
TRIBUNALE DI CUNEO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lubatti Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 74/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Ceva (CN) - Via San Pietro n° 12	6
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Ceva (CN) - Via San Pietro n° 12	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Ceva (CN) - Via San Pietro n° 12	7
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Ceva (CN) - Via San Pietro n° 12	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Ceva (CN) - Via San Pietro n° 12	7
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Ceva (CN) - Via San Pietro n° 12	7
Confini	8
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Ceva (CN) - Via San Pietro n° 12	8
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Ceva (CN) - Via San Pietro n° 12	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Ceva (CN) - Via San Pietro n° 12	8
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Ceva (CN) - Via San Pietro n° 12	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Ceva (CN) - Via San Pietro n° 12	10
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Ceva (CN) - Via San Pietro n° 12	14
Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Ceva (CN) - Via San Pietro n° 12	15
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Ceva (CN) - Via San Pietro n° 12	16
Precisazioni	16
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Ceva (CN) - Via San Pietro n° 12	16
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Ceva (CN) - Via San Pietro n° 12	17
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Ceva (CN) - Via San Pietro n° 12	18
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Ceva (CN) - Via San Pietro n° 12	19
Caratteristiche costruttive prevalenti	20



Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Ceva (CN) - Via San Pietro n° 12.....	20
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Ceva (CN) - Via San Pietro n° 12.....	24
Stato di occupazione.....	26
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Ceva (CN) - Via San Pietro n° 12.....	26
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Ceva (CN) - Via San Pietro n° 12.....	28
Provenienze Ventennali.....	28
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Ceva (CN) - Via San Pietro n° 12.....	28
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Ceva (CN) - Via San Pietro n° 12.....	30
Formalità pregiudizievoli.....	31
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Ceva (CN) - Via San Pietro n° 12.....	31
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Ceva (CN) - Via San Pietro n° 12.....	33
Normativa urbanistica.....	35
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Ceva (CN) - Via San Pietro n° 12.....	35
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Ceva (CN) - Via San Pietro n° 12.....	41
Regolarità edilizia.....	48
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Ceva (CN) - Via San Pietro n° 12.....	48
Lotto 2.....	51
Descrizione.....	52
Completezza documentazione ex art. 567.....	52
Titolarità.....	52
Confini.....	53
Consistenza.....	53
Cronistoria Dati Catastali.....	53
Dati Catastali.....	55
Precisazioni.....	55
Servitù, censo, livello, usi civici.....	56
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	56
Stato di occupazione.....	58
Provenienze Ventennali.....	58
Formalità pregiudizievoli.....	59
Normativa urbanistica.....	61
Stima / Formazione lotti.....	67
Lotto 1	68
Lotto 2	71



INCARICO

All'udienza del 04/09/2023, il sottoscritto Geom. Lubatti Fabrizio, con studio in Corso Italia, 2G - 12084 - Mondovì (CN), email: 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 05/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale con sovrastante abitazione ubicato a Ceva (CN) - Via San Pietro n° 12 (Coord. Geografiche: N: 44.387050 E: 8.020705)
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Ceva (CN) - Via San Pietro n° 12 (Coord. Geografiche: N: 44.387441 E: 8.021683)
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Ceva (CN) - Via San Pietro n° 12 (Coord. Geografiche: N: 44.387203 E: 8.021464)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale con sovrastante abitazione ubicato a Ceva (CN) - Via San Pietro n° 12
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Ceva (CN) - Via San Pietro n° 12

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE E ABITAZIONE UBIcato A CEVA (CN) - VIA SAN PIETRO N° 12

Trattasi di fabbricato, da cielo a terra, libero su quattro lati, composto da capannone artigianale ad uso magazzino al piano terra ed alloggio al piano primo, sito nel Comune di Ceva in Via San Pietro n° 12, a circa 1 km dal centro del paese. 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 e superiore, oltre che a parcheggi più che sufficienti. Inoltre dista pochi chilometri dall'autostrada Torino-Savona oltre che trovarsi in prossimità della Strada Statale 28 e della strada provinciale 12 che collega il Comune di Ceva con i principali paesi e cittadine di Lesegno, Mondovì, Bastia Mondovì, Carrù, Cherasco, Bra, Alba, ecc. Il sottoscritto CTU ha trasmesso lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali, fissata per il giorno 05/10/2023, con raccomandata n° 15313156981-0 in data 22/09/2023. In data 05/10/2023 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. **** Omissis **** quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L., quale custode delegato dalla procedura e del signor **** Omissis ****; alle ore 9.30 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 13.00.

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 non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A CEVA (CN) - VIA SAN PIETRO N° 12

Trattasi di terreno edificabile composto da due mappali:

- il mappale 620 di forma quadrata con andamento pianeggiante,
- il mappale 618 di forma rettangolare con andamento pianeggiante, realizzato e frazionato quale strada di accesso ai mappali 620 e 619 (Lotto 2).

