dal Comune.

Il P.R.G. individua topograficamente sulla apposita tavola le seguenti zone di insediamento commerciale:

- A1: addensamento storico rilevante, ubicato nel capoluogo;
- A4.1: Addensamento urbano minore individuato lungo il tratto comunale della S.P.564;
- A4.2: Addensamento urbano minore individuato presso Regione Colombero;
- L2.1: Localizzazione urbano - periferica non addensata in prossimità di Regione Colombero, sull'area individuata da P.R.G. vigente con la sigla T1.3com.;
- L2.2: Localizzazione urbano - periferica non addensata individuata a nord-est del capoluogo, lungo la S.P. 564, sulla parte più ad est dell'area individuata da P.R.G. vigente con la sigla P1.4.;

Oltre alle zone di insediamento individuate, è possibile riconoscere, in sede di procedimento per il rilascio di nuove autorizzazioni commerciali ai sensi dell'art. 14, comma 3 degli "Indirizzi regionali" localizzazioni di tipo L1.

La compatibilità territoriale delle differenti tipologie delle strutture distributive è fissata inderogabilmente nella tabella allegata ai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita".

Esternamente agli addensamenti ed alle localizzazioni commerciali di cui al comma 2 precedente è ammesso l'esercizio di vicinato nelle aree in cui il P.R.G. prevede la destinazione commerciale.

1.1- Per le attività commerciali di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto all'art. 15, degli "Indirizzi regionali", lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21, L.R. 56/1977 e s.m. ed i. è stabilito nella misura del 100% della Sul attribuito per una quota dell'80% al parcheggio e per il 20% al verde.

Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq si applicano il comma 2 dell'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m. ed i. e le prescrizioni dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali", con l'avvertenza che, in base alle norme richiamate, per le medie strutture ricadenti nell'addensamento A1 non si applica la formula per il calcolo dei parcheggi riportata nell'art. 25 degli "Indirizzi regionali".

In caso di ampliamento di un esercizio commerciale in misura tale da non determinare un cambiamento di tipologia di struttura distributiva, il calcolo delle aree per servizi va riferito alla sola parte di ampliamento. Diversamente la verifica delle aree per servizi deve essere riferita all'intera struttura distributiva.

Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione di seguito indicata.

1.2- Con riferimento all'art. 26 degli "Indirizzi regionali", è ammessa nell'addensamento A1 la possibilità della monetizzazione per gli esercizi commerciali con superficie di vendita fino a 250 mq; per superfici maggiori la monetizzazione è ammessa esclusivamente per la quota attinente al verde.

In tutte le rimanenti aree esterne alle zone di insediamento commerciale ove è ammesso il commercio al

dettaglio, è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi commerciali fino a mq 50.

1.3- Nelle eventuali L1 riconosciute in sede di autorizzazione, la monetizzazione delle aree per servizi è ammessa solamente per i casi consentiti dall'art.15, commi 7, 9, 13, 14 e 16 (ampliamenti e trasferimenti).

1.4- Nelle zone "P" esterne all'addensamento A1, ed alle localizzazioni L1 riconosciute in sede di autorizzazione, ove è consentito il commercio al dettaglio, la monetizzazione delle aree per servizi non è ammessa.

1.5- In tutte le rimanenti aree di P.R.G. esterne alle zone di insediamento commerciale, ed alle zone "P" di cui al comma 1.4 precedente, ove è consentito il commercio al dettaglio limitatamente all'esercizio di vicinato, è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi previa documentata dimostrazione della impossibilità o della inopportunità di reperire i servizi stessi ed in particolare i parcheggi nell'area di pertinenza dell'intervento; nel caso in cui sussista possibilità e opportunità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste mediante cessione o asservimento.

2- Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/1977 e s.m. ed i. e secondo le finalità indicate all'art. 6, comma 3, lett. c), D.Lgs. 114/1998. In particolare, la nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell'addensamento A1 oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del P.R.G. e del Regolamento Edilizio in ordine alla qualità degli interventi. Gli interventi di cui al capoverso precedente sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina e degli accessi.

2- Si richiama il rispetto degli articoli 15, 23, 24, 25, 26 e 27 degli "Indirizzi regionali".

ART. 30 - FASCE DI RISPETTO

1- Il P.R.G., oltre alle fasce di rispetto della viabilità e della ferrovia normate al precedente art. 29, prevede le ulteriori aree e fasce di salvaguardia come appresso elencate e normate.

2- Corsi d'acqua

Fatto salvo quanto prescritto dal R.D. 523/1904 relativamente all'imposizione di una fascia di inedificabilità assoluta pari a 10 m dai corsi d'acqua pubblici o con sedime demaniale, valgono le seguenti norme.

La fascia di rispetto dei torrenti Colla e Josina-Brobbo è fissata in m 50 dal limite del demanio, fatta salva la distanza maggiore a norma dell'art. 36 successivo.

Le fasce di rispetto dagli altri rii e canali pubblici sono topograficamente individuate nelle tavole di progetto.

All'interno degli abitati esistenti o delle perimetrazioni di P.R.G., la fascia di rispetto è fissata in m 10 dal filo di sponda o dell'opera di protezione, o in m 15 ove non sussistano adeguate opere di protezione; è comunque fatta salva maggiore distanza, topograficamente individuata.

Nelle fasce di cui al presente comma è vietata ogni nuova edificazione e sono per contro consentite le utilizzazioni previste al comma 3, art. 29, L.R. 56/1977 e s.m. ed i..

Per gli edifici esistenti ricadenti nelle presenti fasce di rispetto sono consentiti interventi manutentivi, di restauro e risanamento, di ristrutturazione edilizia e di completamento secondo quanto assentito dalle N.d.A. dei fabbricati di cui all'art. 33, secondo quanto ammesso nelle singole zone normative, subordinatamente a verifica di compatibilità idraulica finalizzata ad individuare gli accorgimenti necessari per garantire la sicurezza

delle abitazioni.

In caso di canali, bealere o altri corsi d'acqua privati, il distacco da rispettarsi segue la norma dei distacchi dai confini di cui ai commi 9 e segg. dell'art. 11 precedente.

3- Cimitero

La fascia di rispetto del Cimitero è pari a m 150 o misura minore ove regolarmente autorizzata.

Si richiama il comma 5, art. 27, L.R. 56/1977 e s.m. ed i..

4- Opere di presa acquedotto pubblico

Le aree di salvaguardia sono quelle ridefinite con Determinazione n. 934 in data 03/12/1999 della Direzione Pianificazione delle Risorse Idriche della Regione Piemonte.

Esse prevedono una zona di tutela assoluta di forma rettangolare ed estensione, a partire dal bottino di presa, di 20 m a monte, 5 m a valle e 20 m lateralmente ed una zona di rispetto avente forma trapezoidale con estensione, a monte del bottino di presa di 200 m e apertura angolare di 30 gradi rispetto alla zona di tutela assoluta.

I limiti delle aree suddette sono indicati topograficamente nelle tavole di progetto e per esse vale quanto appresso:

- la zona di tutela assoluta, a norma dell'art. 5, D.P.R. 236/1988 e s.m. ed i. è adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio;
- nella zona di rispetto sono vietati gli insediamenti e le attività di cui all'art. 6, lett. a), b), c), d), e), f), g), h), i), l), m), n), D.P.R. 236/1988 e s.m. ed i. (ora art. 21 del D.Lgs. 258/2000 e s.m. ed i.).

Si richiamano inoltre i disposti della Determinazione n. 934 del 3/12/1999 precedentemente citata.

5- Elettrodotti

Per l'edificazione in prossimità degli elettrodotti si richiamano le prescrizioni di cui al Decreto 29/05/2008 del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare.

6- Impianto di depurazione

La fascia di rispetto dell'impianto di depurazione è pari a m 100.

7- Acquedotto delle Langhe

È prescritta una fascia di rispetto inedificabile di m 2 su entrambi i lati della tubazione.

1- Piezometro

Il punto di monitoraggio delle acque sotterranee identificato con il Codice Regionale 00401610001 e ubicato in Via Mario Rosso prevede una fascia di rispetto di m 100 entro i quali si fa divieto di terebrazione di pozzi o piezometri (anche di piccolo diametro) salvo autorizzazioni degli Enti competenti. Sull'area adiacente al suddetto strumento ed al tombino che accede all'avampozzo si fa inoltre divieto di effettuare qualsivoglia intervento potenzialmente compromissorio dell'area e/o di occupare con qualsivoglia deposito di materiale o cassonetto l'area interessata.

ART. 36 - VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO - TECNICO

1- Per le aree soggette a vincolo idrogeologico si richiamano le norme della L.R. 45/1989 e s.m. ed i..

2- In relazione alla zonizzazione di carattere geologico-tecnico individuata nelle relative tavole valgono le prescrizioni che seguono.

CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DI IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

I dati raccolti e le analisi condotte hanno permesso di suddividere il territorio comunale nelle CLASSI definite dalla normativa vigente (Circolare P.G.R. n.7/LAP del 8/5/1996 e s.m. ed i., Nota T.E. del 12/1999), caratterizzate da specifiche condizioni di pericolosità geomorfologica, alle quali è associata la rispettiva idoneità all'utilizzazione urbanistica.

Procedendo dalle condizioni di maggiore pericolosità e propensione al dissesto, verso quelle meno gravose, sono state individuate le seguenti suddivisioni.

CLASSE II

Comprende gli estesi settori pianeggianti del territorio Comunale, ed in particolare quelli esterni alle delimitazioni della CLASSE IIIa.

Questi settori sono caratterizzati localmente da condizioni di moderata pericolosità geomorfologica, determinata da acque di esondazione di bassa energia del reticolo idrografico minore (altezze generalmente centimetriche-decimetriche, e tali da non comportare fenomeni significativi di erosione, trasporto o deposizione), dalla presenza di terreni le cui caratteristiche geotecniche sono localmente scadenti, dalla condizione di una ridotta soggiacenza della falda freatica (in media rinvenibile a profondità di circa 2÷6 m).

Nei settori delimitati dalla classe II, per le condizioni idrogeologiche del territorio comunale, devono essere esclusi interventi che possono determinare interferenze con la falda (cave, discariche).

Le condizioni descritte possono essere agevolmente superate:

- con la realizzazione delle superfici abitabili ad una quota superiore di almeno 0,5 m rispetto al p.c. naturale, da definire in dettaglio con le indagini richieste al punto successivo;
- mediante i necessari accorgimenti tecnici che richiedono per nuove opere, costruzioni o insediamenti, la progettazione di massima ed esecutiva basata su studi geologici e geotecnici in ottemperanza al D.M. 11/03/1988, verificando in particolare le interferenze con la falda idrica e le condizioni di deflusso del reticolo idrografico minore.

Si richiamano le prescrizioni contenute nelle singole schede monografiche di sintesi contenute nella relazione geologico - tecnica.

CLASSE III1

Comprende:

- i settori del territorio Comunale esterni, ma all'immediato intorno, delle superfici inondabili da eventi con tempo di ritorno pari a 200 anni, come documentato dai recenti eventi alluvionali e dagli studi idraulici citati;
- l'esteso settore di raccordo tra il Terrazzo superiore di Beinette e la superficie principale di pianura, formato da coltri di terreni eluvio-colluviali (sabbie limoso argillose inglobanti corpi ghiaioso ciottolosi).

L'individuazione della Classe III1, è determinata dalla necessità di limitare l'esecuzione degli interventi secondo le seguenti condizioni:

- le superfici abitabili devono essere realizzate ad una quota superiore di almeno 0,5÷1,5 m rispetto al p.c. naturale, da definire in dettaglio con le indagini richiamate nel seguito, fatte salve le specifiche prescrizioni contenute nelle schede monografiche di sintesi relative alle aree significative;
- si devono escludere le attività che possono comportare contaminazione della falda idrica sotterranea (soggiacenza media circa 2÷6 m), tra cui cave e discariche, in quanto molti dei settori del territorio comunale compresi nella classe sono anche situati all'interno delle zone di ricarica delle falde (delimitazione riportata nella Tav.2 del PIANO TERRITORIALE REGIONALE approvato con D.C.R. n. 388 del 19/06/1997);
- si devono adottare i necessari accorgimenti tecnici che richiedono, per nuove opere, costruzioni o insediamenti, la progettazione di massima ed esecutiva basata su studi geologici e geotecnici in ottemperanza al D.M. 11/03/1988, verificando in particolare le interferenze con la falda idrica e le condizioni di deflusso del reticolo idrografico minore.



I nuclei abitati od i singoli edifici, compresi nella classe e situati a 150 m dalle sponde dei corsi d'acqua, come misura cautelativa, devono essere soggetti agli idonei strumenti o sistemi operativi di allerta che consentano l'efficace allontanamento delle persone ed il controllo della viabilità in caso di piena critica (Piano di Protezione Civile).

Classe III

Comprende aree che presentano caratteri geomorfologici o idraulici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti e sono suddivise nelle seguenti sottoclassi.

CLASSE IIIa

Comprende gli alvei attivi dei Torrenti Josina-Brobbo e Colla, e le superfici fiancheggianti gli alvei, generalmente inedificate.

Il criterio adottato per la delimitazione considera la probabile esondazione del corso d'acqua sulle superfici racchiuse dall'inviluppo delle tracce morfologiche di scarpate di terrazzo e di canali riattivabili.

Queste superfici risultano soggette a processi di esondazione con fenomeni aventi pericolosità molto elevata (tipo Ee secondo art.9, punto 1 del PAI), e per tali caratteri geomorfologici e idraulici sono inidonee a nuovi insediamenti.

Inoltre, include le fasce di rispetto attribuite al reticolo idrografico minore (bealera Bealerassa, Collatone, Bealera di Mondovì, Brobbietto, Bealerota, dei Casiali, di S. Giorgio), in applicazione dell'art. 29, L.R. 56/1977 e s.m. ed i. e del R.D. 523/1904 (art. 96).

Secondo la circ. 7/LAP, le aree descritte sono riferite a porzioni di "territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici e idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti, altresì per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art. 31, L.R. 56/1977".

In tale classe sono consentite unicamente le attività indicate all'art. 9 punto 5 del PAI, inoltre le opere pubbliche o di interesse pubblico sono soggette anch'esse all'art. 9 punto 5 del PAI, e devono essere supportate da progettazioni di massima ed esecutive basate su studi geologici e geotecnici in ottemperanza al D.M. 11/03/1988.

La pericolosità di tali aree impone l'adozione dei necessari strumenti o sistemi operativi di allerta che consentano l'efficace allontanamento delle persone ed il controllo della viabilità in caso di piena critica (Piano di Protezione Civile), oltre alla realizzazione degli opportuni interventi di sistemazione degli alvei.

CLASSE IIIb

Comprende una parte degli insediamenti esistenti, localizzati immediatamente a monte ed a valle del concentrico, e situati lungo la fascia pianeggiante che fiancheggia in sinistra idrografica il Torrente Josina-Brobbo.

Questi settori, in passato, sono stati interessati da esondazioni riconducibili a fenomeni con pericolosità media o moderata, che hanno determinato tiranti idrici modesti (con altezze generalmente minori di 40 cm), e tali da non comportare fenomeni significativi di erosione, trasporto o deposizione.

Le opere di sistemazione idraulica del Torrente Josina-Brobbo, attualmente realizzate nel tratto del concentrico (finalizzate ad un evento con tempo di ritorno 200 anni), hanno probabilmente smorzato in modo significativo le condizioni di pericolosità nei confronti dell'esondazione del corso d'acqua, come documentato dall'assenza di fenomeni a seguito dell'evento alluvionale più recente (luglio 2002).

Pertanto, tenuto conto che la minimizzazione delle condizioni di pericolosità sarà ottenuta con la completa realizzazione dei lavori di sistemazione e difesa dell'alveo, previsti dal progetto generale di sistemazione idraulica del Torrente Josina-Brobbo (attualmente realizzato nel tratto del concentrico), ai settori descritti si applica la classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica IIIb s.s., che nella definizione della circolare 7/LAP comprende: "...porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente .

In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio: interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria,

risanamento conservativo, ecc.; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art.31, L.R. 56/1977 e s.m. ed i.

Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico ed i Piani Comunali di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti".

Attualmente, in tale classe sono consentite unicamente le attività indicate all'art. 9 punto 5 del PAI, inoltre le opere pubbliche o di interesse pubblico sono soggette anch'esse all'art. 9 punto 5 del PAI, e devono essere supportate da progettazioni di massima ed esecutive basate su studi geologici e geotecnici in ottemperanza al D.M. 11/03/1988.

Con la realizzazione delle opere di sistemazione e difesa, previste dal progetto generale sopraccitato, i confini della Classe IIIb saranno definiti in funzione e congruenza delle opere eseguite.

A tutela delle zone abitate è necessaria l'adozione degli idonei strumenti o sistemi operativi di allerta che consentano l'efficace allontanamento delle persone ed il controllo della viabilità in caso di piena critica (Piano di Protezione Civile).

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A BEINETTE (CN) - VIA MONDOVÌ N° 34

Il fabbricato compendiate le unità immobiliari oggetto di esecuzione è inserito nel P.R.G.C. Vigente del Comune di Beinette in - zona P1 - "P1.4" - Aree per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento e in zona SERV.PR - Aree per servizi pubblici in progetto normate dall'art. 22 delle N.T.A.

Ricade in fascia di rispetto alla viabilità - F_STRD normata dall'art. 30 delle N.T.A.

Ricade in area a pericolosità geomorfologica in classe II1 - e classe IIIB normate dall'art. 36 delle N.T.A.

E' inoltre inserita nel Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) in area sottoposta a vincolo paesaggistico art. 142 del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 lettera "c" - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933 n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna

ART. 22 - P1 - P2 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI - DI COMPLETAMENTO E DI NUOVO IMPIANTO.

1- Le aree P1 comprendono le aree già occupate da insediamenti produttivi confermati e da completare, più direttamente connesse al tessuto edificato esistente, nelle quali la nuova costruzione prevista dal P.R.G. non comporta in genere dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle di cui già sono dotati i tessuti edificati in cui ricadono.

2- Nelle aree P1 sono ammesse, con modalità attuativa diretta, le opere di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia degli impianti esistenti, finalizzate al miglioramento e all'adeguamento tecnologico e funzionale.

Gli interventi di ampliamento e nuova costruzione sono ammessi nel rispetto delle modalità attuative e dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle relative tabelle di zona.

- superficie territoriale mq. 90.658 s
- superficie destinata alla viabilità mq. 1.089
- superficie inedificabile mq. /
- spazi pubblici parcheggi mq. 8.167

- spazi pubblici verde mq. 5.571
- spazi pubblici totale mq. 13.738
- superficie fondiaria mq. 75.831
- superficie coperta esistente mq. 16.929
- superficie utile lorda esistente mq. 29.720
- rapporto di copertura in progetto mq./mq. 0,50
- utilizzazione territoriale in progetto mq./mq. /
- utilizzazione fondiaria in progetto mq./mq. /
- superficie utile lorda in progetto mq. /
- modalità di intervento P.C.
- nr. piani fuori terra nr. 2-3
- altezza fuori terra m. 10,00
- riferimento norme di attuazione art. 21-22

3- Le aree P2 di nuovo impianto, sono quelle inedificate più marginali o esterne al tessuto edificato esistente, in cui l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'insediamento previsto.