Il terreno si trova nel Comune di Ceva in Via San Pietro n° 12, a circa 1 km dal centro del paese. 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 e superiore, oltre che a parcheggi più che sufficienti. Inoltre dista pochi chilometri dall'autostrada Torino-Savona oltre che trovarsi in prossimità della Strada Statale 28 e della strada provinciale 12 che collega il Comune di Ceva con i principali paesi e cittadine di Lesegno, Mondovì, Bastia Mondovì, Carrù, Cherasco, Bra, Alba, ecc. Il sottoscritto CTU ha trasmesso lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali, fissata per il giorno 05/10/2023, con raccomandata n° 15313156981-0 in data 22/09/2023. In data 05/10/2023 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. **** Omissis **** quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L., quale custode delegato

dalla procedura e del signor **** Omissis ****; alle ore 9.30 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 13.00.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE E ABITAZIONE UBIcato A CEVA (CN) - VIA SAN PIETRO N° 12

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

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A CEVA (CN) - VIA SAN PIETRO N° 12

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE E ABITAZIONE UBIcato A CEVA (CN) - VIA SAN PIETRO N° 12

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A CEVA (CN) - VIA SAN PIETRO N° 12

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)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il mappale 619 viene posto in vendita per il diritto di proprietà pari a 1/1

Il mappale 618 viene posto in vendita per il diritto di proprietà pari a 1/2



CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE E ABITAZIONE UBICATO A CEVA (CN) - VIA SAN PIETRO N° 12

Il bene su cui insiste il fabbricato artigianale con abitazione mappale 674 confina con: Strada San Pietro, mappali 409, 662, 246 e mappali 618 e 620 facenti sempre parte del lotto 1

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CEVA (CN) - VIA SAN PIETRO N° 12

Il terreno confina con:

- mappale 620: mappali 470, 246 e mappali 618 e 674 (facenti sempre parte del lotto 1) e mappale 619 (facente parte del lotto 2)

- mappale 618: Via San Pietro, mappali 620 e 674 (facenti sempre parte del lotto 1), mappale 619 (facente parte del lotto 2) e mappale 349.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE E ABITAZIONE UBICATO A CEVA (CN) - VIA SAN PIETRO N° 12

- FABBRICATO ARTIGIANALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino in Prefabbricato	498,00 mq	511,00 mq	1	511,00 mq	5,30 m	T
Magazzino in Prefabbricato	635,00 mq	651,50 mq	1	651,50 mq	7,00 m	T
Magazzino Tettoia	260,00 mq	265,00 mq	1	265,00 mq	3,50 m	T
Magazzino in Muratura	37,00 mq	48,00 mq	1	48,00 mq	2,46 m	T
Magazzino in Muratura	35,00 mq	39,00 mq	1	39,00 mq	3,50 m	T
Magazzino in Muratura	22,00 mq	24,50 mq	1	24,50 mq	3,25 m	T
Cortile	1915,00 mq	1915,00 mq	0,10	191,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1730,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1730,50 mq		



- ABITAZIONE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,00 mq	130,00 mq	1	130,00 mq	2,95 m	1
Terrazzo Coperto	35,50 mq	38,00 mq	0,40	15,20 mq	2,35 m	1
Terrazzo Scoperto	41,70 mq	43,50 mq	0,25	10,88 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	7,15 mq	7,15 mq	0,25	1,79 mq	0,00 m	1
Disimpegno e C.T.	16,50 mq	19,85 mq	0,20	3,97 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				161,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				161,84 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Anche se il complesso nasce come unico fabbricato per attività artigianale con sovrastante alloggio del proprietario con unico accesso dalla strada principale, fisicamente e senza la realizzazione di opere murarie, è possibile il suo frazionamento in due unità distinte, una adibita ad attività artigianale/produttiva ed una adibita a residenza, rendendo parte del cortile comune e provvedendo alla divisione degli impianti (elettrico, idrico). Il tutto in concomitanza con le esigenze logistiche di accesso al fabbricato ed alle relative zone di lavorazione mantenendo però un unico accesso dalla strada, ponendo particolare attenzione alla coesistenza dell'attività con la residenza nel caso le due fossero assegnate a proprietà diverse. A fronte di quanto sopra è comunque consigliabile la vendita in unico lotto.

Il sottoscritto, a fronte di una maggiore appetibilità nella vendita, ha optato di creare un unico lotto partendo dal presupposto che gli immobili sono stati realizzati secondo il criterio di un attività a conduzione familiare che prevedeva l'attività connessa con la residenza del titolare. Onde rendere più appetibile il lotto ed evitare interferenze tra lo svolgimento dell'attività, che si possa instaurare, nel capannone e la residenza nell'alloggio si è optato di non dividere il capannone dall'alloggio.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CEVA (CN) - VIA SAN PIETRO N° 12

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile mappale 620 per quota in vendita di 1/1	1643,00 mq	1643,00 mq	1	1643,00 mq	0,00 m	T
Terreno edificabile mappale 618 per quota in vendita di 1/2	367,00 mq	367,00 mq	1	367,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2010,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2010,00 mq		



I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il bene in oggetto è composto dai mappali:

- 620: terreno edificabile ad utilizzo prevalentemente artigianale/commerciale individuato sulla tavola del P.R.G.C. con la sigla "PP68" suscettibile di edificazione solo ed esclusivamente se destinata all'ampliamento della confinante attività produttiva esistente (vedi art. 5.09 delle N.T.A.) insistente sul mappale 674.
- 618: terreno edificabile individuato in cartografia catastale e comunale come striscia di terreno stretta e lunga atta alla sola realizzazione di strada di accesso al mappale 620 (Lotto 1) e 619 (Lotto 2).

A fronte di quanto sopra descritto il mappale:

- 620 è stato conglobato nel Lotto 1, con il mappale 674, in quanto è suscettibile all'edificazione solo ed esclusivamente se tale edificazione è destinata all'ampliamento della confinante attività produttiva esistente insistente sul mappale 674
- 618 che rappresenta, sulla mappa catastale e sulla tavola del P.R.G.C., strada di accesso al mappale 620 (Lotto 1) e 619 (Lotto 2) verrà posto in vendita per la quota di 1/2 nel Lotto 1 e per la quota di 1/2 nel Lotto 2; questo affinché gli acquirenti del Lotto 1 e del Lotto 2 siano comproprietari, in parti uguali della strada di accesso ai loro lotti e concorrano egualmente alla realizzazione e manutenzione della strada stessa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE E ABITAZIONE UBICATO A CEVA (CN) - VIA SAN PIETRO N° 12

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/06/1983 al 11/08/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 318, Zc. U Qualità Seminativo arborato irriguo Superficie (ha are ca) 332.00
Dal 24/06/1983 al 11/08/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 436, Zc. u Qualità Seminativo arborato irriguo Superficie (ha are ca) 500.00
Dal 20/12/1985 al 11/08/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 483, Zc. U Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1100.00
Dal 15/04/1986 al 24/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 473, Sub. 2, Zc. U Categoria D7 Rendita € 2.349,00 Piano T
Dal 15/04/1986 al 24/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 473, Sub. 1, Zc. U Categoria E Piano T
Dal 15/04/1986 al 22/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 473, Sub. 3, Zc. U Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,50



		Superficie catastale 141.00 mq Rendita € 244,28 Piano 1
Dal 11/08/1987 al 24/08/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 14, Part. 318, Zc. U Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1932.00
Dal 31/01/1991 al 24/08/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 14, Part. 521, Zc. U Qualità Seminativo arborato irriguo Superficie (ha are ca) 859.00
Dal 31/01/1991 al 24/08/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 14, Part. 522, Zc. U Qualità Seminativo arborato irriguo Superficie (ha are ca) 694.00
Dal 24/08/2004 al 22/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 14, Part. 318, Zc. U Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 3485.00
Dal 24/12/2004 al 22/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 14, Part. 473, Sub. 6, Zc. U Categoria C2 Cl.3, Cons. 580.00 Superficie catastale 647.00 mq Rendita € 898,63 Piano T
Dal 24/12/2004 al 22/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 14, Part. 473, Sub. 7, Zc. U Categoria C2 Cl.3, Cons. 776,00 Superficie catastale 952,00 mq Rendita € 1.202,31 Piano T
Dal 24/12/2004 al 22/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 14, Part. 473, Sub. 5, Zc. U Categoria C6 Cl.2, Cons. 37.00 Superficie catastale 55.00 mq Rendita € 187,27 Piano T
Dal 24/12/2004 al 22/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 14, Part. 473, Sub. 4 Categoria C2 Cl.3, Cons. 39.00 Superficie catastale 55.00 mq Rendita € 60,43 Piano T
Dal 22/03/2013 al 16/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 14, Part. 674, Sub. 6, Zc. U Categoria C2 Cl.3, Cons. 580.00 Rendita € 898,63 Piano T
Dal 22/03/2013 al 16/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 14, Part. 674, Sub. 3, Zc. U Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,50 Rendita € 244,28 Piano 1



Dal 22/03/2013 al 23/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 674, Sub. 7, Zc. U Categoria C2 Cl.3, Cons. 776,00 Rendita € 1.202,31 Piano T
Dal 22/03/2013 al 23/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 674, Sub. 5, Zc. U Categoria C6 Cl.2, Cons. 37,00 Rendita € 187,27 Piano T
Dal 22/03/2013 al 23/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 674, Sub. 4, Zc. U Categoria C2 Cl.3, Cons. 39,00 Rendita € 60,43 Piano T
Dal 22/03/2013 al 03/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 674, Zc. U Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 3485,00
Dal 16/11/2023 al 03/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 674, Sub. 9, Zc. U Categoria C2 Cl.3, Cons. 596,00 Superficie catastale 686,00 mq Rendita € 923,42 Piano T
Dal 16/11/2023 al 03/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 674, Sub. 8, Zc. U Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,00 Superficie catastale 150,00 mq Rendita € 266,49 Piano T-1
Dal 23/11/2023 al 03/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 674, Sub. 7, Zc. U Categoria C2 Cl.3, Cons. 798,00 Superficie catastale 949,00 mq Rendita € 1.236,40 Piano T
Dal 23/11/2023 al 03/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 674, Sub. 5, Zc. U Categoria C6 Cl.2, Cons. 35,00 Superficie catastale 39,00 mq Rendita € 177,14 Piano T
Dal 23/11/2023 al 03/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 674, Sub. 4, Zc. U Categoria C2 Cl.3, Cons. 37,00 Superficie catastale 56,00 mq Rendita € 57,33 Piano T