4- L'attuazione delle singole aree P2 è subordinata al rispetto delle indicazioni topografiche e dei valori parametrici indicati nelle Tabelle di zona nonché a S.U.E. o a P.C.C. quando ivi previsto. Gli edifici esistenti ricadenti in aree soggette a S.U.E. o a P.C.C., in loro assenza, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

5- Nelle aree di cui al presente articolo, in sede di presentazione dei progetti municipali per la costruzione di impianti produttivi, dovranno essere previsti specifici accorgimenti al fine di attenuare gli impatti visivi e/o migliorare le condizioni di arredo urbano per le parti prospicienti spazi pubblici e/o aree con diversa destinazione d'uso, mediante cortine arboree, piantumazioni, siepi, ecc., condizione necessaria per il conseguimento dell'agibilità.

ART. 21 - P - INSEDIAMENTI ED AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA: DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.

1- Nelle aree a prevalente destinazione produttiva sono ammessi gli usi di cui alle categorie b) e c10), comma 1, art. 8 precedente.

Sono inoltre ammessi nelle aree P1 gli usi di cui alle sottocategorie c1, c2, c3, c4, c5, c8, e), comma 1, art. 8 precedente, ad esclusione delle aree P1.3, P1.6 e P1.7;

Sono inoltre ammessi nelle aree P2 gli usi di cui alle sottocategorie c1, c2, c3, c4, c5, c8, c9, e), comma 1, art. 8 precedente;

Oltre alle destinazioni precedenti sono sempre ammessi:

- impianti e servizi accessori connessi all'attività principale;
- la residenza per il proprietario e/o custode nella misura massima di 250 mq di Sul per ogni attività insediata o insedianda;
- attrezzature e impianti pubblici.

Non è ammesso il frazionamento degli impianti esistenti o previsti che consista nello scorporo della eventuale Sul a destinazione residenziale esistente o realizzata a servizio dell'attività principale; la presente norma comporta la sottoscrizione di un atto di impegno registrato e trascritto che preveda la conservazione delle unità

immobiliari residenziali a servizio dell'attività principale.

2- Per il commercio al dettaglio si richiama l'art. 40 successivo.

ART. 8 - CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO

1- Le categorie di destinazioni d'uso e le loro articolazioni cui il P.R.G. fa riferimento per ciascuna zona, a norma dell'art. 8, L.R. 19/1999 e s.m. ed i., sono quelle appresso elencate. Il passaggio da una categoria all'altra o da una sottocategoria all'altra, anche in assenza di opere edilizie, è subordinato a titolo abilitativo. E' fatto salvo il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari non superiori a 700 mc, ai sensi dell'art. 48, L.R. 56/1977 e s.m. ed i., che sia compatibile con le norme di Piano e/o degli strumenti esecutivi ed in particolare con le destinazioni ammesse nelle singole zone normative.

Si richiama in ogni caso, per quanto attiene al commercio al dettaglio l'art. 40 successivo.

Categoria a): destinazioni residenziali, suddivise in:

- a1) residenze di civile abitazione (compresa l'attività di bed and breakfast);
- a2) residenze collettive.

Categoria b): destinazioni produttive, suddivise in:

- b1) destinazioni produttive artigianali: comprendono le attività artigianali di servizio quali le attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere, i servizi per l'igiene e la pulizia e similari; le autorimesse e stazioni di servizio; le attività di produzione di beni o di servizi aventi la dimensione propria dell'artigianato; le connesse attività di ricerca, direzionali e quelle attinenti alla gestione delle merci e dei magazzini,
- b2) destinazioni produttive industriali: comprendono le attività di produzione, aventi la dimensione propria delle industrie, di beni o di servizi; le connesse attività di ricerca, direzionali e quelle attinenti alla gestione di merci o magazzini.

Categoria c): destinazioni commerciali, suddivise in:

- c1) commercio al dettaglio;
- c2) commercio all'ingrosso;
- c3) somministrazione alimenti e bevande;
- c4) agenzie bancarie, assicurative, immobiliari, di noleggio;
- c5) attività indirizzate all'istruzione ed alla formazione professionale privata;
- c6) istituti e case di cura sanitario- assistenziali private
- c7) altri servizi di tipo sanitario privati;
- c8) attività sportive private;
- c9) attività di spettacolo e intrattenimento private;
- c10) attività di rimessaggio.

categoria d): destinazioni turistico-ricettive, suddivise in:

- d1) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere.

categoria e): destinazioni direzionali, suddivise in:

- e1) attività professionali;
- e2) sedi di associazioni ed organismi assistenziali, culturali, sociali, sportivi, ecclesiali, religiosi;
- e3) sedi con funzioni direttive di aziende, istituti bancari, finanziari, assicurativi ecc..

Categoria f): destinazioni agricole, suddivise in:
f1) destinazioni agricole residenziali;
f2) agriturismo;
f3) destinazioni agricole produttive ed accessorie.

2- La modifica abusiva della destinazione d'uso dà luogo alla facoltà del Sindaco di revocare l'autorizzazione ad abitare o ad usare la costruzione (licenza di abitabilità o agibilità); restano salve le ulteriori sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti leggi.

3- Per modifica di destinazione d'uso si richiamano le norme di cui alla L.R. 19/1999 e s.m. ed i. con specifico riferimento ai commi 5 e 6 dell'art. 8.

4- Eventuali destinazioni d'uso non elencate nei commi precedenti dovranno essere ricondotte all'interno di una delle categorie previste secondo un criterio di analogia mediante valutazione della Giunta Comunale.

ART. 40 - DISCIPLINA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA L.R. 28/1999 E S.M. ED I.

L'esercizio delle attività commerciali è consentito sul territorio comunale nel rispetto del D.Lgs. 114/1998, della L.R. 28/1999 e s.m. ed i., della D.C.R. 20/11/2012, n. 191-43016, di seguito denominata "Indirizzi regionali", nonché in base alle presenti norme di attuazione, ai criteri ed alle norme per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita approvati dal Comune.

Il P.R.G. individua topograficamente sulla apposita tavola le seguenti zone di insediamento commerciale:

- A1: addensamento storico rilevante, ubicato nel capoluogo;
- A4.1: Addensamento urbano minore individuato lungo il tratto comunale della S.P.564;
- A4.2: Addensamento urbano minore individuato presso Regione Colombero;
- L2.1: Localizzazione urbano - periferica non addensata in prossimità di Regione Colombero, sull'area individuata da P.R.G. vigente con la sigla T1.3com.;
- L2.2: Localizzazione urbano - periferica non addensata individuata a nord-est del capoluogo, lungo la S.P. 564, sulla parte più ad est dell'area individuata da P.R.G. vigente con la sigla P1.4.;

Oltre alle zone di insediamento individuate, è possibile riconoscere, in sede di procedimento per il rilascio di nuove autorizzazioni commerciali ai sensi dell'art. 14, comma 3 degli "Indirizzi regionali" localizzazioni di tipo L1.

La compatibilità territoriale delle differenti tipologie delle strutture distributive è fissata inderogabilmente nella tabella allegata ai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita".

Esternamente agli addensamenti ed alle localizzazioni commerciali di cui al comma 2 precedente è ammesso l'esercizio di vicinato nelle aree in cui il P.R.G. prevede la destinazione commerciale.

1.1- Per le attività commerciali di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto all'art. 15, degli "Indirizzi regionali", lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21, L.R. 56/1977 e s.m. ed i. è stabilito nella misura del 100% della Sul attribuito per una quota dell'80% al parcheggio e per il 20% al verde.

Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq si applicano il comma 2 dell'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m. ed i. e le prescrizioni dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali", con l'avvertenza che, in base alle norme richiamate, per le medie strutture ricadenti nell'addensamento A1 non si applica la formula per il calcolo dei parcheggi riportata nell'art. 25 degli "Indirizzi regionali".

In caso di ampliamento di un esercizio commerciale in misura tale da non determinare un cambiamento di tipologia di struttura distributiva, il calcolo delle aree per servizi va riferito alla sola parte di ampliamento.

Diversamente la verifica delle aree per servizi deve essere riferita all'intera struttura distributiva. Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione di seguito indicata.

1.2- Con riferimento all'art. 26 degli "Indirizzi regionali", è ammessa nell'addensamento A1 la possibilità della monetizzazione per gli esercizi commerciali con superficie di vendita fino a 250 mq; per superfici maggiori la monetizzazione è ammessa esclusivamente per la quota attinente al verde.

In tutte le rimanenti aree esterne alle zone di insediamento commerciale ove è ammesso il commercio al dettaglio, è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi commerciali fino a mq 50.

1.3- Nelle eventuali L1 riconosciute in sede di autorizzazione, la monetizzazione delle aree per servizi è ammessa solamente per i casi consentiti dall'art.15, commi 7, 9, 13, 14 e 16 (ampliamenti e trasferimenti).

1.4- Nelle zone "P" esterne all'addensamento A1, ed alle localizzazioni L1 riconosciute in sede di autorizzazione, ove è consentito il commercio al dettaglio, la monetizzazione delle aree per servizi non è ammessa.

1.5- In tutte le rimanenti aree di P.R.G. esterne alle zone di insediamento commerciale, ed alle zone "P" di cui al comma 1.4 precedente, ove è consentito il commercio al dettaglio limitatamente all'esercizio di vicinato, è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi previa documentata dimostrazione della impossibilità o della inopportunità di reperire i servizi stessi ed in particolare i parcheggi nell'area di pertinenza dell'intervento; nel caso in cui sussista possibilità e opportunità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste mediante cessione o asservimento.

2- Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/1977 e s.m. ed i. e secondo le finalità indicate all'art. 6, comma 3, lett. c), D.Lgs. 114/1998. In particolare, la nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell'addensamento A1 oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del P.R.G. e del Regolamento Edilizio in ordine alla qualità degli interventi.

Gli interventi di cui al capoverso precedente sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina e degli accessi.

2- Si richiama il rispetto degli articoli 15, 23, 24, 25, 26 e 27 degli "Indirizzi regionali".

ART. 30 - FASCE DI RISPETTO

1- Il P.R.G., oltre alle fasce di rispetto della viabilità e della ferrovia normate al precedente art. 29, prevede le ulteriori aree e fasce di salvaguardia come appresso elencate e normate.

2- Corsi d'acqua

Fatto salvo quanto prescritto dal R.D. 523/1904 relativamente all'imposizione di una fascia di inedificabilità assoluta pari a 10 m dai corsi d'acqua pubblici o con sedime demaniale, valgono le seguenti norme.

La fascia di rispetto dei torrenti Colla e Josina-Brobbo è fissata in m 50 dal limite del demanio, fatta salva la distanza maggiore a norma dell'art. 36 successivo.

Le fasce di rispetto dagli altri rii e canali pubblici sono topograficamente individuate nelle tavole di progetto.

All'interno degli abitati esistenti o delle perimetrazioni di P.R.G., la fascia di rispetto è fissata in m 10 dal filo di

sponda o dell'opera di protezione, o in m 15 ove non sussistano adeguate opere di protezione; è comunque fatta salva maggiore distanza, topograficamente individuata.

Nelle fasce di cui al presente comma è vietata ogni nuova edificazione e sono per contro consentite le utilizzazioni previste al comma 3, art. 29, L.R. 56/1977 e s.m. ed i..

Per gli edifici esistenti ricadenti nelle presenti fasce di rispetto sono consentiti interventi manutentivi, di restauro e risanamento, di ristrutturazione edilizia e di completamento secondo quanto assentito dalle N.d.A. dei fabbricati di cui all'art. 33, secondo quanto ammesso nelle singole zone normative, subordinatamente a verifica di compatibilità idraulica finalizzata ad individuare gli accorgimenti necessari per garantire la sicurezza delle abitazioni.

In caso di canali, bealere o altri corsi d'acqua privati, il distacco da rispettarsi segue la norma dei distacchi dai confini di cui ai commi 9 e segg. dell'art. 11 precedente.

3- Cimitero

La fascia di rispetto del Cimitero è pari a m 150 o misura minore ove regolarmente autorizzata.

Si richiama il comma 5, art. 27, L.R. 56/1977 e s.m. ed i..

4- Opere di presa acquedotto pubblico

Le aree di salvaguardia sono quelle ridefinite con Determinazione n. 934 in data 03/12/1999 della Direzione Pianificazione delle Risorse Idriche della Regione Piemonte.

Esse prevedono una zona di tutela assoluta di forma rettangolare ed estensione, a partire dal bottino di presa, di 20 m a monte, 5 m a valle e 20 m lateralmente ed una zona di rispetto avente forma trapezoidale con estensione, a monte del bottino di presa di 200 m e apertura angolare di 30 gradi rispetto alla zona di tutela assoluta.

I limiti delle aree suddette sono indicati topograficamente nelle tavole di progetto e per esse vale quanto appresso:

- la zona di tutela assoluta, a norma dell'art. 5, D.P.R. 236/1988 e s.m. ed i. è adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio;

- nella zona di rispetto sono vietati gli insediamenti e le attività di cui all'art. 6, lett. a), b), c), d), e), f), g), h), i), l), m), n), D.P.R. 236/1988 e s.m. ed i. (ora art. 21 del D.Lgs. 258/2000 e s.m. ed i.).

Si richiamano inoltre i disposti della Determinazione n. 934 del 3/12/1999 precedentemente citata.

5- Elettrodotti

Per l'edificazione in prossimità degli elettrodotti si richiamano le prescrizioni di cui al Decreto 29/05/2008 del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare.

6- Impianto di depurazione

La fascia di rispetto dell'impianto di depurazione è pari a m 100.

7- Acquedotto delle Langhe

È prescritta una fascia di rispetto inedificabile di m 2 su entrambi i lati della tubazione.

1- Piezometro

Il punto di monitoraggio delle acque sotterranee identificato con il Codice Regionale 00401610001 e ubicato in Via Mario Rosso prevede una fascia di rispetto di m 100 entro i quali si fa divieto di terebrazione di pozzi o piezometri (anche di piccolo diametro) salvo autorizzazioni degli Enti competenti. Sull'area adiacente al suddetto strumento ed al tombino che accede all'avampozzo si fa inoltre divieto di effettuare qualsivoglia intervento potenzialmente compromissorio dell'area e/o di occupare con qualsivoglia deposito di materiale o cassonetto l'area interessata.

1- Per le aree soggette a vincolo idrogeologico si richiamano le norme della L.R. 45/1989 e s.m. ed i..

2- In relazione alla zonizzazione di carattere geologico-tecnico individuata nelle relative tavole valgono le prescrizioni che seguono.

CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DI IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

I dati raccolti e le analisi condotte hanno permesso di suddividere il territorio comunale nelle CLASSI definite dalla normativa vigente (Circolare P.G.R. n.7/LAP del 8/5/1996 e s.m. ed i., Nota T.E. del 12/1999), caratterizzate da specifiche condizioni di pericolosità geomorfologica, alle quali è associata la rispettiva idoneità all'utilizzazione urbanistica.

Procedendo dalle condizioni di maggiore pericolosità e propensione al dissesto, verso quelle meno gravose, sono state individuate le seguenti suddivisioni.

CLASSE II

Comprende gli estesi settori pianeggianti del territorio Comunale, ed in particolare quelli esterni alle delimitazioni della CLASSE IIIa.

Questi settori sono caratterizzati localmente da condizioni di moderata pericolosità geomorfologica, determinata da acque di esondazione di bassa energia del reticolo idrografico minore (altezze generalmente centimetriche-decimetriche, e tali da non comportare fenomeni significativi di erosione, trasporto o deposizione), dalla presenza di terreni le cui caratteristiche geotecniche sono localmente scadenti, dalla condizione di una ridotta soggiacenza della falda freatica (in media rinvenibile a profondità di circa 2÷6 m).

Nei settori delimitati dalla classe II, per le condizioni idrogeologiche del territorio comunale, devono essere esclusi interventi che possono determinare interferenze con la falda (cave, discariche).

Le condizioni descritte possono essere agevolmente superate:

- con la realizzazione delle superfici abitabili ad una quota superiore di almeno 0,5 m rispetto al p.c. naturale, da definire in dettaglio con le indagini richieste al punto successivo;
- mediante i necessari accorgimenti tecnici che richiedono per nuove opere, costruzioni o insediamenti, la progettazione di massima ed esecutiva basata su studi geologici e geotecnici in ottemperanza al D.M. 11/03/1988, verificando in particolare le interferenze con la falda idrica e le condizioni di deflusso del reticolo idrografico minore.

Si richiamano le prescrizioni contenute nelle singole schede monografiche di sintesi contenute nella relazione geologico - tecnica.

CLASSE II1

Comprende:

- i settori del territorio Comunale esterni, ma all'immediato intorno, delle superfici inondabili da eventi con tempo di ritorno pari a 200 anni, come documentato dai recenti eventi alluvionali e dagli studi idraulici citati;
- l'esteso settore di raccordo tra il Terrazzo superiore di Beinette e la superficie principale di pianura, formato da coltri di terreni eluvio-colluviali (sabbie limoso argillose inglobanti corpi ghiaioso ciottolosi).

L'individuazione della Classe II1, è determinata dalla necessità di limitare l'esecuzione degli interventi secondo le seguenti condizioni:

- le superfici abitabili devono essere realizzate ad una quota superiore di almeno 0,5÷1,5 m rispetto al p.c. naturale, da definire in dettaglio con le indagini richiamate nel seguito, fatte salve le specifiche prescrizioni contenute nelle schede monografiche di sintesi relative alle aree significative;



- si devono escludere le attività che possono comportare contaminazione della falda idrica sotterranea (soggiacenza media circa 2÷6 m), tra cui cave e discariche, in quanto molti dei settori del territorio comunale compresi nella classe sono anche situati all'interno delle zone di ricarica delle falde (delimitazione riportata nella Tav.2 del PIANO TERRITORIALE REGIONALE approvato con D.C.R. n. 388 del 19/06/1997);

- si devono adottare i necessari accorgimenti tecnici che richiedono, per nuove opere, costruzioni o insediamenti, la progettazione di massima ed esecutiva basata su studi geologici e geotecnici in ottemperanza al D.M. 11/03/1988, verificando in particolare le interferenze con la falda idrica e le condizioni di deflusso del reticolo idrografico minore.

I nuclei abitati od i singoli edifici, compresi nella classe e situati a 150 m dalle sponde dei corsi d'acqua, come misura cautelativa, devono essere soggetti agli idonei strumenti o sistemi operativi di allerta che consentano l'efficace allontanamento delle persone ed il controllo della viabilità in caso di piena critica (Piano di Protezione Civile).

Classe III

Comprende aree che presentano caratteri geomorfologici o idraulici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti e sono suddivise nelle seguenti sottoclassi.

CLASSE IIIa

Comprende gli alvei attivi dei Torrenti Josina-Brobbo e Colla, e le superfici fiancheggianti gli alvei, generalmente inedificate.

Il criterio adottato per la delimitazione considera la probabile esondazione del corso d'acqua sulle superfici racchiuse dall'inviluppo delle tracce morfologiche di scarpate di terrazzo e di canali riattivabili.

Queste superfici risultano soggette a processi di esondazione con fenomeni aventi pericolosità molto elevata (tipo Ee secondo art.9, punto 1 del PAI), e per tali caratteri geomorfologici e idraulici sono inidonee a nuovi insediamenti.