Per una migliore comprensione della cronologia catastale dei beni pignorati si precisa che:
- con frazionamento allegato all'atto Notaio Basso Luciano rep. 2280 del 20/12/1985 l'originario mappale 25



(mq 7460.00) è stato frazionato nei mappali 25 (mq 6360.00) e 483 (mq 1100.00 Proprietà dell'esecutato acquistato con atto Notaio Basso Luciano rep. 2280 del 20/12/1985),

- Con accatastamento, al catasto urbano, prot. 1328 del 15/04/1986 i fabbricati insistenti sul mappale 318 (catasto terreni) vengono accatastati assumendo l'identificativo del mappale 473 sub. 1 (cortile comune), sub. 2 (capannone) e sub. 3 (alloggio),

- Con tipo mappale, al catasto terreni, prot. CN0120417 del 11/08/1987 i mappali 318 (mq 332.00), 436 (mq 500.00) e 483 (mq 1100.00) sono stati fusi assieme e creato il mappale 318 (mq 1932.00)

- con frazionamento n° 4564 del 20/09/1990 allegato all'atto Notaio Parisi Giacomo rep. 43461 del 31/01/1991 il mappale 25 (mq 6360.00) è stato frazionato nei mappali 519 (mq 1553.00) e 520 (mq 4807.00).

- con frazionamento n° 5761 del 20/09/1990 allegato all'atto Notaio Parisi Giacomo rep. 43461 del 31/01/1991 il mappale 519 (mq 1553.00) è stato frazionato nei mappali 521 (mq 859.00 Proprietà dell'esecutato) e 522 (mq 694.00 Proprietà dell'esecutato) acquistati con atto Notaio Parisi Giacomo rep. 43461 del 31/01/1991.

- Con tipo mappale, al catasto terreni, prot. CN0218874 del 24/08/2004 i mappali 318 (mq 1932.00), 521 (mq 859.00) e 522 (mq 694.00) sono stati fusi assieme e creato il mappale 318 (mq 3485.00) – attuale consistenza,

- Con variazione catastale per divisione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, al catasto urbano, prot. CN0386493 del 24/12/2004 il sub. 2 del mappale 473 viene soppresso e vengono creati i sub. 4, 5, 6, 7,

- Con variazione catastale per bonifica identificativo catastale, al catasto terreni, prot. CN0068766 del 22/03/2013 il mappale 318 (mq 3485.00) assume l'identificativo del mappale 674 (mq 3485.00) – attuale consistenza,

- Con variazione catastale per bonifica identificativo catastale, al catasto urbano, prot. CN0068767 del 22/03/2013 il mappale 473 sub. 3, 4, 5, 6, 7 assume l'identificativo del mappale 674 sub. 3, 4, 5, 6, 7 – attuale consistenza,

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:

- Sub. 3: sulla scheda catastale non sono rappresentati i terrazzi (scoperto e coperto) esistenti, inoltre non è rappresentata sulla scheda catastale la centrale termica a servizio della alloggio ma la stessa è rappresentata sulla scheda catastale del sub. 6,

- Sub. 4: la u.i.u. è rappresentata con pareti interne ed esterne ortogonali tra loro, di fatto in loco tali muri non sono perpendicolari tra loro,

- Sub 5: il muro di divisione con il sub. 4 è rappresentato ortogonale ai muri perimetrali, di fatto in loco tale muro non è perpendicolare ai muri esterni,

- Sub. 6: non sono stati rappresentati alcuni muri divisorii interni, il bagno ha perimetrazione lievemente diversa ed è stata rappresentata la centrale termica che di fatto è a servizio dell'alloggio,

- Sub. 7: alcuni pilastri non sono rappresentati correttamente,

Al fine di aggiornare le planimetrie catastali, in modo tale che rappresentino lo stato di fatto, si è provveduto:

- alla presentazione variazione catastale per frazionamento e fusione e diversa distribuzione degli spazi interni, al catasto urbano, prot. CN0146955 del 16/11/2023 con la quale sono stati soppressi i sub. 3 e 6 e creati i sub. 8 (alloggio) e 9 (capannone) provvedendo:

- sub. 8 (alloggio): inserimento dei terrazzi (coperti e scoperti), inserimento sulla scheda catastale della centrale termica,

- sub. 9 (capannone): inserimento dei divisorii interni mancanti, scorporo della centrale termica, ripermimetrazione del bagno,

- alla presentazione variazione catastale per esatta rappresentazione grafica, al catasto urbano, prot. CN0150079 del 23/11/2023 con la quale sono stati variati i sub. 4, 5 e 7 che hanno però mantenuto lo stesso identificativo catastale sub. 4, 5 e 7:

- Sub. 4: corretta rappresentazione delle pareti interne ed esterne,

- Sub. 5: corretta rappresentazione del muro di divisione con il sub. 4,



- Sub. 7: corretta rappresentazione dei pilastri,

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CEVA (CN) - VIA SAN PIETRO N° 12

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/1975 al 20/12/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 25, Zc. u Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 7460.00 Reddito dominicale € 64,34 Reddito agrario € 34,67
Dal 20/12/1985 al 20/09/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 25, Zc. u Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 6360.00 Reddito dominicale € 59,12 Reddito agrario € 29,56
Dal 20/09/1990 al 31/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 520, Zc. U Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 4807,00 Reddito dominicale € 44,68 Reddito agrario € 22,34
Dal 31/12/1999 al 14/02/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 565, Zc. U Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 3440.00 Reddito dominicale € 31,98 Reddito agrario € 15,99
Dal 14/02/2000 al 12/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 565, Zc. U Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 3440.00 Reddito dominicale € 31,98 Reddito agrario € 15,99
Dal 12/06/2008 al 03/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 620, Zc. U Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1643.00 Reddito dominicale € 15,27 Reddito agrario € 7,64
Dal 12/08/2008 al 03/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 618, Zc. U Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 367.00 Reddito dominicale € 3,41 Reddito agrario € 1,71

Per una migliore comprensione della cronologia catastale dei beni pignorati si precisa che:

- con frazionamento allegato all'atto Notaio Basso Luciano rep. 2280 del 20/12/1985 l'originario mappale 25

(mq 7460.00) è stato frazionato nei mappali 25 (mq 6360.00) e 483 (mq 1100.00) Proprietà dell'esecutato acquistato con atto Notaio Basso Luciano rep. 2280 del 20/12/1985),

- con frazionamento n° 4564 del 20/09/1990 allegato all'atto Notaio Parisi Giacomo rep. 43461 del 31/01/1991 il mappale 25 (mq 6360.00) è stato frazionato nei mappali 519 (mq 1553.00) e 520 (mq 4807.00).

- con frazionamento n° 6007 del 31/12/1999 il mappale 520 (mq 4807.00) è stato frazionato nei mappali 564 (mq 1367.00) e 565 (mq 3440.00) Proprietà dell'esecutato acquistato con atto Notaio Viglino Polo rep. 2145 del 14/02/2000.

- Con tipo di frazionamento, al catasto terreni, prot. CN0165733 del 12/06/2008 il mappale 565 (mq 3440.00) è stato frazionato negli attuali mappali:

- 618 (mq 367.00) facente parte per la quota di 1/2 del Lotto 1 e per la quota di 1/2 del Lotto 2,

- 619 (mq 1430.00) facente parte per la quota di 1/1 del Lotto 2,

- 620 (mq 1643.00) facente parte per la quota di 1/1 del Lotto 1.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE E ABITAZIONE UBICATO A CEVA (CN) - VIA SAN PIETRO N° 12

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	674	4	U	C2	3	37.00	56.00 mq	57,33 €	T	
	14	674	5	U	C6	2	35.00	39.00 mq	177,14 €	T	
	14	674	7	U	C2	3	798.00	949.00 mq	1236,4 €	T	
	14	674	8	U	A3	1	6.00	150.00 mq	266,49 €	T-1	
	14	674	9	U	C2	3	596.00	686.00 mq	923,42 €	T	

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:

- Sub. 3: sulla scheda catastale non sono rappresentati i terrazzi (scoperto e coperto) esistenti, inoltre non è rappresentata sulla scheda catastale la centrale termica a servizio della alloggio ma la stessa è rappresentata sulla scheda catastale del sub. 6,

- Sub. 4: la u.i.u. è rappresentata con pareti interne ed esterne ortogonali tra loro, di fatto in loco tali muri non sono perpendicolari tra loro,

- Sub 5: il muro di divisione con il sub. 4 è rappresentato ortogonale ai muri perimetrali, di fatto in loco tale muro non è perpendicolari ai muri esterni,



- Sub. 6: non sono stati rappresentati alcuni muri divisori interni, il bagno ha perimetrazione lievemente diversa ed è stata rappresentata la centrale termica che di fatto è a servizio dell'alloggio,
- Sub. 7: alcuni pilastri non sono rappresentati correttamente,

Al fine di aggiornare le planimetrie catastali, in modo tale che rappresentino lo stato di fatto, si è provveduto:

- alla presentazione variazione catastale per frazionamento e fusione e diversa distribuzione degli spazi interni, al catasto urbano, prot. CN0146955 del 16/11/2023 con la quale sono stati soppressi i sub. 3 e 6 e creati si sub. 8 (alloggio) e 9 (capannone) provvedendo:
 - sub. 8 (alloggio): inserimento dei terrazzi (coperti e scoperti), inserimento sulla scheda catastale della centrale termica,
 - sub. 9 (capannone): inserimento dei divisori interni mancanti, scorporo della centrale termica, ripermetrazione del bagno,
- alla presentazione variazione catastale per esatta rappresentazione grafica, al catasto urbano, prot. CN0150079 del 23/11/2023 con la quale sono stati variati i sub. 4, 5 e 7 che hanno però mantenuto lo stesso identificativo catastale sub. 4, 5 e 7:
 - Sub. 4: corretta rappresentazione delle pareti interne ed esterne,
 - Sub. 5: corretta rappresentazione del muro di divisione con il sub. 4,
 - Sub. 7: corretta rappresentazione dei pilastri,

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CEVA (CN) - VIA SAN PIETRO N° 12

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	618			U	Seminativo arborato irriguo	1	367.00 mq	3,41 €	1,71 €	
14	620			U	Seminativo arborato irriguo	1	1643.00 mq	15,27 €	7,64 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE E ABITAZIONE UBICATO A CEVA (CN) - VIA SAN PIETRO N° 12