Inoltre, include le fasce di rispetto attribuite al reticolo idrografico minore (bealera Bealerassa, Collatone, Bealera di Mondovì, Brobbietto, Bealerota, dei Casiali, di S. Giorgio), in applicazione dell'art. 29, L.R. 56/1977 e s.m. ed i. e del R.D. 523/1904 (art. 96).

Secondo la circ. 7/LAP, le aree descritte sono riferite a porzioni di "territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici e idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti, altresì per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art. 31, L.R. 56/1977".

In tale classe sono consentite unicamente le attività indicate all'art. 9 punto 5 del PAI, inoltre le opere pubbliche o di interesse pubblico sono soggette anch'esse all'art. 9 punto 5 del PAI, e devono essere supportate da progettazioni di massima ed esecutive basate su studi geologici e geotecnici in ottemperanza al D.M. 11/03/1988.

La pericolosità di tali aree impone l'adozione dei necessari strumenti o sistemi operativi di allerta che consentano l'efficace allontanamento delle persone ed il controllo della viabilità in caso di piena critica (Piano di Protezione Civile), oltre alla realizzazione degli opportuni interventi di sistemazione degli alvei.

CLASSE IIIb

Comprende una parte degli insediamenti esistenti, localizzati immediatamente a monte ed a valle del concentrico, e situati lungo la fascia pianeggiante che fiancheggia in sinistra idrografica il Torrente Josina-Brobbo.

Questi settori, in passato, sono stati interessati da esondazioni riconducibili a fenomeni con pericolosità media o moderata, che hanno determinato tiranti idrici modesti (con altezze generalmente minori di 40 cm), e tali da non comportare fenomeni significativi di erosione, trasporto o deposizione.

Le opere di sistemazione idraulica del Torrente Josina-Brobbo, attualmente realizzate nel tratto del concentrico (finalizzate ad un evento con tempo di ritorno 200 anni), hanno probabilmente smorzato in modo significativo le condizioni di pericolosità nei confronti dell'esondazione del corso d'acqua, come documentato dall'assenza di fenomeni a seguito dell'evento alluvionale più recente (luglio 2002).

Pertanto, tenuto conto che la minimizzazione delle condizioni di pericolosità sarà ottenuta con la completa

realizzazione dei lavori di sistemazione e difesa dell'alveo, previsti dal progetto generale di sistemazione idraulica del Torrente Josina-Brobbo (attualmente realizzato nel tratto del concentrico), ai settori descritti si applica la classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica IIIb s.s., che nella definizione della circolare 7/LAP comprende: "...porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio: interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc.; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art.31, L.R. 56/1977 e s.m. ed i..

Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico ed i Piani Comunali di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti".

Attualmente, in tale classe sono consentite unicamente le attività indicate all'art. 9 punto 5 del PAI, inoltre le opere pubbliche o di interesse pubblico sono soggette anch'esse all'art. 9 punto 5 del PAI, e devono essere supportate da progettazioni di massima ed esecutive basate su studi geologici e geotecnici in ottemperanza al D.M. 11/03/1988.

Con la realizzazione delle opere di sistemazione e difesa, previste dal progetto generale sopraccitato, i confini della Classe IIIb saranno definiti in funzione e congruenza delle opere eseguite.

A tutela delle zone abitate è necessaria l'adozione degli idonei strumenti o sistemi operativi di allerta che consentano l'efficace allontanamento delle persone ed il controllo della viabilità in caso di piena critica (Piano di Protezione Civile).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BEINETTE (CN) - VIA MONDOVÌ N° 34

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. Per l'immobile non risulta essere stata presentata richiesta di agibilità.

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

- 1) concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia numero 27/80 del 20 maggio 1980 per esecuzione di capannone artigianale;
- 2) certificato di agibilità in data 6 aprile 1984;
- 3) concessione gratuita per opere edilizie numero 44/83 per costruzione muro di recinzione;
- 4) autorizzazione edilizia in sanatoria n. 1993/057 del 29 luglio 1993, per costruzione di vasca di decantazione;
- 5) pratica edilizia n. 96-A/1993 (prot. 1993-3336 del 24 settembre 1993) per ampliamento capannone artigianale esistente;
- 6) concessione edilizia n. 1994/009 del 13 dicembre 1994 per ampliamento di capannone artigianale esistente e costruzione alloggio di civile abitazione a servizio dell'attività produttiva (relativa alla porzione lato strada);
- 7) pratica edilizia n. 109/1995 (prot. 1995-3764 del 12 ottobre 1995) per costruzione cabina di trasformazione ENEL;
- 8) pratica edilizia 1 995/122 per ampliamento capannone (relativa all'ampliamento sul retro ove esiste la centrale termica);
- 9) pratica edilizia n. 1996/121 per richiesta di concessione/autorizzazione in variante in corso d'opera alla C.E. n.1994/009 (pratica che prevedeva ampliamento del capannone sul lato ove è ubicata la centrale termica -

non risultante completata né seguita da rilascio di titolo abilitativo);

10) autorizzazione edilizia n. 1998/040 per costruzione di vasca interrata da utilizzarsi nel ciclo produttivo della depurazione acque;

11) autorizzazione numero 1998/133 del 4 novembre 1998 per installazione distributore carburante ad uso privato;

12) pratica edilizia n. 1/1999 (prot. 1999-0064 del 7 gennaio 1999) variante alla C.E. n. 9/1994 rilasciata per ampliamento capannone artigianale esistente e costruzione alloggio di civile abitazione a servizio dell'attività produttiva;

13) pratica edilizia n. 125/1999 (prot. 1999/5793 del 23 novembre 1999) per rifacimento recinzione esistente;

13) pratica edilizia n. 126/1999 (prot. 1999/5794 del 23 novembre 1999) per autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 13 L.R. n.20/1989 per rifacimento recinzione;

14) concessione edilizia numero 2000/135 del 26 ottobre 2002 per ristrutturazione, manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d'uso di edificio produttivo esistente;

15) pratica edilizia n. 1/2002 (prot. 2002/0653 dell'8 febbraio 2002) per modifiche interne;

16) permesso di accertamento di conformità n. 102/2019 (prot. 2019/06171 del 14 agosto 2019) per sanatoria opere realizzate in difformità;

17) CILA asseverata n. 103/2019 (prot. 2019/06173 del 14 agosto 2019) per realizzazione tramezzature interne al piano terra;

18) CILA asseverata n. 1 64/2019 (prot. 2019/09746 del 31 dicembre 2019) per spostamento di due tramezzi, realizzazione di struttura di chiusura ed altezza tre metri dei locali di lavoro, piastrellatura delle pareti della zona di lavoro, posa di pavimentazione impermeabile nella zona di lavoro, integrazione impianto di riscaldamento dell'impianto esistente con posa di nuovo generatore a bio-massa e posa nuovi elementi radianti nella zona di lavoro, realizzazione nuovo impianto elettrico, apertura nuove finestre;

Si precisa che con pratica n. RSTMSM75R12L219U-10012020-1447 veniva comunicato che il committente ha deciso di non realizzare più il soppalco a struttura lignea, ma di realizzare una semplice controsoffittatura lignea di chiusura alla quota di 3 m. Controsoffittatura che non permette la permanenza di persone o cose al di sopra di essa.

Che per l'esecuzione di tali opere strutturali, era stata presentata "Denuncia lavori di costruzione in zona sismica" (art. 93, D.P.R. 6/6/2001, n. 380) al protocollo comunale n. 193 del 10/01/2020 e - con protocollo n. 242 del 11/01/2020 - è stato chiesto l'archiviazione della stessa in quanto non più prevista la "struttura di soppalco", in luogo di una "controsoffittatura" lignea "di chiusura alla quota di 3 m" "che non permette la permanenza di persone o cose al di sopra di essa"

19) Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria n. 21/2023 (prot. 2023/01913 del 15 marzo 2023) per realizzazione di solaio in legno su parte del capannone.

Quanto sopra in seguito a sopralluogo effettuato dal Comune di Beinette in data 21.09.2022 con il quale veniva accertato che è stato realizzato - tra l'altro - un "solaio" in legno su parte del capannone (circa metri 25 x 14,60) con travi lignee ancorate alcune con elementi metallici ai pilastri in c.a. prefabbricato del capannone, altre con elementi metallici ai muri perimetrali, altre su pilastri in ferro, con soprastanti travetti e tavolato in legno - ad un'altezza netta di 3 metri dal piano pavimento", qualificabili di "manutenzione straordinaria pesante" ex art. 3, comma 1, lett. b), D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i. - (opere interne che riguardano le parti strutturali dell'edificio) - attività n. 4, Tabella A, Sez. II, D.Lgs. 25/11/2016, n. 222 e s.m. ed i.), in assenza di segnalazione certificata di inizio attività ex art. 22, comma 1, lett. a), D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i.; Per l'esecuzione di tali opere strutturali, era stata presentata "Denuncia lavori di costruzione in zona sismica" (art. 93, D.P.R. 6/6/2001, n. 380) al protocollo comunale n. 193 del 10/01/2020 e - con protocollo n. 242 del 11/01/2020 - è stato chiesto l'archiviazione della stessa in quanto non più prevista la "struttura di soppalco", in luogo di una "controsoffittatura" lignea "di chiusura alla quota di 3 m" "che non permette la permanenza di persone o cose al di sopra di essa"; Per l'attività in argomento, sospesa con l'Ordinanza Sindacale n. 41 del 12/08/2022, non si riscontrano "valutazioni" da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco; la richiesta di A.U.A. per lo scarico acque di lavaggio in fognatura è stata oggetto di diniego con provvedimento del S.U.A.P. di Beinette prot. n. 4179 del 26/05/2021; non risulta presentata segnalazione certificata di agibilità;

Vengono allegate alla presente relazione le ultime autorizzazioni indicate ai punti 16-17-18-19 che legittimano lo stato di fatto al fine della verifica di ulteriore opere in difformità ai predetti provvedimenti autorizzativi.

Si fa inoltre presente che l'attività esercitata all'interno dei locali è stata oggetto di Ordinanza Comunale n. 41 del 12/08/2022 inerente la sospensione dell'attività di produzione cosmetici sino all'esecuzione di tutti gli interventi atti al ripristino dei requisiti necessari per l'espletamento di tale attività come specificati nel verbale d'ispezione n. 04 RCSB dell'08/08/2022, in seguito a sopralluogo effettuato in data 05/08/2022 dai tecnici del Dipartimento di Prevenzione S.S.D. Ambiente dell'A.S.L. CN1 di Cuneo (Ordinanza Sindacale n° 5595 del 09/08/2022).

Con Ordinanza Comunale n. 62 del 21/11/2022, visto il verbale di sopralluogo n. 01-RCSB del 17/11/2022 del Dipartimento di Prevenzione S.S.D. Ambiente dell'A.S.L. CN1 di Cuneo con il quale è stata verificata l'ottemperanza alle prescrizioni elenca te nell'Ordinanza n. 41 del 12/08/2022, è stata revocata l'Ordinanza Comunale n. 41 del 12/08/2022 con conseguente riapertura dell'attività.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

Da verifiche effettuate presso il Comune di Beinette e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata difformità tra quanto oggetto di richiesta con SCIA in Sanatoria e da quanto presente in loco come rappresentato sulla tavola 3 allegata.

La conformità delle opere è stata verificata con quanto depositato negli uffici comunali con l'ultima pratica edilizia riferita all'intero immobile:

- Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria n. 21/2023 (prot. 2023/01913 del 15 marzo 2023)

Trattandosi di unico fabbricato, della stessa ditta, le difformità saranno trattate e dovranno essere sanate con unica pratica edilizia per entrambi i beni come già documentato nella Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria n. 21/2023 (prot. 2023/01913 del 15 marzo 2023).

In seguito alla presentazione della SCIA in Sanatoria il Comune di Beinette, con comunicazione prot. n° 2121 del 24/03/2023 destinata ai richiedenti (signor **** Omissis **** - esecutato-**** Omissis **** - creditore precedente) ed al loro tecnico aveva rilevato che :

“Dall'esame della documentazione tecnica ed amministrativa si rileva che:

- nel modello SCIA in merito alla “Titolarità dell'intervento” è stato indicato di “non avere titolarità esclusiva all'esecuzione dell'intervento, ma di disporre comunque della dichiarazione di assenso dei terzi titolari di altri diritti reali o obbligatori”: in luogo della “dichiarazione di assenso dei terzi titolari di altri diritti reali o obbligatori”, è stata allegata la “procura speciale per la sottoscrizione digitale e presentazione telematica delle pratiche”);

- nel quadro d) nel modello SCIA in merito alla destinazione d'uso è stato indicato “avente destinazione d'uso residenziale”;

- gli elaborati grafici allegati alla S.C.I.A. in oggetto illustrano le opere previste con la Comunicazione di inizio lavori asseverata ex art. 6-bis, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i., n. 9746 di protocollo del 31/12/2019 e successive integrazioni, P.E. n. 2019/164 - e successivamente oggetto di “richiesta archiviazione” per la “denuncia strutture” per “non realizzare la struttura di soppalco”;

- la documentazione fotografica allegata alla S.C.I.A. in oggetto indica, tra l'altro, l'esistenza di due “pensiline

sulla facciata nord del fabbricato” già oggetto di rimozione secondo la documentazione fotografica integrata al prot. com.le n. 6056 del 02/09/2020 per il rilascio del permesso di accertamento di conformità n. 2019/102 del 24/11/2020 riguardante il fabbricato stesso);

Veniva quindi richiesto di integrare la pratica edilizia con la seguente documentazione:

- attestazione concernente il titolo di legittimazione che abilita a richiedere o presentare l'atto di assenso edilizio a norma di legge;
- chiarimenti in merito alla destinazione d'uso (quadro d) nel modello SCIA);
- documentazione fotografica dello stato di fatto delle opere oggetto di sanatoria;
- ricevuta del versamento dei diritti di segreteria di € 100,00;
- collaudo postumo delle opere strutturali ex art. 67 D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i. e D.G.R. 26/11/2021, n. 10-4161 e D.D. 12/01/2022 n. 29
- copia della documentazione comprovante l'avvenuto aggiornamento al catasto – ora Agenzia delle Entrate – dell'edificio;”

Veniva inoltre precisato che "la sanzione pecuniaria ex art. 37, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i. verrà comunicata successivamente alla valutazione dell'aumento di valore dell'immobile – da parte dell'agenzia del territorio (ora Agenzia delle Entrate);

Preso atto di quanto dichiarato nella “relazione tecnica di asseverazione” ed in particolare “non necessita di autorizzazione allo scarico”, si comunica che la richiesta di Autorizzazione Unica Ambientale (A.U.A.) per lo scarico acque di lavaggio in fognatura è stata oggetto di diniego con provvedimento del S.U.A.P. di Beinette prot. n. 4179 del 26/05/2021; inoltre per l'attività” in argomento, non si riscontrano “valutazioni” da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, né valutazioni dall'inquinamento acustico;”

Si precisa che da ricerca telefonica presso la Provincia di Cuneo Settore Tutela del Territorio in data 02/08/2025 non risulta ad oggi presentata richiesta di non risulta ad oggi presentata Autorizzazione Unica Ambientale (A.U.A.) per lo scarico acque di lavaggio del laboratorio in fognatura.

L'attività, come già indicato nella relazione tecnica di asseverazione allegata alla S.C.I.A. sanatoria n. 21/2023 (prot. 2023/01913 del 15 marzo 2023) non rientra tra le attività soggette alle norme di prevenzione incendi.

Con lettera prot. n° 2133 del 24/03/2023 destinata ai richiedenti (signor **** Omissis **** - esecutato-**** Omissis **** – creditore precedente), al loro tecnico ed alla Regione Piemonte il Comune trasmetteva alla Regione Piemonte la denuncia strutturale postuma corredata di tutti gli elaborati ed allegati.

Con lettera prot. n° 2134 del 24/03/2023 destinata ai richiedenti (signor **** Omissis **** - esecutato-**** Omissis **** – creditore precedente), al loro tecnico ed all'Agenzia delle Entrate (ex Catasto) il Comune trasmetteva all'Agenzia delle Entrate richiesta, ai fini di stabilire la sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 37, comma 4, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i., in relazione alla Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria in oggetto, di determinare l'aumento di valore dell'immobile in relazione alla realizzazione di “solaio in legno su parte del capannone (circa metri 25 x 14,60) con travi lignee ancorate alcune con elementi metallici ai pilastri in c.a. prefabbricato del capannone, altre con elementi metallici ai muri perimetrali, altre su pilastri in ferro, con soprastanti travetti e tavolato in legno – ad un'altezza netta di 3 metri dal piano pavimento”;

Con lettera prot. n° 2385 del 05/04/2023 destinata ai richiedenti (signor **** Omissis **** - esecutato-**** Omissis **** – creditore precedente), ed al loro tecnico il comune trasmetteva richiesta di documentazione integrativa, come richiesto con nota [ENTRATEAGEDP-CNREGISTRO UFFICIALE4928203-04-2023][256836896248835621] dell'Agenzia delle Entrate:

- Relazione Tecnica che illustri e descriva le opere/variazioni abusivamente realizzate;
- Individuazione planimetrica e grafica delle suddette opere;
- Computo Metrico Estimativo riportante tutte le categorie dei lavori abusivamente eseguiti e le relative quantità, specificando il Prezziario usato.

(Qualora la documentazione richiesta non pervenga all'Agenzia delle Entrate entro il 31/05/2023, la stessa si riserva la facoltà di comunicare la chiusura dell'incarico, in attesa di una eventuale nuova richiesta opportunamente documentata).

Con lettera prot. n° 4056 del 09/06/2023 destinata ai richiedenti, (signor **** Omissis **** - esecutato-**** Omissis **** – creditore precedente), al loro tecnico ed all'Agenzia delle Entrate (ex Catasto) il Comune

comunicava che, non essendo stata prodotta la documentazione richiesta dall'Agenzia delle Entrate, sopra riportata, nel termine del 31/05/2023, lo stesso avrebbe provveduto ad inoltrare "nuova richiesta" non appena sarebbe stata prodotta la documentazione necessaria;
Documentazione che ad oggi non è stata ancora prodotta.

In particolare, rispetto a quanto già indicato nella SCIA in sanatoria, si è riscontrato quanto segue:

Bene 1

- 1- è stata chiusa la porta di comunicazione tra lo spogliatoio uomini ed il locale stoccaggio e scarico merci,
- 2- è stata realizzata una parete di divisione con porta tra il disimpegno ed il locale stoccaggio e carico merci,
- 3- è stata realizzata una parete in pannelli coibentati con portone di divisione tra il magazzino ed il locale stoccaggio e scarico merci,
- 4- è stato demolito un divisorio interno nel locale ufficio, divisorio che non era stato indicato sul P.di C. 102 del 24/11/2020, ma era stato indicato sulla CILA 103 del 31/12/2019, era indicato sulla CILA 164 del 31/12/2019 ed è stato indicato sulla SCIA in sanatoria 21 del 15/03/2023,
- 5- lievi modifiche alle bucaie sul prospetto ovest, già autorizzate con la CILA 164 del 31/12/2019 e nuovamente indicate in realizzazione sulla SCIA in sanatoria 21 del 15/03/2023, precisando che le finestre sono state traslate verso l'alto di circa 20 cm, le dimensioni della porta sono state variate da ml 1.20 x 2.20 a ml 1.40 x 2.40, mentre la finestra del locale quadri elettrici è stata erroneamente indicata sul prospetto rispetto al posizionamento corretto in pianta ed ha subito un leggero restringimento; la superficie finestrata non soddisfa i requisiti minimi richiesti dal D.M. 05/07/1975 Ministero della Sanità che richiede una superficie areata pari ad 1/8 della superficie di pavimento. Sulla SCIA in Sanatoria 21 del 15/03/2023 veniva indicato che la superficie areata sarebbe stata integrata con l'installazione di VMC (ventilazione meccanica controllata). Da veridiche in loco e sentito l'esecutano non risulta installata alcuna VMC. Per cui al fine di rendere agibile il laboratorio sarà necessario installare VMC di idonea portata o ampliare la superficie finestrata. Data la conformazione dell'immobile si ritiene che sia meno invasiva l'installazione di VMC per cui nel calcolo delle sanzioni e pratiche per la regolarizzazione dell'immobile verrà anche conteggiato il costo per l'installazione della VMC.
- 6- lievi modifiche alle bucaie dell'ufficio sul prospetto nord ed ovest, in quanto risultano di maggior altezza
- 7- sono state indicate sul prospetto nord le pensiline a protezione dei portoni già oggetto di rimozione sul P.di C. 102 del 24/11/2020,
- 8- è stata indicata la copertura sul prospetto nord oggetto di rimozione sul P.di C. 102 del 24/11/2020,
- 9- non è stato ridimensionato il portone sul prospetto sud, già autorizzato con la CILA 164 del 31/12/2019 e nuovamente indicato in realizzazione sulla SCIA in sanatoria 21 del 15/03/2023,
- 10- la divisione interna del laboratorio, rappresentante correttamente lo stato dei luoghi risulta già autorizzata con la CILA 164 del 31/12/2019 e nuovamente oggetto di SCIA in sanatoria 21 del 15/03/2023,
- 11- sulla CILA 103 del 14/08/2019 viene indicato un vano interrato IPOGEO non accessibile rilevato, come indicato sugli elaborati della CILA, in seguito a rottura del solaio sottoscala al piano terra e come già indicato come intercapedine areata sulla Concessione edilizia 2000/135. Tale vano non è stato rilevato in sede di sopralluogo in quanto inaccessibile.

Bene 2

- 12- lievi modifiche alla bucaia al piano primo sul prospetto est,
- 13- lievi modifiche alle bucaie al piano primo e secondo sul prospetto nord,
- 14- due finestre al piano primo, sotto il terrazzo, sono state chiuse solo internamente, esternamente è presente il serramento esterno caratterizzato da avvolgibile in plastica,
- 15- realizzazione di tramesso al piano primo, già oggetto di demolizione sul P.di C. 102 del 24/11/2020, sulla CILA 103 del 31/12/2019, non indicato sulla CILA 164 del 31/12/2019 e sulla SCIA in sanatoria 21 del 15/03/2023,
- 16- la chiusura del vano scala viene indicata come opera autorizzata e non realizzata sul P.di C. 102 del 24/11/2020, sulla CILA 103 del 31/12/2019, e indicata come opera da realizzare sulla CILA 164 del 31/12/2019 e sulla SCIA in sanatoria 21 del 15/03/2023,

Sulla scorta di quanto sopra e da colloqui con il Tecnico Comunale, in considerazione anche della confusione degli elaborati grafici allegati alle ultime pratiche edilizie, come già riscontrato dal tecnico comunale, al fine di regolarizzare le opere realizzate in assenza di autorizzazione si può procedere all'integrazione degli elaborati grafici, come richiesto con nota del Comune prot. n° 2121 del 24/03/2023 corredata di tutta la documentazione mancante o, in alternativa, alla presentazione di nuova SCIA in Sanatoria previo richiesta di archiviazione della SCIA in sanatoria 21 del 15/03/2023.

Al fine della regolarizzazione delle opere eseguite in difformità si dovrà procedere alla presentazione delle integrazioni richiesta dal Comune:

- attestazione concernente il titolo di legittimazione che abilita a richiedere o presentare l'atto di assenso edilizio a norma di legge;
- chiarimenti in merito alla destinazione d'uso (quadro d) nel modello SCIA);
- nuovi elaborati grafici;
- documentazione fotografica dello stato di fatto delle opere oggetto di sanatoria;
- ricevuta del versamento dei diritti di segreteria di € 100
- collaudo postumo delle opere strutturali ex art. 67 D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i. e D.G.R. 26/11/2021, n. 10-4161 e D.D. 12/01/2022 n. 29
- copia della documentazione comprovante l'avvenuto aggiornamento al catasto - ora Agenzia delle Entrate - dell'edificio;
- autorizzazione A.U.A. allo scarico per lo scarico acque di lavaggio in fognatura;
- valutazione dell'inquinamento acustico;

e richieste dall'Agenzia delle Entrate per la valutazione dell'incremento di valore ai fini di stabilire la sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 37, comma 4, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i.:

- Relazione Tecnica che illustri e descriva le opere/variazioni abusivamente realizzate;
- Individuazione planimetrica e grafica delle suddette opere;
- Computo Metrico Estimativo riportante tutte le categorie dei lavori abusivamente eseguiti e le relative quantità, specificando il Prezziario usato.

Quanto sopra premesso, gli oneri per la sanatoria ammontano a:

- 1- Diritti Sanatoria Comunale: € 100,00
 - 2- Oblazione SCIA in Sanatoria: non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. Non essendo ancora disponibile la valutazione dell'Agenzia delle Entrate, prudenzialmente si assume come valore € 5.164,00 decurtato di € 516,00 già versati: € 4.648,00
 - 3- collaudo postumo: € 1.000,00
 - 4- autorizzazione A.U.A. allo scarico per lo scarico acque di lavaggio in fognatura: € 1.500,00
 - 5 valutazioni dell'inquinamento acustico: € 800,00
 - 6- Spese tecniche per integrazioni pratiche edilizie comunali, rilievi, agibilità, eventuale variazione catastale, e integrazioni Agenzia delle Entrate: € 4.500,00,
 - 7- Acquisto e installazione VMC per adeguamento superficie finestrata: € 13.000,00
- Il tutto per un totale di € 25.548,00.

Somma necessaria per sanare gli abusi dell'intero lotto (Bene 1 + Bene 2) da decurtare dal complessivo valore del lotto.

L'unità immobiliare è già provvista di Attestato di Prestazione Energetica n° 2023 103706 0001, ma essendo variata la superficie riscaldata con la realizzazione del laboratorio, il sottoscritto, in qualità di tecnico abilitato, ha provveduto alla redazione e presentazione di nuova A.P.E. in data 13/09/2025 con il Codice Attestato n° 2025 206711 0009, con durata dell'attestato sino al 13/09/2035.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A BEINETTE (CN) - VIA MONDOVÌ N° 34

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.

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

- 1) concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia numero 27/80 del 20 maggio 1980 per esecuzione di capannone artigianale;
 - 2) certificato di agibilità in data 6 aprile 1984;
 - 3) concessione gratuita per opere edilizie numero 44/83 per costruzione muro di recinzione;
 - 4) autorizzazione edilizia in sanatoria n. 1993/057 del 29 luglio 1993, per costruzione di vasca di decantazione;
 - 5) pratica edilizia n. 96-A/1993 (prot. 1993-3336 del 24 settembre 1993) per ampliamento capannone artigianale esistente;
 - 6) concessione edilizia n. 1994/009 del 13 dicembre 1994 per ampliamento di capannone artigianale esistente e costruzione alloggio di civile abitazione a servizio dell'attività produttiva (relativa alla porzione lato strada);
 - 7) pratica edilizia n. 109/1995 (prot. 1995-3764 del 12 ottobre 1995) per costruzione cabina di trasformazione ENEL;
 - 8) pratica edilizia 1 995/122 per ampliamento capannone (relativa all'ampliamento sul retro ove esiste la centrale termica);
 - 9) pratica edilizia n. 1996/121 per richiesta di concessione/autorizzazione in variante in corso d'opera alla C.E. n. 1994/009 (pratica che prevedeva ampliamento del capannone sul lato ove è ubicata la centrale termica - non risultante completata né seguita da rilascio di titolo abilitativo);
 - 10) autorizzazione edilizia n. 1998/040 per costruzione di vasca interrata da utilizzarsi nel ciclo produttivo della depurazione acque;
 - 11) autorizzazione numero 1998/133 del 4 novembre 1998 per installazione distributore carburante ad uso privato;
 - 12) pratica edilizia n. 1/1999 (prot. 1999-0064 del 7 gennaio 1999) variante alla C.E. n. 9/1994 rilasciata per ampliamento capannone artigianale esistente e costruzione alloggio di civile abitazione a servizio dell'attività produttiva;
 - 13) pratica edilizia n. 125/1999 (prot. 1999/5793 del 23 novembre 1999) per rifacimento recinzione esistente;
 - 13) pratica edilizia n. 126/1999 (prot. 1999/5794 del 23 novembre 1999) per autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 13 L.R. n.20/1989 per rifacimento recinzione;
 - 14) concessione edilizia numero 2000/135 del 26 ottobre 2002 per ristrutturazione, manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d'uso di edificio produttivo esistente;
 - 15) pratica edilizia n. 1/2002 (prot. 2002/0653 dell'8 febbraio 2002) per modifiche interne;
 - 16) permesso di accertamento di conformità n. 102/2019 (prot. 2019/06171 del 14 agosto 2019) per sanatoria opere realizzate in difformità;
 - 17) CILA asseverata n. 103/2019 (prot. 2019/06173 del 14 agosto 2019) per realizzazione tramezzature interne al piano terra;
 - 18) CILA asseverata n. 1 64/2019 (prot. 2019/09746 del 31 dicembre 2019) per spostamento di due tramezzi, realizzazione di struttura di chiusura ed altezza tre metri dei locali di lavoro, piastrellatura delle pareti della zona di lavoro, posa di pavimentazione impermeabile nella zona di lavoro, integrazione impianto di riscaldamento dell'impianto esistente con posa di nuovo generatore a bio-massa e posa nuovi elementi radianti nella zona di lavoro, realizzazione nuovo impianto elettrico, apertura nuove finestre;
- Si precisa che con pratica n. RSTMSM75R12L219U-10012020-1447 veniva comunicato che il committente ha deciso di non realizzare più il soppalco a struttura lignea, ma di realizzare una semplice controsoffittatura



lignea di chiusura alla quota di 3 m. Controsoffittatura che non permette la permanenza di persone o cose al di sopra di essa.

Che per l'esecuzione di tali opere strutturali, era stata presentata "Denuncia lavori di costruzione in zona sismica" (art. 93, D.P.R. 6/6/2001, n. 380) al protocollo comunale n. 193 del 10/01/2020 e - con protocollo n. 242 del 11/01/2020 - è stato chiesto l'archiviazione della stessa in quanto non più prevista la "struttura di soppalco", in luogo di una "controsoffittatura" lignea "di chiusura alla quota di 3 m" "che non permette la permanenza di persone o cose al di sopra di essa"

19) Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria n. 21/2023 (prot. 2023/01913 del 15 marzo 2023) per realizzazione di solaio in legno su parte del capannone.

Quanto sopra in seguito a sopralluogo effettuato dal Comune di Beinette in data 21.09.2022 con il quale veniva accertato che è stato realizzato - tra l'altro - un "solaio" in legno su parte del capannone (circa metri 25 x 14,60) con travi lignee ancorate alcune con elementi metallici ai pilastri in c.a. prefabbricato del capannone, altre con elementi metallici ai muri perimetrali, altre su pilastri in ferro, con soprastanti travetti e tavolato in legno - ad un'altezza netta di 3 metri dal piano pavimento", qualificabili di "manutenzione straordinaria pesante" ex art. 3, comma 1, lett. b), D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i. - (opere interne che riguardano le parti strutturali dell'edificio) - attività n. 4, Tabella A, Sez. II, D.Lgs. 25/11/2016, n. 222 e s.m. ed i.), in assenza di segnalazione certificata di inizio attività ex art. 22, comma 1, lett. a), D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i.; Per l'esecuzione di tali opere strutturali, era stata presentata "Denuncia lavori di costruzione in zona sismica" (art. 93, D.P.R. 6/6/2001, n. 380) al protocollo comunale n. 193 del 10/01/2020 e - con protocollo n. 242 del 11/01/2020 - è stato chiesto l'archiviazione della stessa in quanto non più prevista la "struttura di soppalco", in luogo di una "controsoffittatura" lignea "di chiusura alla quota di 3 m" "che non permette la permanenza di persone o cose al di sopra di essa"; Per l'attività in argomento, sospesa con l'Ordinanza Sindacale n. 41 del 12/08/2022, non si riscontrano "valutazioni" da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco; la richiesta di A.U.A. per lo scarico acque di lavaggio in fognatura è stata oggetto di diniego con provvedimento del S.U.A.P. di Beinette prot. n. 4179 del 26/05/2021; non risulta presentata segnalazione certificata di agibilità;

Vengono allegate alla presente relazione le ultime autorizzazioni indicate ai punti 16-17-18-19 che legittimano lo stato di fatto al fine della verifica di ulteriore opere in difformità ai predetti provvedimenti autorizzativi.



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.

Da verifiche effettuate presso il Comune di Beinette e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata difformità tra quanto oggetto di richiesta con SCIA in Sanatoria e da quanto presente in loco come rappresentato sulla tavola 3 allegata.

La conformità delle opere è stata verificata con quanto depositato negli uffici comunali con l'ultima pratica edilizia riferita all'intero immobile:

- Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria n. 21/2023 (prot. 2023/01913 del 15 marzo 2023)

Trattandosi di unico fabbricato, della stessa ditta, le difformità saranno trattate e dovranno essere sanate con unica pratica edilizia per entrambi i beni come già documentato nella Segnalazione certificata di inizio attività



in sanatoria n. 21/2023 (prot. 2023/01913 del 15 marzo 2023).

In seguito alla presentazione della SCIA in Sanatoria il Comune di Beinette, con comunicazione prot. n° 2121 del 24/03/2023 destinata ai richiedenti (signor **** Omissis **** - esecutato-**** Omissis **** - creditore precedente) ed al loro tecnico aveva rilevato che :

“Dall’esame della documentazione tecnica ed amministrativa si rileva che:

- nel modello SCIA in merito alla “Titolarità dell’intervento” è stato indicato di “non avere titolarità esclusiva all’esecuzione dell’intervento, ma di disporre comunque della dichiarazione di assenso dei terzi titolari di altri diritti reali o obbligatori”: in luogo della “dichiarazione di assenso dei terzi titolari di altri diritti reali o obbligatori”, è stata allegata la “procura speciale per la sottoscrizione digitale e presentazione telematica delle pratiche”;

- nel quadro d) nel modello SCIA in merito alla destinazione d’uso è stato indicato “avente destinazione d’uso residenziale”;

- gli elaborati grafici allegati alla S.C.I.A. in oggetto illustrano le opere previste con la Comunicazione di inizio lavori asseverata ex art. 6-bis, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i., n. 9746 di protocollo del 31/12/2019 e successive integrazioni, P.E. n. 2019/164 - e successivamente oggetto di “richiesta archiviazione” per la “denuncia strutture” per “non realizzare la struttura di soppalco”;

- la documentazione fotografica allegata alla S.C.I.A. in oggetto indica, tra l’altro, l’esistenza di due “pensiline sulla facciata nord del fabbricato” già oggetto di rimozione secondo la documentazione fotografica integrata al prot. com.le n. 6056 del 02/09/2020 per il rilascio del permesso di accertamento di conformità n. 2019/102 del 24/11/2020 riguardante il fabbricato stesso);

Veniva quindi richiesto di integrare la pratica edilizia con la seguente documentazione:

- attestazione concernente il titolo di legittimazione che abilita a richiedere o presentare l’atto di assenso edilizio a norma di legge;

- chiarimenti in merito alla destinazione d’uso (quadro d) nel modello SCIA);

- documentazione fotografica dello stato di fatto delle opere oggetto di sanatoria;

- ricevuta del versamento dei diritti di segreteria di € 100,00;

- collaudo postumo delle opere strutturali ex art. 67 D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i. e D.G.R. 26/11/2021, n. 10-4161 e D.D. 12/01/2022 n. 29

- copia della documentazione comprovante l’avvenuto aggiornamento al catasto - ora Agenzia delle Entrate - dell’edificio;”

Veniva inoltre precisato che “la sanzione pecuniaria ex art. 37, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i. verrà comunicata successivamente alla valutazione dell’aumento di valore dell’immobile - da parte dell’agenzia del territorio (ora Agenzia delle Entrate);

Preso atto di quanto dichiarato nella “relazione tecnica di asseverazione” ed in particolare “non necessita di autorizzazione allo scarico”, si comunica che la richiesta di Autorizzazione Unica Ambientale (A.U.A.) per lo scarico acque di lavaggio in fognatura è stata oggetto di diniego con provvedimento del S.U.A.P. di Beinette prot. n. 4179 del 26/05/2021; inoltre per l’attività” in argomento, non si riscontrano “valutazioni” da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, né valutazioni dall’inquinamento acustico;”

Si precisa che da ricerca telefonica presso la Provincia di Cuneo Settore Tutela del Territorio in data 02/08/2025 non risulta ad oggi presentata richiesta di non risulta ad oggi presentata Autorizzazione Unica Ambientale (A.U.A.) per lo scarico acque di lavaggio del laboratorio in fognatura.

L’attività, come già indicato nella relazione tecnica di asseverazione allegata alla S.C.I.A. sanatoria n. 21/2023 (prot. 2023/01913 del 15 marzo 2023) non rientra tra le attività soggette alle norme di prevenzione incendi.

Con lettera prot. n° 2133 del 24/03/2023 destinata ai richiedenti (signor **** Omissis **** - esecutato-**** Omissis **** - creditore precedente), al loro tecnico ed alla Regione Piemonte il Comune trasmetteva alla Regione Piemonte la denuncia strutturale postuma corredata di tutti gli elaborati ed allegati.

Con lettera prot. n° 2134 del 24/03/2023 destinata ai richiedenti (signor **** Omissis **** - esecutato-**** Omissis **** - creditore precedente), al loro tecnico ed all’Agenzia delle Entrate (ex Catasto) il Comune trasmetteva all’Agenzia delle Entrate richiesta, ai fini di stabilire la sanzione pecuniaria ai sensi dell’art. 37, comma 4, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i., in relazione alla Segnalazione certificata di inizio attività in

sanatoria in oggetto, di determinare l'aumento di valore dell'immobile in relazione alla realizzazione di "solaio in legno su parte del capannone (circa metri 25 x 14,60) con travi lignee ancorate alcune con elementi metallici ai pilastri in c.a. prefabbricato del capannone, altre con elementi metallici ai muri perimetrali, altre su pilastri in ferro, con soprastanti travetti e tavolato in legno - ad un'altezza netta di 3 metri dal piano pavimento";

Con lettera prot. n° 2385 del 05/04/2023 destinata ai richiedenti (signor **** Omissis **** - esecutato-**** Omissis **** - creditore precedente), ed al loro tecnico il comune trasmetteva richiesta di documentazione integrativa, come richiesto con nota [ENTRATEAGEDP-CNREGISTRO UFFICIALE4928203-04-2023][256836896248835621] dell'Agenzia delle Entrate:

- Relazione Tecnica che illustri e descriva le opere/variazioni abusivamente realizzate;
- Individuazione planimetrica e grafica delle suddette opere;
- Computo Metrico Estimativo riportante tutte le categorie dei lavori abusivamente eseguiti e le relative quantità, specificando il Prezziario usato.