Attualmente i mappali 674, 620 e 618 (per la quota di 1/2), facenti parte del Lotto 1, ed i mappali 619 e 618 (per la quota di 1/2), facenti parte del Lotto 2, in loco fanno parte di un unico compendio delimitato sul lato principale, prospiciente su Via San Pietro, lato Sud-Ovest, con muretto con sovrastante ringhiera a giorno sul



quale sono collocati i due cancelli d'ingresso, sul lato a Sud-Est con muretto con sovrastante rete metallica plastificata, sui lati a Nord-Ovest e Nord-Est con pali metallici e rete plastificata. Catastalmente i quattro mappali 674, 618, 619, 620, oggetto di esecuzione, sono ben identificati con numeri di mappa propri ed anche urbanisticamente presentano caratteristiche specifiche proprie.

- Il mappale 674 sub. 3 (ora sub. 8), 4, 5, 6 (ora sub. 9) e 7 è costituito da un capannone con sovrastante alloggio e cotile pertinenziale (Lotto 1),
- Il mappale 618 identifica la strada di accesso ai mappali 619 (Lotto 2) ed al mappale 620 (Lotto 1),
- Il mappale 619 (Lotto 2) è un terreno edificabile a scopo residenziale,
- Il mappale 620 (Lotto 1) è un terreno edificabile a scopo artigianale/commerciale, con la prescrizione dell'Art. 5.09 delle N.T.A. del P.R.G.C. che ne limita la suscettibilità edificatoria esclusivamente all'ampliamento della confinante attività produttiva esistente (mappale 674).

Proprio perché catastalmente i lotti risultano già ben identificati ed urbanisticamente gli stessi presentano caratteristiche proprie di suscettibilità edificatoria il sottoscritto ha optato per la realizzazione di due lotti distinti attribuendo la proprietà del mappale 618 pro-quota ai mappali 619 (Lotto 2) ed ai mappali 674 e 620 (Lotto 1) perché di fatto sarà la strada di accesso.

Il mappale 620 è stato conglobato nel Lotto 1 in quanto al sua capacità edificatoria è destinata esclusivamente all'ampliamento dell'attività produttiva esistente sul mappale 674.

Non essendo fisicamente delimitati da recinzione sarà a cura degli eventuali acquirenti provvedere alla realizzazione di muretti di recinzione per delimitare i lotti.

Particolare attenzione va posta alla identificazione del confine tra il mappale 674 ed il mappale 618.

Infatti attualmente il cortile del mappale 674 (Lotto 1) si protrae sino al muretto posto sul confine tra il mappali 618 e 349 inglobando il mappale 618 (che in loco è identificato da un'aiuola a verde) e lo stesso accesso carraio, posto su Via San Pietro, si sviluppa tra il mappali 349 e 476 andando ad occupare parte del mappale 674 e parte del mappale 618.

In sede di vendita sarà a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto 1 provvedere al ridimensionamento dell'accesso carraio e con l'acquirente del lotto 2 provvedere alla materializzazione del confine tra il mappale 674 ed il mappale 618 e tra i mappali 619 e 620.

Inoltre in considerazione del fatto:

- che il mappale 674 (oggetto di pignoramento) ed il mappale 476 (non oggetto di esecuzione) appartengono il primo all'esecutato ed il secondo all'esecutato ed alle sue figlie,
- che in loco le due proprietà non sono fisicamente delimitate ed hanno accesso carraio dal medesimo cancello, proprio perché di proprietà della stessa famiglia,

sarà opportuno, in sede di aggiudicazione, istituire una servitù di passaggio a favore del mappali 476 sul mappale 674 come ipotizzato sulla tavola 3 allegata alla presente relazione.

Va inoltre considerato che la porta del mappale 476 di accesso al terrazzo del mappale 674 sub. 8 (ex 3) dovrà essere tamponata.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CEVA (CN) - VIA SAN PIETRO N° 12

Attualmente i mappali 674, 620 e 618 (per la quota di 1/2), facenti parte del Lotto 1, ed i mappali 619 e 618 (per la quota di 1/2), facenti parte del Lotto 2, in loco fanno parte di un unico compendio delimitato sul lato principale, prospiciente su Via San Pietro, lato Sud-Ovest, con muretto con sovrastante ringhiera a giorno sul quale sono collocati i due cancelli d'ingresso, sul lato a Sud-Est con muretto con sovrastante rete metallica plastificata, sui lati a Nord-Ovest e Nord-Est con pali metallici e rete plastificata. Catastalmente i quattro mappali 674, 618, 619, 620, oggetto di esecuzione, sono ben identificati con numeri di mappa propri ed anche urbanisticamente presentano caratteristiche specifiche proprie.

- Il mappale 674 sub. 3 (ora sub. 8), 4, 5, 6 (ora sub. 9) e 7 è costituito da un capannone con sovrastante alloggio e cotile pertinenziale (Lotto 1),
- Il mappale 618 identifica la strada di accesso ai mappali 619 (Lotto 2) ed al mappale 620 (Lotto 1),
- Il mappale 619 (Lotto 2) è un terreno edificabile a scopo residenziale,



- Il mappale 620 (Lotto 1) è un terreno edificabile a scopo artigianale/commerciale, con la prescrizione dell'Art. 5.09 delle N.T.A. del P.R.G.C. che ne limita la suscettibilità edificatoria esclusivamente all'ampliamento della confinante attività produttiva esistente (mappale 674).

Proprio perché catastalmente i lotti risultano già ben identificati ed urbanisticamente gli stessi presentano caratteristiche proprie di suscettibilità edificatoria il sottoscritto ha optato per la realizzazione di due lotti distinti attribuendo la proprietà del mappale 618 pro-quota ai mappali 619 (Lotto 2) ed ai mappali 674 e 620 (Lotto 1) perché di fatto sarà la strada di accesso.

Il mappale 620 è stato conglobato nel Lotto 1 in quanto al sua capacità edificatoria è destinata esclusivamente all'ampliamento dell'attività produttiva esistente sul mappale 674.

Non essendo fisicamente delimitati da recinzione sarà a cura degli eventuali acquirenti provvedere alla realizzazione di muretti di recinzione per delimitare i lotti.

Particolare attenzione va posta alla identificazione del confine tra il mappale 674 ed il mappale 618.

Infatti attualmente il cortile del mappale 674 (Lotto 1) si protrae sino al muretto posto sul confine tra il mappali 618 e 349 inglobando il mappale 618 (che in loco è identificato da un'aiuola a verde) e lo stesso accesso carraio, posto su Via San Pietro, si sviluppa tra il mappali 349 e 476 andando ad occupare parte del mappale 674 e parte del mappale 618.

In sede di vendita sarà a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto 1 provvedere al ridimensionamento dell'accesso carraio e con l'acquirente del lotto 2 provvedere alla materializzazione del confine tra il mappale 674 ed il mappale 618 e tra i mappali 619 e 620.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE E ABITAZIONE UBCATO A CEVA (CN) - VIA SAN PIETRO N° 12

Dalla lettura degli atti di acquisto è emerso che:

- con atto di acquisto del mappale 483 del foglio 14, Notaio Basso Luciano rep. 2280 del 20/12/1985, si conveniva che:

"le parti avranno per l'accesso al terreno compravenduto ed alla residua proprietà del venditore, diritto di passaggio a piedi e con veicoli di qualsiasi genere, sulla esistente strada, costruita dall'acquirente, della larghezza di ml 4, corrente a cavallo del confine fra i mappali 25 e 483 a partire dalla strada pubblica e sino alla quota di 49.50 risultante sul tipo di frazionamento allegato al titolo, strada già in oggi praticata e delimitata per la quasi totalità, verso il restante fondo del venditore, da muretto in calcestruzzo con sovrastante recinzione",

- con atto di acquisto dei mappali 521 e 522 del foglio 14, Notaio Parisi Giacomo rep. 43461 del 31/01/1991, si conveniva che:

"le parti danno d'ora atto che eventuali futuri piani edilizi sulla residua proprietà del venditore dovranno sempre e comunque prevedere una strada carrabile larga metri 4 che consenta l'accesso alla porzione in oggetto dalla Via San Pietro".

Da ricostruzione catastale eseguita risulta che il signor **** Omissis **** nel corso degli anni abbia venduto tutta la sua proprietà (originario mappale 25) al signor **** Omissis ****.

L'originario mappale 25 (mq 7460.00) con frazionamento allegato all'atto Notaio Basso Luciano rep. 2280 del 20/12/1985 è stato frazionato nei mappali 25 (mq 6360.00) e 483 (mq 1100.00) Proprietà dell'esecutato acquistato con atto Notaio Basso Luciano rep. 2280 del 20/12/1985).

Il mappale 25 (mq 6360.00) con frazionamento n° 4564 del 20/09/1990 allegato all'atto Notaio Parisi Giacomo rep. 43461 del 31/01/1991 è stato frazionato nei mappali 519 (mq 1553.00) e 520 (mq 4807.00).

Il mappale 519 (mq 1553.00) con frazionamento n° 5761 del 20/09/1990 allegato all'atto Notaio Parisi Giacomo rep. 43461 del 31/01/1991 è stato frazionato nei mappali 521 (mq 859.00 Proprietà dell'esecutato) e 522 (mq 694.00 Proprietà dell'esecutato) acquistati con atto Notaio Parisi Giacomo rep. 43461 del 31/01/1991.



Il mappale 520 (mq 4807.00) con frazionamento n° 6007 del 31/12/1999 è stato frazionato nei mappali 564 (mq 1367.00) e 565 (mq 3440.00) acquistati con atto Notaio Viglino Paolo rep. 2145 del 14/02/2000.

Il mappale 565 (mq 3440.00) con frazionamento n° CN0165733 del 12/06/2008 è stato frazionato nei mappali 618 (mq 367.00 Proprietà dell'esecutato Lotto 2 e 3), 619 (mq 1430.00 Proprietà dell'esecutato Lotto 2) e 620 (mq 1643.00 Proprietà dell'esecutato Lotto 3).

Il mappale 564 (mq 1367.00) con tipo mappale n° CN0068440 del 17/08/2020 è stato unito al mappale 349.