(Qualora la documentazione richiesta non pervenga all'Agenzia delle Entrate entro il 31/05/2023, la stessa si riserva la facoltà di comunicare la chiusura dell'incarico, in attesa di una eventuale nuova richiesta opportunamente documentata).

Con lettera prot. n° 4056 del 09/06/2023 destinata ai richiedenti, (signor **** Omissis **** - esecutato-**** Omissis **** - creditore precedente), al loro tecnico ed all'Agenzia delle Entrate (ex Catasto) il Comune comunicava che, non essendo stata prodotta la documentazione richiesta dall'Agenzia delle Entrate, sopra riportata, nel termine del 31/05/2023, lo stesso avrebbe provveduto ad inoltrare "nuova richiesta" non appena sarebbe stata prodotta la documentazione necessaria;

Documentazione che ad oggi non è stata ancora prodotta.

In particolare, rispetto a quanto già indicato nella SCIA in sanatoria, si è riscontrato quanto segue:

Bene 1

- 1- è stata chiusa la porta di comunicazione tra lo spogliatoio uomini ed il locale stoccaggio e scarico merci,
- 2- è stata realizzata una parete di divisione con porta tra il disimpegno ed il locale stoccaggio e carico merci,
- 3- è stata realizzata una parete in pannelli coibentati con portone di divisione tra il magazzino ed il locale stoccaggio e scarico merci,
- 4- è stato demolito un divisorio interno nel locale ufficio, divisorio che non era stato indicato sul P.di C. 102 del 24/11/2020, ma era stato indicato sulla CILA 103 del 31/12/2019, era indicato sulla CILA 164 del 31/12/2019 ed è stato indicato sulla SCIA in sanatoria 21 del 15/03/2023,
- 5- lievi modifiche alle bucatore sul prospetto ovest, già autorizzate con la CILA 164 del 31/12/2019 e nuovamente indicate in realizzazione sulla SCIA in sanatoria 21 del 15/03/2023, precisando che le finestre sono stata traslate verso l'alto di circa 20 cm, le dimensioni della porta sono state variate da ml 1.20 x 2.20 a ml 1.40 x 2.40, mentre la finestra del locale quadri elettrici è stata erroneamente indicata sul prospetto rispetto al posizionamento corretto in pianta ed ha subito un leggero restringimento; la superficie finestrata non soddisfa i requisiti minimi richiesti dal D.M. 05/07/1975 Ministero della Sanità che richiede una superficie areata pari ad 1/8 della superficie di pavimento. Sulla SCIA in Sanatoria 21 del 15/03/2023 veniva indicato che la superficie areata sarebbe stata integrata con l'installazione di VMC (ventilazione meccanica controllata). Da veridiche in loco e sentito l'esecutano non risulta installata alcuna VMC. Per cui al fine di rendere agibile il laboratorio sarà necessario installare VMC di idonea portata o ampliare la superficie finestrata. Data la conformazione dell'immobile si ritiene che sia meno invasiva l'installazione di VMC per cui nel calcolo delle sanzioni e pratiche per la regolarizzazione dell'immobile verrà anche conteggiato il costo per l'installazione della VMC.
- 6- lievi modifiche alle bucatore dell'ufficio sul prospetto nord ed ovest, in quanto risultano di maggior altezza
- 7- sono state indicate sul prospetto nord le pensiline a protezione dei portoni già oggetto di rimozione sul P.di C. 102 del 24/11/2020,
- 8- è stata indicata la copertura sul prospetto nord oggetto di rimozione sul P.di C. 102 del 24/11/2020,
- 9- non è stato ridimensionato il portone sul prospetto sud, già autorizzato con la CILA 164 del 31/12/2019 e nuovamente indicato in realizzazione sulla SCIA in sanatoria 21 del 15/03/2023,
- 10- la divisione interna del laboratorio, rappresentante correttamente lo stato dei luoghi risulta già autorizzata

con la CILA 164 del 31/12/2019 e nuovamente oggetto di SCIA in sanatoria 21 del 15/03/2023,
11- sulla CILA 103 del 14/08/2019 viene indicato un vano interrato IPOGEO non accessibile rilevato, come indicato sugli elaborati della CILA, in seguito a rottura del solaio sottoscala al piano terra e come già indicato come intercapedine areata sulla Concessione edilizia 2000/135. Tale vano non è stato rilevato in sede di sopralluogo in quanto inaccessibile.

Bene 2

12- lievi modifiche alla bucatina al piano primo sul prospetto est,
13- lievi modifiche alle bucatine al piano primo e secondo sul prospetto nord,
14- due finestre al piano primo, sotto il terrazzo, sono state chiuse solo internamente, esternamente è presente il serramento esterno caratterizzato da avvolgibile in plastica,
15- realizzazione di tramezzo al piano primo, già oggetto di demolizione sul P.di C. 102 del 24/11/2020, sulla CILA 103 del 31/12/2019, non indicato sulla CILA 164 del 31/12/2019 e sulla SCIA in sanatoria 21 del 15/03/2023,
16- la chiusura del vano scala viene indicata come opera autorizzata e non realizzata sul P.di C. 102 del 24/11/2020, sulla CILA 103 del 31/12/2019, e indicata come opera da realizzare sulla CILA 164 del 31/12/2019 e sulla SCIA in sanatoria 21 del 15/03/2023,
Sulla scorta di quanto sopra e da colloqui con il Tecnico Comunale, in considerazione anche della confusione degli elaborati grafici allegati alle ultime pratiche edilizie, come già riscontrato dal tecnico comunale, al fine di regolarizzare le opere realizzate in assenza di autorizzazione si può procedere all'integrazione degli elaborati grafici, come richiesto con nota del Comune prot. n° 2121 del 24/03/2023 corredata di tutta la documentazione mancante o, in alternativa, alla presentazione di nuova SCIA in Sanatoria previo richiesta di archiviazione della SCIA in sanatoria 21 del 15/03/2023.

Al fine della regolarizzazione delle opere eseguite in difformità si dovrà procedere alla presentazione delle integrazioni richiesta dal Comune:

- attestazione concernente il titolo di legittimazione che abilita a richiedere o presentare l'atto di assenso edilizio a norma di legge;
- chiarimenti in merito alla destinazione d'uso (quadro d) nel modello SCIA);
- nuovi elaborati grafici;
- documentazione fotografica dello stato di fatto delle opere oggetto di sanatoria;
- ricevuta del versamento dei diritti di segreteria di € 100
- collaudo postumo delle opere strutturali ex art. 67 D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i. e D.G.R. 26/11/2021, n. 10-4161 e D.D. 12/01/2022 n. 29
- copia della documentazione comprovante l'avvenuto aggiornamento al catasto - ora Agenzia delle Entrate - dell'edificio;
- autorizzazione A.U.A. allo scarico per lo scarico acque di lavaggio in fognatura;
- valutazione dell'inquinamento acustico;

e richieste dall'Agenzia delle Entrate per la valutazione dell'incremento di valore ai fini di stabilire la sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 37, comma 4, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i.:

- Relazione Tecnica che illustri e descriva le opere/variazioni abusivamente realizzate;
- Individuazione planimetrica e grafica delle suddette opere;
- Computo Metrico Estimativo riportante tutte le categorie dei lavori abusivamente eseguiti e le relative quantità, specificando il Prezziario usato.

Quanto sopra premesso, gli oneri per la sanatoria ammontano a:

- 1- Diritti Sanatoria Comunale: € 100,00
- 2- Oblazione SCIA in Sanatoria: non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. Non essendo ancora disponibile la valutazione dell'Agenzia delle Entrate, prudenzialmente si assume come valore €

5.164,00 decurtato di € 516,00 già versati: € 4.648,00

3- collaudo postumo: € 1.000,00

4- autorizzazione A.U.A. allo scarico per lo scarico acque di lavaggio in fognatura: € 1.500,00

5 valutazioni dell'inquinamento acustico: € 800,00

6- Spese tecniche per integrazioni pratiche edilizie comunali, rilievi, agibilità, eventuale variazione catastale, e integrazioni Agenzia delle Entrate: € 4.500,00,

7- Acquisto e installazione VMC per adeguamento superficie finestrata: € 13.000,00

Il tutto per un totale di € 25.548,00.

Somma necessaria per sanare gli abusi dell'intero lotto (Bene 1 + Bene 2) da decurtare dal complessivo valore del lotto.

L'unità immobiliare non necessita della presentazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.



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

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

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.

Trattandosi di un compendio immobiliare caratterizzato, viste le esigenze dell'epoca di costruzione, di capannone con unità abitativa/uffici in corso di definizione (allo stato grezzo), tipica conformazione di attività a conduzione familiare dell'epoca, che era rivolta alla realizzazione del capannone dove veniva svolta l'attività e dell'unità residenziale/uffici (abitazione del titolare/custode e/o uffici), il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto. Considerato che attualmente il capannone al piano terra e l'unità in corso di definizione al piano primo e secondo sono già divisi e indipendenti si è proceduto, nello stesso lotto, alla stima dei due beni separatamente (bene 1: capannone – bene 2: unità in corso di definizione) in modo tale da lasciare al delegato alla vendita la possibilità di procedere alla vendita dei due beni in unico lotto o separatamente. Si precisa che in caso di vendita separata, considerato che attualmente il cortile è assimilato totalmente al capannone, sarà opportuno dividere o creare una porzione comune del cortile in modo tale da disimpegnare le due unità.

Sulla base di quanto sopra esposto, al fine addivenire al più probabile valore di mercato, si è ritenuto di utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo con altri immobili simili per quanto concerne il bene 1 ed il metodo del costo di costruzione deprezzato, procedimento mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato per quanto concerne il bene 2.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Beinette (CN) - Via Mondovì n° 34

Trattasi di unità immobiliare, libera su quattro lati, composta da capannone artigianale per la fabbricazione di profumi e cosmetici, locale ad uso ufficio, spogliatoi e magazzini, sito nel Comune di Beinette in Via Mondovì n° 34, a circa 1 Km dal centro del Comune di Beinette. Località che offre servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar, Banca, piccoli negozi di alimentari, vestiario, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, primaria, secondaria, oltre che a parcheggi più che sufficienti. Inoltre sorge in prossimità della variante di Beinette che collega il Comune di Beinette con i principali paesi e cittadine limitrofe quali Cuneo, Peveragno, Chiusa di Pesio, Margarita, Morozzo, Mondovì, ecc. Dista circa 17 Km dal casello autostradale della Torino-Savona di Mondovì e



circa 10 KM casello autostradale della Asti-Cuneo di Cuneo Est. In concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., è stata fissata la data del sopralluogo per il giorno 24/07/2025. In data 24/07/2025 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. Del Mastro Alessandro quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L. custode delegato dalla procedura e del signor **** Omissis ****; in tale data, stante la presenza dei lavoratori all'interno del fabbricato, di comune accordo con il signor **** Omissis **** si è stabilito di effettuare i rilievi e le misurazioni del fabbricato il giorno 02/08/2025. Il giorno 02/08/2025 alle ore 13:00 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 15:15.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 12, Part. 452, Sub. 6, Zc. U, Categoria D1

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 prospicienza, 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

Trattandosi di immobile con caratteristiche costruttive e di finitura diverse tra i locali magazzino, uffici/spogliatoi e laboratorio sono stati ricercati valori a mq per ciascuna tipologia che compone l'immobile.

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

- 150,00 €/mq per la porzione di capannone adibita a magazzino, locale quadri elettrici e stoccaggio e carico merci
- 250,00 €/mq per la porzione di capannone adibita a laboratorio,
- 400,00 €/mq per l'ufficio, spogliatoi,

Da quanto sopra ne consegue che il valore del Bene 1 equivale a:

- Magazzino: €/Mq 150,00 x 774.80 = € 116.220,00
- Laboratorio: €/Mq 250,00 x 338.00 = € 84.500,00
- Ufficio/spogliatoi: €/Mq 400,00 x 160.20 = € 64.080,00

Da quanto sopra ne discende che il valore del Bene 1 è pari a € 264.800,00

- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Beinette (CN) - Via Mondovì n° 34
Trattasi di unità immobiliare in corso di definizione, libera su tre lati, in aderenza al bene 1, composta da unità immobiliare allo stato grezzo, priva di impianti che si sviluppa su due piani fuori terre (piano primo e secondo) con accesso da scala esclusiva posta al piano terra, sita nel Comune di Beinette in Via Mondovì n° 34, a circa 1 Km dal centro del Comune di Beinette. Località che offre servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar, Banca, piccoli negozi di alimentari, vestiario, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, primaria, secondaria, oltre che a parcheggi più che sufficienti. Inoltre sorge in prossimità della variante di Beinette che collega il Comune di Beinette con i principali paesi e cittadine limitrofe quali Cuneo, Peveragno, Chiusa di Pesio, Margarita, Morozzo, Mondovì, ecc. Dista circa 17 Km dal casello autostradale della Torino-Savona di Mondovì e circa 10 KM casello autostradale della Asti-Cuneo di Cuneo Est. In concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., è stata fissata la data del sopralluogo per il giorno 24/07/2025. In data 24/07/2025 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. Del Mastro Alessandro quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L. custode delegato dalla procedura e del signor **** Omissis ****, in tale data, stante la presenza dei lavoratori all'interno del fabbricato, di comune accordo con il signor **** Omissis **** si è stabilito di effettuare i rilievi e le misurazioni del fabbricato il giorno 02/08/2025. Il giorno 02/08/2025 alle ore 13:00 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 15:15.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 12, Part. 452, Sub. 5, Zc. U, Categoria F4

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

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Sulla base delle caratteristiche e grado di finitura dell'immobile, al fine addivenire al più probabile valore di mercato, si è ritenuto di utilizzare il criterio di stima del costo di costruzione deprezzato, procedimento mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato, quanto sopra in considerazione del fatto che non vi sono immobili simili da prendere a paragone e neppure valutazioni unitarie OMI per beni in corso di costruzione.

La valutazione del bene viene determinata utilizzando la formula del deprezzamento percentuale per vetustà: $D = [(A+20)^2 : 140] - 2,86$

I valori del costo di costruzione a nuovo sono stati individuati presso locali operatori del settore.

Dove:

D= deprezzamento per vetustà

K= costo di costruzione a nuovo per fabbricato simile con medesimo stato di ultimazione: 450,00€/mq

Vua= valore unitario dell'area reperito da stima comunale ai fini IMU: 39,76 €/mq

m= età media del fabbricato: 31 anni

S= superficie del lotto su cui sorge la porzione di fabbricato: 215.00 mq

n= via economica del fabbricato: 50 anni

A= % di anni sulla vita utile

CD= coefficiente di deprezzamento

SC= superficie convenzionale immobile: 342.50 mq

$$A = (100 \times m : n) = (100 \times 31 / 50) = 62 \%$$

$$D = [(62+20)^2 : 140] - 2,86 = 45,17$$

$$CD = (100 - 45,17) = 54,83 \%$$

Costo unitario deprezzato: $(450,00 \text{ €/mq} \times 54,83 \%) = 246,74 \text{ €/mq}$

Che si arrotonda a € 245,00.

Valore di ricostruzione deprezzato - Vrid: $(245,00 \text{ €/mq} \times 342,50 \text{ mq}) = 83.912,50 \text{ €}$

Valore dell'area Va: $215,00 \text{ mq} \times 39,76 \text{ €/mq} = 8.548,40 \text{ €}$

Valore di stima dell'immobile (Vrid+Va) = $(83.912,50 \text{ €} + 8.548,40 \text{ €}) = 92.460,90 \text{ €}$

Da quanto sopra ne discende che il valore del Bene 2 è pari a € 92.460,90

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale Magazzino Beinette (CN) - Via Mondovì n° 34	774,80 mq	150,0 €/mq	€ 116.220,00	100,00%	€ 116.220,00
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale Laboratorio Beinette (CN) - Via Mondovì n° 34	338,00 mq	250,00 €/mq	€ 84.500,00	100,00%	€ 84.500,00
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale Ufficio, Spogliatoi Beinette (CN) - Via Mondovì n° 34	160,20 mq	400,0 €/mq	€ 64.080,00	100,00%	€ 64.080,00
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione Beinette (CN) - Via Mondovì n° 34	342,50 mq Area 215,00 mq	245,00 €/mq 39,76 €/mq	€ 92.460,90	100,00%	€ 92.460,90
Valore di stima:					€ 357.260,90

Valore di stima: € 357.260,90

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	25548,00	€
Immeditezza della vendita 15%	15,00	%

Dal valore sopra ricavato vanno decurtati:

- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica degli abusi riscontrati ed il costo per l'adeguamento alle norme igienico sanitarie pari a € 25.548,00

- 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: $€ 357.260,90 \times 15\% = € 53.589,14$

Da quanto sopra ne discende che il valore del lotto sarà pari a (€ 357.260,90 € - € 25.548,00 € - € 53.589,14)=
€ 278.123,77

Valore finale di stima al netto dei deprezzamenti: € 278.123,77

Che si arrotonda a € 278.000,00

Valore finale di stima: € 278.000,00

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

Mondovì, li 14/09/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

LOTTO UNICO

1. N° 1 Altri allegati – Incarico
2. N° 1 Altri allegati – Verbale di sopralluogo
3. N° 1 Visure – Lotto Unico – Bene 1-2 -Visure ante variazione
4. N° 1 Visure – Lotto Unico – Bene 1-2 - Visure post variazione
5. N° 1 Planimetrie catastali – Lotto Unico – Bene 1 - Planimetrie ante variazione sub. 4
6. N° 1 Planimetrie catastali – Lotto Unico – Bene 1-2 – Elaborato Planimetrico Ante variazione
7. N° 1 Planimetrie catastali – Lotto Unico – Bene 1 - Planimetrie post variazione sub. 6 ex 4
8. N° 1 Planimetrie catastali – Lotto Unico – Bene 1-2 – Elaborato Planimetrico Post variazione
9. N° 1 Estratto di mappa – Lotto Unico – Bene 1-2 – Tav. 1 Estratto di mappa scala 1:2000
10. N° 1 Estratto di mappa – Lotto Unico – Bene 1-2 – Tav. 1.1 Estratto di mappa scala 1:500
11. N° 1 Estratto di mappa – Lotto Unico – Bene 1-2 – Tav. 1.2 Estratto di P.R.G.C. scala 1:2000
12. N° 1 Estratto di mappa – Lotto Unico – Bene 1-2 - Tav.1.3-Estratto Tavola P2 beni paesaggistici 2000
13. N° 1 Planimetria – Lotto Unico – Bene 1-2 – Tav. 2 Situazione Rilevata

14. N° 1 Planimetria – Lotto Unico – Bene 1-2 – Tav. 3 Situazione di confronto

15. N° 1 Altri Allegati – Lotto Unico – Bene 1 – Docfa mappale 452 sub. 4 (ora sub. 6)

16. N° 1 Altri Allegati – Lotto Unico – Bene 1 – A.P.E.

17. N° 69 Concessioni Edilizie– Lotto Unico – Bene 1-2 – Concessioni Edilizie

18. N° 1 Foto – Lotto Unico – Bene 1-2 – Documentazione Fotografica

19. N° 2 Altri Allegati – Lotto Unico – Bene 1-2 – Domanda di Voltura

20. N° 4 Altri Allegati – Lotto Unico – Bene 1-2 – Scheda Controlli

21. N. 1 Altri Allegati – Lotto Unico – Bene 1-2 – Visura Camerale



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Beinette (CN) - Via Mondovì n° 34
Trattasi di unità immobiliare, libera su quattro lati, composta da capannone artigianale per la fabbricazione di profumi e cosmetici, locale ad uso ufficio, spogliatoi e magazzini, sito nel Comune di Beinette in Via Mondovì n° 34, a circa 1 Km dal centro del Comune di Beinette. Località che offre servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar, Banca, piccoli negozi di alimentari, vestiario, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, primaria, secondaria, oltre che a parcheggi più che sufficienti. Inoltre sorge in prossimità della variante di Beinette che collega il Comune di Beinette con i principali paesi e cittadine limitrofe quali Cuneo, Peveragno, Chiusa di Pesio, Margarita, Morozzo, Mondovì, ecc. Dista circa 17 Km dal casello autostradale della Torino-Savona di Mondovì e circa 10 KM casello autostradale della Asti-Cuneo di Cuneo Est. In concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., è stata fissata la data del sopralluogo per il giorno 24/07/2025. In data 24/07/2025 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. Del Mastro Alessandro quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L. custode delegato dalla procedura e del signor **** Omissis ****; in tale data, stante la presenza dei lavoratori all'interno del fabbricato, di comune accordo con il signor **** Omissis **** si è stabilito di effettuare i rilievi e le misurazioni del fabbricato il giorno 02/08/2025. Il giorno 02/08/2025 alle ore 13:00 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 15:15.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 452, Sub. 6, Zc. U, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica:

Il fabbricato compendiate le unità immobiliari oggetto di esecuzione è inserito nel P.R.G.C. Vigente del Comune di Beinette in - zona P1 - "P1.4" - Aree per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento e in zona SERV.PR - Aree per servizi pubblici in progetto normate dall'art. 22 delle N.T.A.

Ricade in fascia di rispetto alla viabilità - F_STRD normata dall'art. 30 delle N.T.A.

Ricade in area a pericolosità geomorfologica in classe II1 - e classe IIIB normate dall'art. 36 delle N.T.A.

E' inoltre inserita nel Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) in area sottoposta a vincolo paesaggistico art. 142 del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 lettera "c" - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933 n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna

ART. 22 - P1 - P2 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI - DI COMPLETAMENTO E DI NUOVO IMPIANTO.

1- Le aree P1 comprendono le aree già occupate da insediamenti produttivi confermati e da completare, più direttamente connesse al tessuto edificato esistente, nelle quali la nuova costruzione prevista dal P.R.G. non comporta in genere dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle di cui già sono dotati i tessuti edificati in cui ricadono.

2- Nelle aree P1 sono ammesse, con modalità attuativa diretta, le opere di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia degli impianti esistenti, finalizzate al miglioramento e

all'adeguamento tecnologico e funzionale.

Gli interventi di ampliamento e nuova costruzione sono ammessi nel rispetto delle modalità attuative e dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle relative tabelle di zona.

- superficie territoriale mq. 90.658 s
- superficie destinata alla viabilità mq. 1.089
- superficie inedificabile mq. /
- spazi pubblici parcheggi mq. 8.167
- spazi pubblici verde mq. 5.571
- spazi pubblici totale mq. 13.738
- superficie fondiaria mq. 75.831
- superficie coperta esistente mq. 16.929
- superficie utile lorda esistente mq. 29.720
- rapporto di copertura in progetto mq./mq. 0,50
- utilizzazione territoriale in progetto mq./mq. /
- utilizzazione fondiaria in progetto mq./mq. /
- superficie utile lorda in progetto mq. /
- modalità di intervento P.C.
- nr. piani fuori terra nr. 2-3
- altezza fuori terra m. 10,00
- riferimento norme di attuazione art. 21-22

3- Le aree P2 di nuovo impianto, sono quelle inedificate più marginali o esterne al tessuto edificato esistente, in cui l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'insediamento previsto.

4- L'attuazione delle singole aree P2 è subordinata al rispetto delle indicazioni topografiche e dei valori parametrici indicati nelle Tabelle di zona nonché a S.U.E. o a P.C.C. quando ivi previsto. Gli edifici esistenti ricadenti in aree soggette a S.U.E. o a P.C.C., in loro assenza, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

5- Nelle aree di cui al presente articolo, in sede di presentazione dei progetti municipali per la costruzione di impianti produttivi, dovranno essere previsti specifici accorgimenti al fine di attenuare gli impatti visivi e/o migliorare le condizioni di arredo urbano per le parti prospicienti spazi pubblici e/o aree con diversa destinazione d'uso, mediante cortine arboree, piantumazioni, siepi, ecc., condizione necessaria per il conseguimento dell'agibilità.

ART. 21 - P - INSEDIAMENTI ED AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA: DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.

1- Nelle aree a prevalente destinazione produttiva sono ammessi gli usi di cui alle categorie b) e c10), comma 1, art. 8 precedente.

Sono inoltre ammessi nelle aree P1 gli usi di cui alle sottocategorie c1, c2, c3, c4, c5, c8, e), comma 1, art. 8 precedente, ad esclusione delle aree P1.3, P1.6 e P1.7;

Sono inoltre ammessi nelle aree P2 gli usi di cui alle sottocategorie c1, c2, c3, c4, c5, c8, c9, e), comma 1, art. 8 precedente;

Oltre alle destinazioni precedenti sono sempre ammessi:

- impianti e servizi accessori connessi all'attività principale;
- la residenza per il proprietario e/o custode nella misura massima di 250 mq di Sul per ogni attività insediata o insedianda;
- attrezzature e impianti pubblici.

Non è ammesso il frazionamento degli impianti esistenti o previsti che consista nello scorporo della eventuale Sul a destinazione residenziale esistente o realizzata a servizio dell'attività principale; la presente norma comporta la sottoscrizione di un atto di impegno registrato e trascritto che preveda la conservazione delle unità immobiliari residenziali a servizio dell'attività principale.

2- Per il commercio al dettaglio si richiama l'art. 40 successivo.

ART. 8 - CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO

1- Le categorie di destinazioni d'uso e le loro articolazioni cui il P.R.G. fa riferimento per ciascuna zona, a norma dell'art. 8, L.R. 19/1999 e s.m. ed i., sono quelle appresso elencate. Il passaggio da una categoria all'altra o da una sottocategoria all'altra, anche in assenza di opere edilizie, è subordinato a titolo abilitativo. E' fatto salvo il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari non superiori a 700 mc, ai sensi dell'art. 48, L.R. 56/1977 e s.m. ed i., che sia compatibile con le norme di Piano e/o degli strumenti esecutivi ed in particolare con le destinazioni ammesse nelle singole zone normative. Si richiama in ogni caso, per quanto attiene al commercio al dettaglio l'art. 40 successivo.

Categoria a): destinazioni residenziali, suddivise in:

- a1) residenze di civile abitazione (compresa l'attività di bed and breakfast);
- a2) residenze collettive.

Categoria b): destinazioni produttive, suddivise in:

- b1) destinazioni produttive artigianali: comprendono le attività artigianali di servizio quali le attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere, i servizi per l'igiene e la pulizia e similari; le autorimesse e stazioni di servizio; le attività di produzione di beni o di servizi aventi la dimensione propria dell'artigianato; le connesse attività di ricerca, direzionali e quelle attinenti alla gestione delle merci e dei magazzini,
- b2) destinazioni produttive industriali: comprendono le attività di produzione, aventi la dimensione propria delle industrie, di beni o di servizi; le connesse attività di ricerca, direzionali e quelle attinenti alla gestione di merci o magazzini.

Categoria c): destinazioni commerciali, suddivise in:

- c1) commercio al dettaglio;
- c2) commercio all'ingrosso;
- c3) somministrazione alimenti e bevande;
- c4) agenzie bancarie, assicurative, immobiliari, di noleggio;
- c5) attività indirizzate all'istruzione ed alla formazione professionale privata;
- c6) istituti e case di cura sanitario- assistenziali private
- c7) altri servizi di tipo sanitario privati;
- c8) attività sportive private;
- c9) attività di spettacolo e intrattenimento private;
- c10) attività di rimessaggio.

categoria d): destinazioni turistico-ricettive, suddivise in:

d1) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere.

categoria e): destinazioni direzionali, suddivise in:

e1) attività professionali;

e2) sedi di associazioni ed organismi assistenziali, culturali, sociali, sportivi, ecclesiali, religiosi;

e3) sedi con funzioni direttive di aziende, istituti bancari, finanziari, assicurativi ecc..

Categoria f): destinazioni agricole, suddivise in:

f1) destinazioni agricole residenziali;

f2) agriturismo;

f3) destinazioni agricole produttive ed accessorie.

2- La modifica abusiva della destinazione d'uso dà luogo alla facoltà del Sindaco di revocare l'autorizzazione ad abitare o ad usare la costruzione (licenza di abitabilità o agibilità); restano salve le ulteriori sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti leggi.

3- Per modifica di destinazione d'uso si richiamano le norme di cui alla L.R. 19/1999 e s.m. ed i. con specifico riferimento ai commi 5 e 6 dell'art. 8.

4- Eventuali destinazioni d'uso non elencate nei commi precedenti dovranno essere ricondotte all'interno di una delle categorie previste secondo un criterio di analogia mediante valutazione della Giunta Comunale.

ART. 40 - DISCIPLINA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA L.R. 28/1999 E S.M. ED I.

L'esercizio delle attività commerciali è consentito sul territorio comunale nel rispetto del D.Lgs. 114/1998, della L.R. 28/1999 e s.m. ed i., della D.C.R. 20/11/2012, n. 191-43016, di seguito denominata "Indirizzi regionali", nonché in base alle presenti norme di attuazione, ai criteri ed alle norme per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita approvati dal Comune.

Il P.R.G. individua topograficamente sulla apposita tavola le seguenti zone di insediamento commerciale:

- A1: addensamento storico rilevante, ubicato nel capoluogo;

- A4.1: Addensamento urbano minore individuato lungo il tratto comunale della S.P.564;

- A4.2: Addensamento urbano minore individuato presso Regione Colombero;

- L2.1: Localizzazione urbano - periferica non addensata in prossimità di Regione Colombero, sull'area individuata da P.R.G. vigente con la sigla T1.3com.;

- L2.2: Localizzazione urbano - periferica non addensata individuata a nord-est del capoluogo, lungo la S.P. 564, sulla parte più ad est dell'area individuata da P.R.G. vigente con la sigla P1.4.;

Oltre alle zone di insediamento individuate, è possibile riconoscere, in sede di procedimento per il rilascio di nuove autorizzazioni commerciali ai sensi dell'art. 14, comma 3 degli "Indirizzi regionali" localizzazioni di tipo L1.

La compatibilità territoriale delle differenti tipologie delle strutture distributive è fissata inderogabilmente nella tabella allegata ai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita".

Esternamente agli addensamenti ed alle localizzazioni commerciali di cui al comma 2 precedente è

ammesso l'esercizio di vicinato nelle aree in cui il P.R.G. prevede la destinazione commerciale.

1.1- Per le attività commerciali di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto all'art. 15, degli "Indirizzi regionali", lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21, L.R. 56/1977 e s.m. ed i. è stabilito nella misura del 100% della Sul attribuito per una quota dell'80% al parcheggio e per il 20% al verde.

Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq si applicano il comma 2 dell'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m. ed i. e le prescrizioni dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali", con l'avvertenza che, in base alle norme richiamate, per le medie strutture ricadenti nell'addensamento A1 non si applica la formula per il calcolo dei parcheggi riportata nell'art. 25 degli "Indirizzi regionali".

In caso di ampliamento di un esercizio commerciale in misura tale da non determinare un cambiamento di tipologia di struttura distributiva, il calcolo delle aree per servizi va riferito alla sola parte di ampliamento. Diversamente la verifica delle aree per servizi deve essere riferita all'intera struttura distributiva.

Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione di seguito indicata.

1.2- Con riferimento all'art. 26 degli "Indirizzi regionali", è ammessa nell'addensamento A1 la possibilità della monetizzazione per gli esercizi commerciali con superficie di vendita fino a 250 mq; per superfici maggiori la monetizzazione è ammessa esclusivamente per la quota attinente al verde.

In tutte le rimanenti aree esterne alle zone di insediamento commerciale ove è ammesso il commercio al dettaglio, è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi commerciali fino a mq 50.

1.3- Nelle eventuali L1 riconosciute in sede di autorizzazione, la monetizzazione delle aree per servizi è ammessa solamente per i casi consentiti dall'art.15, commi 7, 9, 13, 14 e 16 (ampliamenti e trasferimenti).

1.4- Nelle zone "P" esterne all'addensamento A1, ed alle localizzazioni L1 riconosciute in sede di autorizzazione, ove è consentito il commercio al dettaglio, la monetizzazione delle aree per servizi non è ammessa.

1.5- In tutte le rimanenti aree di P.R.G. esterne alle zone di insediamento commerciale, ed alle zone "P" di cui al comma 1.4 precedente, ove è consentito il commercio al dettaglio limitatamente all'esercizio di vicinato, è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi previa documentata dimostrazione della impossibilità o della inopportunità di reperire i servizi stessi ed in particolare i parcheggi nell'area di pertinenza dell'intervento; nel caso in cui sussista possibilità e opportunità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste mediante cessione o asservimento.

2- Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/1977 e s.m. ed i. e secondo le finalità indicate all'art. 6, comma 3, lett. c), D.Lgs. 114/1998. In particolare, la nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell'addensamento A1 oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del P.R.G. e del Regolamento Edilizio in ordine alla qualità degli interventi.

Gli interventi di cui al capoverso precedente sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina e degli accessi.

2- Si richiama il rispetto degli articoli 15, 23, 24, 25, 26 e 27 degli "Indirizzi regionali".

ART. 30 - FASCE DI RISPETTO

1- Il P.R.G., oltre alle fasce di rispetto della viabilità e della ferrovia normate al precedente art. 29, prevede le ulteriori aree e fasce di salvaguardia come appresso elencate e normate.

2- Corsi d'acqua

Fatto salvo quanto prescritto dal R.D. 523/1904 relativamente all'imposizione di una fascia di inedificabilità assoluta pari a 10 m dai corsi d'acqua pubblici o con sedime demaniale, valgono le seguenti norme.

La fascia di rispetto dei torrenti Colla e Josina-Brobio è fissata in m 50 dal limite del demanio, fatta salva la distanza maggiore a norma dell'art. 36 successivo.

Le fasce di rispetto dagli altri rii e canali pubblici sono topograficamente individuate nelle tavole di progetto.

All'interno degli abitati esistenti o delle perimetrazioni di P.R.G., la fascia di rispetto è fissata in m 10 dal filo di sponda o dell'opera di protezione, o in m 15 ove non sussistano adeguate opere di protezione; è comunque fatta salva maggiore distanza, topograficamente individuata.

Nelle fasce di cui al presente comma è vietata ogni nuova edificazione e sono per contro consentite le utilizzazioni previste al comma 3, art. 29, L.R. 56/1977 e s.m. ed i..

Per gli edifici esistenti ricadenti nelle presenti fasce di rispetto sono consentiti interventi manutentivi, di restauro e risanamento, di ristrutturazione edilizia e di completamento secondo quanto assentito dalle N.d.A. dei fabbricati di cui all'art. 33, secondo quanto ammesso nelle singole zone normative, subordinatamente a verifica di compatibilità idraulica finalizzata ad individuare gli accorgimenti necessari per garantire la sicurezza delle abitazioni.

In caso di canali, bealere o altri corsi d'acqua privati, il distacco da rispettarsi segue la norma dei distacchi dai confini di cui ai commi 9 e segg. dell'art. 11 precedente.

3- Cimitero

La fascia di rispetto del Cimitero è pari a m 150 o misura minore ove regolarmente autorizzata.

Si richiama il comma 5, art. 27, L.R. 56/1977 e s.m. ed i..

4- Opere di presa acquedotto pubblico

Le aree di salvaguardia sono quelle ridefinite con Determinazione n. 934 in data 03/12/1999 della Direzione Pianificazione delle Risorse Idriche della Regione Piemonte.

Esse prevedono una zona di tutela assoluta di forma rettangolare ed estensione, a partire dal bottino di presa, di 20 m a monte, 5 m a valle e 20 m lateralmente ed una zona di rispetto avente forma trapezoidale con estensione, a monte del bottino di presa di 200 m e apertura angolare di 30 gradi rispetto alla zona di tutela assoluta.

I limiti delle aree suddette sono indicati topograficamente nelle tavole di progetto e per esse vale quanto appresso:

- la zona di tutela assoluta, a norma dell'art. 5, D.P.R. 236/1988 e s.m. ed i. è adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio;

- nella zona di rispetto sono vietati gli insediamenti e le attività di cui all'art. 6, lett. a), b), c), d), e), f), g), h), i), l), m), n), D.P.R. 236/1988 e s.m. ed i. (ora art. 21 del D.Lgs. 258/2000 e s.m. ed i.).

Si richiamano inoltre i disposti della Determinazione n. 934 del 3/12/1999 precedentemente citata.

5- Elettrodotti

Per l'edificazione in prossimità degli elettrodotti si richiamano le prescrizioni di cui al Decreto 29/05/2008 del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare.

6- Impianto di depurazione

La fascia di rispetto dell'impianto di depurazione è pari a m 100.

7- Acquedotto delle Langhe

È prescritta una fascia di rispetto inedificabile di m 2 su entrambi i lati della tubazione.

1- Piezometro

Il punto di monitoraggio delle acque sotterranee identificato con il Codice Regionale 00401610001 e ubicato in Via Mario Rosso prevede una fascia di rispetto di m 100 entro i quali si fa divieto di terebrazione di pozzi o piezometri (anche di piccolo diametro) salvo autorizzazioni degli Enti competenti. Sull'area adiacente al suddetto strumento ed al tombino che accede all'avampozzo si fa inoltre divieto di effettuare qualsivoglia intervento potenzialmente compromissorio dell'area e/o di occupare con qualsivoglia deposito di materiale o cassonetto l'area interessata.

ART. 36 - VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO - TECNICO

1- Per le aree soggette a vincolo idrogeologico si richiamano le norme della L.R. 45/1989 e s.m. ed i..

2- In relazione alla zonizzazione di carattere geologico-tecnico individuata nelle relative tavole valgono le prescrizioni che seguono.

CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DI IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

I dati raccolti e le analisi condotte hanno permesso di suddividere il territorio comunale nelle CLASSI definite dalla normativa vigente (Circolare P.G.R. n.7/LAP del 8/5/1996 e s.m. ed i., Nota T.E. del 12/1999), caratterizzate da specifiche condizioni di pericolosità geomorfologica, alle quali è associata la rispettiva idoneità all'utilizzazione urbanistica.

Procedendo dalle condizioni di maggiore pericolosità e propensione al dissesto, verso quelle meno gravose, sono state individuate le seguenti suddivisioni.

CLASSE II

Comprende gli estesi settori pianeggianti del territorio Comunale, ed in particolare quelli esterni alle delimitazioni della CLASSE IIIa.

Questi settori sono caratterizzati localmente da condizioni di moderata pericolosità geomorfologica, determinata da acque di esondazione di bassa energia del reticolo idrografico minore (altezze generalmente centimetriche-decimetriche, e tali da non comportare fenomeni significativi di erosione, trasporto o deposizione), dalla presenza di terreni le cui caratteristiche geotecniche sono localmente scadenti, dalla condizione di una ridotta soggiacenza della falda freatica (in media rinvenibile a profondità di circa 2÷6 m).

Nei settori delimitati dalla classe II, per le condizioni idrogeologiche del territorio comunale, devono essere esclusi interventi che possono determinare interferenze con la falda (cave, discariche).

Le condizioni descritte possono essere agevolmente superate:

-con la realizzazione delle superfici abitabili ad una quota superiore di almeno 0,5 m rispetto al p.c.

naturale, da definire in dettaglio con le indagini richieste al punto successivo;

-mediante i necessari accorgimenti tecnici che richiedono per nuove opere, costruzioni o insediamenti, la progettazione di massima ed esecutiva basata su studi geologici e geotecnici in ottemperanza al D.M. 11/03/1988, verificando in particolare le interferenze con la falda idrica e le condizioni di deflusso del reticolo idrografico minore.

Si richiamano le prescrizioni contenute nelle singole schede monografiche di sintesi contenute nella relazione geologico - tecnica.

CLASSE II1

Comprende:

-i settori del territorio Comunale esterni, ma all'immediato intorno, delle superfici inondabili da eventi con tempo di ritorno pari a 200 anni, come documentato dai recenti eventi alluvionali e dagli studi idraulici citati;

-l'esteso settore di raccordo tra il Terrazzo superiore di Beinette e la superficie principale di pianura, formato da coltri di terreni eluvio-colluviali (sabbie limoso argillose inglobanti corpi ghiaioso ciottolosi).

L'individuazione della Classe II1, è determinata dalla necessità di limitare l'esecuzione degli interventi secondo le seguenti condizioni:

- le superfici abitabili devono essere realizzate ad una quota superiore di almeno 0,5÷1,5 m rispetto al p.c. naturale, da definire in dettaglio con le indagini richiamate nel seguito, fatte salve le specifiche prescrizioni contenute nelle schede monografiche di sintesi relative alle aree significative;

- si devono escludere le attività che possono comportare contaminazione della falda idrica sotterranea (soggiacenza media circa 2÷6 m), tra cui cave e discariche, in quanto molti dei settori del territorio comunale compresi nella classe sono anche situati all'interno delle zone di ricarica delle falde (delimitazione riportata nella Tav.2 del PIANO TERRITORIALE REGIONALE approvato con D.C.R. n. 388 del 19/06/1997);

- si devono adottare i necessari accorgimenti tecnici che richiedono, per nuove opere, costruzioni o insediamenti, la progettazione di massima ed esecutiva basata su studi geologici e geotecnici in ottemperanza al D.M. 11/03/1988, verificando in particolare le interferenze con la falda idrica e le condizioni di deflusso del reticolo idrografico minore.

I nuclei abitati od i singoli edifici, compresi nella classe e situati a 150 m dalle sponde dei corsi d'acqua, come misura cautelativa, devono essere soggetti agli idonei strumenti o sistemi operativi di allerta che consentano l'efficace allontanamento delle persone ed il controllo della viabilità in caso di piena critica (Piano di Protezione Civile).

Classe III

Comprende aree che presentano caratteri geomorfologici o idraulici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti e sono suddivise nelle seguenti sottoclassi.

CLASSE IIIa

Comprende gli alvei attivi dei Torrenti Josina-Brobbo e Colla, e le superfici fiancheggianti gli alvei, generalmente inedificate.

Il criterio adottato per la delimitazione considera la probabile esondazione del corso d'acqua sulle superfici racchiuse dall'involuppo delle tracce morfologiche di scarpate di terrazzo e di canali riattivabili.

Queste superfici risultano soggette a processi di esondazione con fenomeni aventi pericolosità molto elevata (tipo Ee secondo art.9, punto 1 del PAI), e per tali caratteri geomorfologici e idraulici sono inidonee a nuovi insediamenti.

Inoltre, include le fasce di rispetto attribuite al reticolo idrografico minore (bealera Bealerasa, Collatone, Bealera di Mondovì, Brobbietto, Bealerota, dei Casiali, di S. Giorgio), in applicazione dell'art.

29, L.R. 56/1977 e s.m. ed i. e del R.D. 523/1904 (art. 96).

Secondo la circ. 7/LAP, le aree descritte sono riferite a porzioni di "territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici e idrogeologici che le rendono inadonee a nuovi insediamenti, altresì per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art. 31, L.R. 56/1977".

In tale classe sono consentite unicamente le attività indicate all'art. 9 punto 5 del PAI, inoltre le opere pubbliche o di interesse pubblico sono soggette anch'esse all'art. 9 punto 5 del PAI, e devono essere supportate da progettazioni di massima ed esecutive basate su studi geologici e geotecnici in ottemperanza al D.M. 11/03/1988.

La pericolosità di tali aree impone l'adozione dei necessari strumenti o sistemi operativi di allerta che consentano l'efficace allontanamento delle persone ed il controllo della viabilità in caso di piena critica (Piano di Protezione Civile), oltre alla realizzazione degli opportuni interventi di sistemazione degli alvei.

CLASSE IIIb

Comprende una parte degli insediamenti esistenti, localizzati immediatamente a monte ed a valle del concentrico, e situati lungo la fascia pianeggiante che fiancheggia in sinistra idrografica il Torrente Josina-Brobbo.

Questi settori, in passato, sono stati interessati da esondazioni riconducibili a fenomeni con pericolosità media o moderata, che hanno determinato tiranti idrici modesti (con altezze generalmente minori di 40 cm), e tali da non comportare fenomeni significativi di erosione, trasporto o deposizione.

Le opere di sistemazione idraulica del Torrente Josina-Brobbo, attualmente realizzate nel tratto del concentrico (finalizzate ad un evento con tempo di ritorno 200 anni), hanno probabilmente smorzato in modo significativo le condizioni di pericolosità nei confronti dell'esondazione del corso d'acqua, come documentato dall'assenza di fenomeni a seguito dell'evento alluvionale più recente (luglio 2002).

Pertanto, tenuto conto che la minimizzazione delle condizioni di pericolosità sarà ottenuta con la completa realizzazione dei lavori di sistemazione e difesa dell'alveo, previsti dal progetto generale di sistemazione idraulica del Torrente Josina-Brobbo (attualmente realizzato nel tratto del concentrico), ai settori descritti si applica la classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica IIIb s.s., che nella definizione della circolare 7/LAP comprende: "...porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente".

In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio: interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc.; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art.31, L.R. 56/1977 e s.m. ed i.

Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico ed i Piani Comunali di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti".

Attualmente, in tale classe sono consentite unicamente le attività indicate all'art. 9 punto 5 del PAI, inoltre le opere pubbliche o di interesse pubblico sono soggette anch'esse all'art. 9 punto 5 del PAI, e devono essere supportate da progettazioni di massima ed esecutive basate su studi geologici e geotecnici in ottemperanza al D.M. 11/03/1988.

Con la realizzazione delle opere di sistemazione e difesa, previste dal progetto generale sopraccitato, i confini della Classe IIIb saranno definiti in funzione e congruenza delle opere eseguite.

A tutela delle zone abitate è necessaria l'adozione degli idonei strumenti o sistemi operativi di allerta che consentano l'efficace allontanamento delle persone ed il controllo della viabilità in caso di piena critica (Piano di Protezione Civile).

Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Beinette (CN) - Via Mondovì n° 34

Trattasi di unità immobiliare in corso di definizione, libera su tre lati, in aderenza al bene 1, composta da unità immobiliare allo stato grezzo, priva di impianti che si sviluppa su due piani fuori terre (piano primo e secondo) con accesso da scala esclusiva posta al piano terra, sita nel Comune di Beinette in Via Mondovì n° 34, a circa 1 Km dal centro del Comune di Beinette. Località che offre servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar, Banca, piccoli negozi di alimentari, vestiario, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, primaria, secondaria, oltre che a parcheggi più che sufficienti. Inoltre sorge in prossimità della variante di Beinette che collega il Comune di Beinette con i principali paesi e cittadine limitrofe quali Cuneo, Peveragno, Chiusa di Pesio, Margarita, Morozzo, Mondovì, ecc. Dista circa 17 Km dal casello autostradale della Torino-Savona di Mondovì e circa 10 KM casello autostradale della Asti-Cuneo di Cuneo Est. In concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., è stata fissata la data del sopralluogo per il giorno 24/07/2025. In data 24/07/2025 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. Del Mastro Alessandro quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L. custode delegato dalla procedura e del signor **** Omissis ****; in tale data, stante la presenza dei lavoratori all'interno del fabbricato, di comune accordo con il signor **** Omissis **** si è stabilito di effettuare i rilievi e le misurazioni del fabbricato il giorno 02/08/2025. Il giorno 02/08/2025 alle ore 13:00 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 15:15.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 452, Sub. 5, Zc. U, Categoria F4

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

Destinazione urbanistica:

Il fabbricato compendiate le unità immobiliari oggetto di esecuzione è inserito nel P.R.G.C. Vigente del Comune di Beinette in - zona P1 - "P1.4" - Aree per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento e in zona SERV.PR - Aree per servizi pubblici in progetto normate dall'art. 22 delle N.T.A.

Ricade in fascia di rispetto alla viabilità - F_STRD normata dall'art. 30 delle N.T.A.

Ricade in area a pericolosità geomorfologica in classe II1 - e classe IIIB normate dall'art. 36 delle N.T.A.

E' inoltre inserita nel Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) in area sottoposta a vincolo paesaggistico art. 142 del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 lettera "c" - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933 n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna

ART. 22 - P1 - P2 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI - DI COMPLETAMENTO E DI NUOVO IMPIANTO.

1- Le aree P1 comprendono le aree già occupate da insediamenti produttivi confermati e da completare, più direttamente connesse al tessuto edificato esistente, nelle quali la nuova costruzione prevista dal P.R.G. non comporta in genere dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle di cui già sono dotati i tessuti edificati in cui ricadono.

2- Nelle aree P1 sono ammesse, con modalità attuativa diretta, le opere di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia degli impianti esistenti, finalizzate al miglioramento e all'adeguamento tecnologico e funzionale.

Gli interventi di ampliamento e nuova costruzione sono ammessi nel rispetto delle modalità attuative e dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle relative tabelle di zona.

- superficie territoriale mq. 90.658 s

- superficie destinata alla viabilità mq. 1.089
- superficie inedificabile mq. /
- spazi pubblici parcheggi mq. 8.167
- spazi pubblici verde mq. 5.571
- spazi pubblici totale mq. 13.738
- superficie fondiaria mq. 75.831
- superficie coperta esistente mq. 16.929
- superficie utile lorda esistente mq. 29.720
- rapporto di copertura in progetto mq./mq. 0,50
- utilizzazione territoriale in progetto mq./mq. /
- utilizzazione fondiaria in progetto mq./mq. /
- superficie utile lorda in progetto mq. /
- modalità di intervento P.C.
- nr. piani fuori terra nr. 2-3
- altezza fuori terra m. 10,00
- riferimento norme di attuazione art. 21-22

3- Le aree P2 di nuovo impianto, sono quelle inedificate più marginali o esterne al tessuto edificato esistente, in cui l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'insediamento previsto.

4- L'attuazione delle singole aree P2 è subordinata al rispetto delle indicazioni topografiche e dei valori parametrici indicati nelle Tabelle di zona nonché a S.U.E. o a P.C.C. quando ivi previsto. Gli edifici esistenti ricadenti in aree soggette a S.U.E. o a P.C.C., in loro assenza, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

5- Nelle aree di cui al presente articolo, in sede di presentazione dei progetti municipali per la costruzione di impianti produttivi, dovranno essere previsti specifici accorgimenti al fine di attenuare gli impatti visivi e/o migliorare le condizioni di arredo urbano per le parti prospicienti spazi pubblici e/o aree con diversa destinazione d'uso, mediante cortine arboree, piantumazioni, siepi, ecc., condizione necessaria per il conseguimento dell'agibilità.

ART. 21 - P - INSEDIAMENTI ED AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA: DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.

- 1- Nelle aree a prevalente destinazione produttiva sono ammessi gli usi di cui alle categorie b) e c10), comma 1, art. 8 precedente.
- Sono inoltre ammessi nelle aree P1 gli usi di cui alle sottocategorie c1, c2, c3, c4, c5, c8, e), comma 1, art. 8 precedente, ad esclusione delle aree P1.3, P1.6 e P1.7;
- Sono inoltre ammessi nelle aree P2 gli usi di cui alle sottocategorie c1, c2, c3, c4, c5, c8, c9, e), comma 1, art. 8 precedente;

Oltre alle destinazioni precedenti sono sempre ammessi:

- impianti e servizi accessori connessi all'attività principale;
- la residenza per il proprietario e/o custode nella misura massima di 250 mq di Sul per ogni attività insediata o insedianda;
- attrezzature e impianti pubblici.



Non è ammesso il frazionamento degli impianti esistenti o previsti che consista nello scorporo della eventuale Sul a destinazione residenziale esistente o realizzata a servizio dell'attività principale; la presente norma comporta la sottoscrizione di un atto di impegno registrato e trascritto che preveda la conservazione delle unità immobiliari residenziali a servizio dell'attività principale.

2- Per il commercio al dettaglio si richiama l'art. 40 successivo.

ART. 8 - CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO

1- Le categorie di destinazioni d'uso e le loro articolazioni cui il P.R.G. fa riferimento per ciascuna zona, a norma dell'art. 8, L.R. 19/1999 e s.m. ed i., sono quelle appresso elencate. Il passaggio da una categoria all'altra o da una sottocategoria all'altra, anche in assenza di opere edilizie, è subordinato a titolo abilitativo. E' fatto salvo il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari non superiori a 700 mc, ai sensi dell'art. 48, L.R. 56/1977 e s.m. ed i., che sia compatibile con le norme di Piano e/o degli strumenti esecutivi ed in particolare con le destinazioni ammesse nelle singole zone normative. Si richiama in ogni caso, per quanto attiene al commercio al dettaglio l'art. 40 successivo.

Categoria a): destinazioni residenziali, suddivise in:

- a1) residenze di civile abitazione (compresa l'attività di bed and breakfast);
- a2) residenze collettive.

Categoria b): destinazioni produttive, suddivise in:

- b1) destinazioni produttive artigianali: comprendono le attività artigianali di servizio quali le attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere, i servizi per l'igiene e la pulizia e similari; le autorimesse e stazioni di servizio; le attività di produzione di beni o di servizi aventi la dimensione propria dell'artigianato; le connesse attività di ricerca, direzionali e quelle attinenti alla gestione delle merci e dei magazzini,
- b2) destinazioni produttive industriali: comprendono le attività di produzione, aventi la dimensione propria delle industrie, di beni o di servizi; le connesse attività di ricerca, direzionali e quelle attinenti alla gestione di merci o magazzini.

Categoria c): destinazioni commerciali, suddivise in:

- c1) commercio al dettaglio;
- c2) commercio all'ingrosso;
- c3) somministrazione alimenti e bevande;
- c4) agenzie bancarie, assicurative, immobiliari, di noleggio;
- c5) attività indirizzate all'istruzione ed alla formazione professionale privata;
- c6) istituti e case di cura sanitario- assistenziali private
- c7) altri servizi di tipo sanitario privati;
- c8) attività sportive private;
- c9) attività di spettacolo e intrattenimento private;
- c10) attività di rimessaggio.

categoria d): destinazioni turistico-ricettive, suddivise in:

- d1) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere.

categoria e): destinazioni direzionali, suddivise in:

- e1) attività professionali;

- e2) sedi di associazioni ed organismi assistenziali, culturali, sociali, sportivi, ecclesiali, religiosi;
e3) sedi con funzioni direttive di aziende, istituti bancari, finanziari, assicurativi ecc.

Categoria f): destinazioni agricole, suddivise in:

- f1) destinazioni agricole residenziali;
f2) agriturismo;
f3) destinazioni agricole produttive ed accessorie.

2- La modifica abusiva della destinazione d'uso dà luogo alla facoltà del Sindaco di revocare l'autorizzazione ad abitare o ad usare la costruzione (licenza di abitabilità o agibilità); restano salve le ulteriori sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti leggi.

3- Per modifica di destinazione d'uso si richiamano le norme di cui alla L.R. 19/1999 e s.m. ed i. con specifico riferimento ai commi 5 e 6 dell'art. 8.

4- Eventuali destinazioni d'uso non elencate nei commi precedenti dovranno essere ricondotte all'interno di una delle categorie previste secondo un criterio di analogia mediante valutazione della Giunta Comunale.

ART. 40 - DISCIPLINA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA L.R. 28/1999 E S.M. ED I.

L'esercizio delle attività commerciali è consentito sul territorio comunale nel rispetto del D.Lgs. 114/1998, della L.R. 28/1999 e s.m. ed i., della D.C.R. 20/11/2012, n. 191-43016, di seguito denominata "Indirizzi regionali", nonché in base alle presenti norme di attuazione, ai criteri ed alle norme per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita approvati dal Comune.

Il P.R.G. individua topograficamente sulla apposita tavola le seguenti zone di insediamento commerciale:

- A1: addensamento storico rilevante, ubicato nel capoluogo;
- A4.1: Addensamento urbano minore individuato lungo il tratto comunale della S.P.564;
- A4.2: Addensamento urbano minore individuato presso Regione Colombero;
- L2.1: Localizzazione urbano – periferica non addensata in prossimità di Regione Colombero, sull'area individuata da P.R.G. vigente con la sigla T1.3com.;
- L2.2: Localizzazione urbano – periferica non addensata individuata a nord-est del capoluogo, lungo la S.P. 564, sulla parte più ad est dell'area individuata da P.R.G. vigente con la sigla P1.4.;

Oltre alle zone di insediamento individuate, è possibile riconoscere, in sede di procedimento per il rilascio di nuove autorizzazioni commerciali ai sensi dell'art. 14, comma 3 degli "Indirizzi regionali" localizzazioni di tipo L1.

La compatibilità territoriale delle differenti tipologie delle strutture distributive è fissata inderogabilmente nella tabella allegata ai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita".

Esternamente agli addensamenti ed alle localizzazioni commerciali di cui al comma 2 precedente è ammesso l'esercizio di vicinato nelle aree in cui il P.R.G. prevede la destinazione commerciale.

1.1- Per le attività commerciali di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto all'art. 15, degli "Indirizzi regionali", lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21, L.R. 56/1977 e s.m. ed i. è stabilito nella misura del 100% della Sul attribuito per una quota dell'80% al parcheggio e per il

20% al verde.

Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq si applicano il comma 2 dell'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m. ed i. e le prescrizioni dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali", con l'avvertenza che, in base alle norme richiamate, per le medie strutture ricadenti nell'addensamento A1 non si applica la formula per il calcolo dei parcheggi riportata nell'art. 25 degli "Indirizzi regionali". In caso di ampliamento di un esercizio commerciale in misura tale da non determinare un cambiamento di tipologia di struttura distributiva, il calcolo delle aree per servizi va riferito alla sola parte di ampliamento. Diversamente la verifica delle aree per servizi deve essere riferita all'intera struttura distributiva.

Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione di seguito indicata.

1.2- Con riferimento all'art. 26 degli "Indirizzi regionali", è ammessa nell'addensamento A1 la possibilità della monetizzazione per gli esercizi commerciali con superficie di vendita fino a 250 mq; per superfici maggiori la monetizzazione è ammessa esclusivamente per la quota attinente al verde.

In tutte le rimanenti aree esterne alle zone di insediamento commerciale ove è ammesso il commercio al dettaglio, è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi commerciali fino a mq 50.

1.3- Nelle eventuali L1 riconosciute in sede di autorizzazione, la monetizzazione delle aree per servizi è ammessa solamente per i casi consentiti dall'art.15, commi 7, 9, 13, 14 e 16 (ampliamenti e trasferimenti).

1.4- Nelle zone "P" esterne all'addensamento A1, ed alle localizzazioni L1 riconosciute in sede di autorizzazione, ove è consentito il commercio al dettaglio, la monetizzazione delle aree per servizi non è ammessa.

1.5- In tutte le rimanenti aree di P.R.G. esterne alle zone di insediamento commerciale, ed alle zone "P" di cui al comma 1.4 precedente, ove è consentito il commercio al dettaglio limitatamente all'esercizio di vicinato, è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi previa documentata dimostrazione della impossibilità o della inopportunità di reperire i servizi stessi ed in particolare i parcheggi nell'area di pertinenza dell'intervento; nel caso in cui sussista possibilità e opportunità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste mediante cessione o asservimento.

2- Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/1977 e s.m. ed i. e secondo le finalità indicate all'art. 6, comma 3, lett. c), D.Lgs. 114/1998. In particolare, la nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell'addensamento A1 oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del P.R.G. e del Regolamento Edilizio in ordine alla qualità degli interventi.

Gli interventi di cui al capoverso precedente sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina e degli accessi.

2- Si richiama il rispetto degli articoli 15, 23, 24, 25, 26 e 27 degli "Indirizzi regionali".

ART. 30 - FASCE DI RISPETTO

1- Il P.R.G., oltre alle fasce di rispetto della viabilità e della ferrovia normate al precedente art. 29, prevede le ulteriori aree e fasce di salvaguardia come appresso elencate e normate.

2- Corsi d'acqua

Fatto salvo quanto prescritto dal R.D. 523/1904 relativamente all'imposizione di una fascia di inedificabilità assoluta pari a 10 m dai corsi d'acqua pubblici o con sedime demaniale, valgono le seguenti norme.

La fascia di rispetto dei torrenti Colla e Josina-Brobbo è fissata in m 50 dal limite del demanio, fatta salva la distanza maggiore a norma dell'art. 36 successivo.

Le fasce di rispetto dagli altri rii e canali pubblici sono topograficamente individuate nelle tavole di progetto.

All'interno degli abitati esistenti o delle perimetrazioni di P.R.G., la fascia di rispetto è fissata in m 10 dal filo di sponda o dell'opera di protezione, o in m 15 ove non sussistano adeguate opere di protezione; è comunque fatta salva maggiore distanza, topograficamente individuata.

Nelle fasce di cui al presente comma è vietata ogni nuova edificazione e sono per contro consentite le utilizzazioni previste al comma 3, art. 29, L.R. 56/1977 e s.m. ed i..

Per gli edifici esistenti ricadenti nelle presenti fasce di rispetto sono consentiti interventi manutentivi, di restauro e risanamento, di ristrutturazione edilizia e di completamento secondo quanto assentito dalle N.d.A. dei fabbricati di cui all'art. 33, secondo quanto ammesso nelle singole zone normative, subordinatamente a verifica di compatibilità idraulica finalizzata ad individuare gli accorgimenti necessari per garantire la sicurezza delle abitazioni.

In caso di canali, bealere o altri corsi d'acqua privati, il distacco da rispettarsi segue la norma dei distacchi dai confini di cui ai commi 9 e segg. dell'art. 11 precedente.

3- Cimitero

La fascia di rispetto del Cimitero è pari a m 150 o misura minore ove regolarmente autorizzata.

Si richiama il comma 5, art. 27, L.R. 56/1977 e s.m. ed i..

4- Opere di presa acquedotto pubblico

Le aree di salvaguardia sono quelle ridefinite con Determinazione n. 934 in data 03/12/1999 della Direzione Pianificazione delle Risorse Idriche della Regione Piemonte.

Esse prevedono una zona di tutela assoluta di forma rettangolare ed estensione, a partire dal bottino di presa, di 20 m a monte, 5 m a valle e 20 m lateralmente ed una zona di rispetto avente forma trapezoidale con estensione, a monte del bottino di presa di 200 m e apertura angolare di 30 gradi rispetto alla zona di tutela assoluta.

I limiti delle aree suddette sono indicati topograficamente nelle tavole di progetto e per esse vale quanto appresso:

- la zona di tutela assoluta, a norma dell'art. 5, D.P.R. 236/1988 e s.m. ed i. è adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio;
- nella zona di rispetto sono vietati gli insediamenti e le attività di cui all'art. 6, lett. a), b), c), d), e), f), g), h), i), l), m), n), D.P.R. 236/1988 e s.m. ed i. (ora art. 21 del D.Lgs. 258/2000 e s.m. ed i.).

Si richiamano inoltre i disposti della Determinazione n. 934 del 3/12/1999 precedentemente citata.

5- Elettrodotti

Per l'edificazione in prossimità degli elettrodotti si richiamano le prescrizioni di cui al Decreto 29/05/2008 del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare.

6- Impianto di depurazione

La fascia di rispetto dell'impianto di depurazione è pari a m 100.

7- Acquedotto delle Langhe

È prescritta una fascia di rispetto inedificabile di m 2 su entrambi i lati della tubazione.

1- Piezometro

Il punto di monitoraggio delle acque sotterranee identificato con il Codice Regionale 00401610001 e ubicato in Via Mario Rosso prevede una fascia di rispetto di m 100 entro i quali si fa divieto di terebrazione di pozzi o piezometri (anche di piccolo diametro) salvo autorizzazioni degli Enti competenti. Sull'area adiacente al suddetto strumento ed al tombino che accede all'avampozzo si fa inoltre divieto di effettuare qualsivoglia intervento potenzialmente compromissorio dell'area e/o di occupare con qualsivoglia deposito di materiale o cassonetto l'area interessata.

ART. 36 - VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO - TECNICO

1- Per le aree soggette a vincolo idrogeologico si richiamano le norme della L.R. 45/1989 e s.m. ed i..

2- In relazione alla zonizzazione di carattere geologico-tecnico individuata nelle relative tavole valgono le prescrizioni che seguono.

CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DI IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

I dati raccolti e le analisi condotte hanno permesso di suddividere il territorio comunale nelle CLASSI definite dalla normativa vigente (Circolare P.G.R. n.7/LAP del 8/5/1996 e s.m. ed i., Nota T.E. del 12/1999), caratterizzate da specifiche condizioni di pericolosità geomorfologica, alle quali è associata la rispettiva idoneità all'utilizzazione urbanistica.

Procedendo dalle condizioni di maggiore pericolosità e propensione al dissesto, verso quelle meno gravose, sono state individuate le seguenti suddivisioni.

CLASSE II

Comprende gli estesi settori pianeggianti del territorio Comunale, ed in particolare quelli esterni alle delimitazioni della CLASSE IIIa.

Questi settori sono caratterizzati localmente da condizioni di moderata pericolosità geomorfologica, determinata da acque di esondazione di bassa energia del reticolo idrografico minore (altezze generalmente centimetriche-decimetriche, e tali da non comportare fenomeni significativi di erosione, trasporto o deposizione), dalla presenza di terreni le cui caratteristiche geotecniche sono localmente scadenti, dalla condizione di una ridotta soggiacenza della falda freatica (in media rinvenibile a profondità di circa 2÷6 m).

Nei settori delimitati dalla classe II, per le condizioni idrogeologiche del territorio comunale, devono essere esclusi interventi che possono determinare interferenze con la falda (cave, discariche).

Le condizioni descritte possono essere agevolmente superate:

- con la realizzazione delle superfici abitabili ad una quota superiore di almeno 0,5 m rispetto al p.c. naturale, da definire in dettaglio con le indagini richieste al punto successivo;
- mediante i necessari accorgimenti tecnici che richiedono per nuove opere, costruzioni o insediamenti, la progettazione di massima ed esecutiva basata su studi geologici e geotecnici in ottemperanza al D.M. 11/03/1988, verificando in particolare le interferenze con la falda idrica e le condizioni di deflusso del reticolo idrografico minore.



Si richiamano le prescrizioni contenute nelle singole schede monografiche di sintesi contenute nella relazione geologico - tecnica.

CLASSE II1

Comprende:

-i settori del territorio Comunale esterni, ma all'immediato intorno, delle superfici inondabili da eventi con tempo di ritorno pari a 200 anni, come documentato dai recenti eventi alluvionali e dagli studi idraulici citati;

-l'esteso settore di raccordo tra il Terrazzo superiore di Beinette e la superficie principale di pianura, formato da coltri di terreni eluvio-colluviali (sabbie limoso argillose inglobanti corpi ghiaioso ciottolosi).

L'individuazione della Classe II1, è determinata dalla necessità di limitare l'esecuzione degli interventi secondo le seguenti condizioni:

- le superfici abitabili devono essere realizzate ad una quota superiore di almeno 0,5÷1,5 m rispetto al p.c. naturale, da definire in dettaglio con le indagini richiamate nel seguito, fatte salve le specifiche prescrizioni contenute nelle schede monografiche di sintesi relative alle aree significative;

- si devono escludere le attività che possono comportare contaminazione della falda idrica sotterranea (soggiacenza media circa 2÷6 m), tra cui cave e discariche, in quanto molti dei settori del territorio comunale compresi nella classe sono anche situati all'interno delle zone di ricarica delle falde (delimitazione riportata nella Tav.2 del PIANO TERRITORIALE REGIONALE approvato con D.C.R. n. 388 del 19/06/1997);

- si devono adottare i necessari accorgimenti tecnici che richiedono, per nuove opere, costruzioni o insediamenti, la progettazione di massima ed esecutiva basata su studi geologici e geotecnici in ottemperanza al D.M. 11/03/1988, verificando in particolare le interferenze con la falda idrica e le condizioni di deflusso del reticolo idrografico minore.

I nuclei abitati od i singoli edifici, compresi nella classe e situati a 150 m dalle sponde dei corsi d'acqua, come misura cautelativa, devono essere soggetti agli idonei strumenti o sistemi operativi di allerta che consentano l'efficace allontanamento delle persone ed il controllo della viabilità in caso di piena critica (Piano di Protezione Civile).

Classe III

Comprende aree che presentano caratteri geomorfologici o idraulici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti e sono suddivise nelle seguenti sottoclassi.

CLASSE IIIa

Comprende gli alvei attivi dei Torrenti Josina-Brobbo e Colla, e le superfici fiancheggianti gli alvei, generalmente inedificate.

Il criterio adottato per la delimitazione considera la probabile esondazione del corso d'acqua sulle superfici racchiuse dall'involuppo delle tracce morfologiche di scarpate di terrazzo e di canali riattivabili.

Queste superfici risultano soggette a processi di esondazione con fenomeni aventi pericolosità molto elevata (tipo Ee secondo art.9, punto 1 del PAI), e per tali caratteri geomorfologici e idraulici sono inidonee a nuovi insediamenti.

Inoltre, include le fasce di rispetto attribuite al reticolo idrografico minore (bealera Bealerassa, Collatone, Bealera di Mondovì, Brobbietto, Bealerota, dei Casali, di S. Giorgio), in applicazione dell'art. 29, L.R. 56/1977 e s.m. ed i. e del R.D. 523/1904 (art. 96).

Secondo la circ. 7/LAP, le aree descritte sono riferite a porzioni di "territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici e idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti, altresì per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art. 31, L.R. 56/1977".

In tale classe sono consentite unicamente le attività indicate all'art. 9 punto 5 del PAI, inoltre le opere



pubbliche o di interesse pubblico sono soggette anch'esse all'art. 9 punto 5 del PAI, e devono essere supportate da progettazioni di massima ed esecutive basate su studi geologici e geotecnici in ottemperanza al D.M. 11/03/1988.

La pericolosità di tali aree impone l'adozione dei necessari strumenti o sistemi operativi di allerta che consentano l'efficace allontanamento delle persone ed il controllo della viabilità in caso di piena critica (Piano di Protezione Civile), oltre alla realizzazione degli opportuni interventi di sistemazione degli alvei.

CLASSE IIIb

Comprende una parte degli insediamenti esistenti, localizzati immediatamente a monte ed a valle del concentrico, e situati lungo la fascia pianeggiante che fiancheggia in sinistra idrografica il Torrente Josina-Brobbio.

Questi settori, in passato, sono stati interessati da esondazioni riconducibili a fenomeni con pericolosità media o moderata, che hanno determinato tiranti idrici modesti (con altezze generalmente minori di 40 cm), e tali da non comportare fenomeni significativi di erosione, trasporto o deposizione.

Le opere di sistemazione idraulica del Torrente Josina-Brobbio, attualmente realizzate nel tratto del concentrico (finalizzate ad un evento con tempo di ritorno 200 anni), hanno probabilmente smorzato in modo significativo le condizioni di pericolosità nei confronti dell'esondazione del corso d'acqua, come documentato dall'assenza di fenomeni a seguito dell'evento alluvionale più recente (luglio 2002).

Pertanto, tenuto conto che la minimizzazione delle condizioni di pericolosità sarà ottenuta con la completa realizzazione dei lavori di sistemazione e difesa dell'alveo, previsti dal progetto generale di sistemazione idraulica del Torrente Josina-Brobbio (attualmente realizzato nel tratto del concentrico), ai settori descritti si applica la classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica IIIb s.s., che nella definizione della circolare 7/LAP comprende: "...porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente .

In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio: interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc.; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art.31, L.R. 56/1977 e s.m. ed i..

Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico ed i Piani Comunali di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti".

Attualmente, in tale classe sono consentite unicamente le attività indicate all'art. 9 punto 5 del PAI, inoltre le opere pubbliche o di interesse pubblico sono soggette anch'esse all'art. 9 punto 5 del PAI, e devono essere supportate da progettazioni di massima ed esecutive basate su studi geologici e geotecnici in ottemperanza al D.M. 11/03/1988.

Con la realizzazione delle opere di sistemazione e difesa, previste dal progetto generale sopraccitato, i confini della Classe IIIb saranno definiti in funzione e congruenza delle opere eseguite.

A tutela delle zone abitate è necessaria l'adozione degli idonei strumenti o sistemi operativi di allerta che consentano l'efficace allontanamento delle persone ed il controllo della viabilità in caso di piena critica (Piano di Protezione Civile).

Prezzo base d'asta: € 278.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 62/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 278.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Beinette (CN) - Via Mondovì n° 34		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 452, Sub. 6, Zc. U, Categoria D1	Superficie	1273,00 mq
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare, libera su quattro lati, composta da capannone artigianale per la fabbricazione di profumi e cosmetici, locale ad uso ufficio, spogliatoi e magazzini, sito nel Comune di Beinette in Via Mondovì n° 34, a circa 1 Km dal centro del Comune di Beinette. Località che offre servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar, Banca, piccoli negozi di alimentari, vestiario, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, primaria, secondaria, oltre che a parcheggi più che sufficienti. Inoltre sorge in prossimità della variante di Beinette che collega il Comune di Beinette con i principali paesi e cittadine limitrofe quali Cuneo, Peveragno, Chiusa di Pesio, Margarita, Morozzo, Mondovì, ecc. Dista circa 17 Km dal casello autostradale della Torino-Savona di Mondovì e circa 10 KM casello autostradale della Asti-Cuneo di Cuneo Est. In concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., è stata fissata la data del sopralluogo per il giorno 24/07/2025. In data 24/07/2025 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. Del Mastro Alessandro quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L. custode delegato dalla procedura e del signor **** Omissis ****, in tale data, stante la presenza dei lavoratori all'interno del fabbricato, di comune accordo con il signor **** Omissis **** si è stabilito di effettuare i rilievi e le misurazioni del fabbricato il giorno 02/08/2025. Il giorno 02/08/2025 alle ore 13:00 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 15:15.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta ad oggi occupato dalla ditta **** Omissis **** il cui titolare è il signor **** Omissis **** (esecutato). Ditta che ha stabilito nel fabbricato oggetto di esecuzione la sua unità locale secondaria dove svolge attività di fabbricazione di profumi e cosmetici. Il tutto come da visura camerale allegata.		

Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Beinette (CN) - Via Mondovì n° 34		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 452, Sub. 5, Zc. U, Categoria F4	Superficie	342,50 mq
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare in corso di definizione, libera su tre lati, in aderenza al bene 1, composta da unità immobiliare allo stato grezzo, priva di impianti che si sviluppa su due piani fuori terre (piano primo e secondo) con accesso da scala esclusiva posta al piano terra, sita nel Comune di Beinette in Via Mondovì n° 34, a circa 1 Km dal centro del Comune di Beinette. Località che offre servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar, Banca, piccoli negozi di alimentari, vestiario, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, primaria, secondaria, oltre che a parcheggi più che sufficienti. Inoltre sorge in prossimità della variante di Beinette che collega il Comune di Beinette con i principali paesi e cittadine limitrofe quali Cuneo, Peveragno, Chiusa di Pesio, Margarita, Morozzo, Mondovì, ecc. Dista circa 17 Km dal casello autostradale della Torino-Savona di Mondovì e circa 10 KM casello autostradale della Asti-Cuneo di Cuneo Est. In concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., è stata fissata la data del sopralluogo per il giorno 24/07/2025. In data 24/07/2025 è stato eseguito		

ASTE GIUDIZIARIE®	sopralluogo tecnico alla presenza del sig. Del Mastro Alessandro quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L. custode delegato dalla procedura e del signor **** Omissis ****, in tale data, stante la presenza dei lavoratori all'interno del fabbricato, di comune accordo con il signor **** Omissis **** si è stabilito di effettuare i rilievi e le misurazioni del fabbricato il giorno 02/08/2025. Il giorno 02/08/2025 alle ore 13:00 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 15:15.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BEINETTE (CN) - VIA MONDOVÌ N° 34

- **Atto Esecutivo o Cautelare**

Trascritto a Verbale di Pignoramento Immobili il 21/05/2025

Reg. gen. 4943 - Reg. part. 4099

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A BEINETTE (CN) - VIA MONDOVÌ N° 34



- **Atto Esecutivo o Cautelare**

Trascritto a Verbale di Pignoramento Immobili il 21/05/2025

Reg. gen. 4943 - Reg. part. 4099

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