Da quanto sopra la superficie totale di proprietà dell'esecutato è rappresentata dal mappale 483 (mq 1100.00) +

mappale 521 (mq 859.00) + 522 (mq 694.00) + mappale 618 (mq 367.00 Lotto 2 e 3) + mappale 619 (mq 1430.00 Lotto 2) + mappale 620 (mq 1643.00 Lotto 3) per un totale di mq 6093.00.

Se ai 6093.00 mq si sommano i 1367.00 mq del mappale 564 (unito successivamente al mappale 349) si avrà un totale di mq 7460.00 che corrispondono all'originario mappale 25.

Quanto sopra per dimostrare che il venditore signor **** Omissis **** o suoi aventi causa, ad oggi non hanno più alcuna proprietà confinante con l'originario mappale 483 e la servitù istituita con atto Notaio Basso Luciano rep. 2280 del 20/12/1985 è da ritenersi servitù di passaggio a favore di fondi, ad oggi, tutti di proprietà dell'esecutato.

La stessa servitù di passaggio istituita:

- con atto di acquisto del mappale 483 del foglio 14, Notaio Basso Luciano rep. 2280 del 20/12/1985 che veniva individuata come "le parti avranno per l'accesso al terreno compravenduto ed alla residua proprietà del venditore, diritto di passaggio a piedi e con veicoli di qualsiasi genere, sulla esistente strada, costruita dall'acquirente, della larghezza di ml 4, corrente a cavallo del confine fra i mappali 25 e 483 a partire dalla strada pubblica e sino alla quota di 49.50 risultante sul tipo di frazionamento allegato al titolo, strada già in oggi praticata e delimitata per la quasi totalità, verso il restante fondo del venditore, da muretto in calcestruzzo con sovrastante recinzione",

e la successiva istituita con

- con atto di acquisto dei mappali 521 e 522 del foglio 14, Notaio Parisi Giacomo rep. 43461 del 31/01/1991, che prevedeva: "le parti danno d'ora atto che eventuali futuri piani edilizi sulla residua proprietà del venditore dovranno sempre e comunque prevedere una strada carrabile larga metri 4 che consenta l'accesso alla porzione in oggetto dalla Via San Pietro"

sono oggi identificata dal mappale 618, della larghezza di circa 4.00, sul quale si trova, a confine con il mappale 349 un muretto di recinzione in calcestruzzo con sovrastante recinzione.

Inoltre:

- con atto di acquisto del mappale 565 (ora mappali 618-619-620) del foglio 14, Notaio Viglino Paolo rep. 2145 del 14/02/2000 veniva indicata in atto la servitù passiva di fognatura insistente sul mappale 565 a favore dell'edificio di proprietà del venditore identificata al nuovo catasto edilizio urbano col mappale 349 del foglio 14.

Da indicazioni fornite dall'esecutato la condotta fognaria è stata realizzata di comune accordo dai signori **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis **** (proprietario del fabbricato insistente sul mappale 349) con spese a carico delle parti in egual misura, ed è stata realizzata con andamento rettilineo con inizio dall'angolo del muretto di recinzione del mappale 349, che individua il confine tra i mappali 349, 618 e 619, prosegue sul confine tra i mappali 618 e 619 ed attraversa il mappale 620 sino a congiungersi con la fognatura comunale. All'imbocco della fognatura, nell'angolo del muretto sono convogliati gli scarichi della abitazione dell'esecutato (mappale 674 sub. 8 - oggetto di esecuzione) e del fabbricato mappale 349, il tutto come meglio rappresentato sulla Tav. 3 allegata alla perizia.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CEVA (CN) - VIA SAN PIETRO N° 12

Dalla lettura degli atti di acquisto è emerso che:

- con atto di acquisto del mappale 565 (ora mappali 618-619-620) del foglio 14, Notaio Viglino Paolo rep. 2145 del 14/02/2000 veniva indicata in atto la servitù passiva di fognatura insistente sul mappale 565 a favore



dell'edificio di proprietà del venditore identificata al nuovo catasto edilizio urbano col mappale 349 del foglio 14.

Da indicazioni fornite dall'esecutato la condotta fognaria è stata realizzata di comune accordo dai signori **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis **** (proprietario del fabbricato insistente sul mappale 349) con spese a carico delle parti in egual misura, ed è stata realizzata con andamento rettilineo con inizio dall'angolo del muretto di recinzione del mappale 349, che individua il confine tra i mappali 349, 618 e 619, prosegue sul confine tra i mappali 618 e 619 ed attraversa il mappale 620 sino a congiungersi con la fognatura comunale. All'imbocco della fognatura, nell'angolo del muretto sono convogliati gli scarichi della abitazione dell'esecutato (mappale 674 sub. 8 - oggetto di esecuzione) e del fabbricato mappale 349, il tutto come meglio rappresentato sulla Tav. 3 allegata alla perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE E ABITAZIONE UBICATO A CEVA (CN) - VIA SAN PIETRO N° 12

Il complesso artigianale, da cielo a terra, libero su tre lati, è sito nel Comune di Ceva in Via San Pietro n° 12, a circa 1 km dal centro del paese. L'originario fabbricato risulta edificato in data antecedente il 1967, successivamente è stato oggetto di numerosi interventi edilizi:

- Concessione Edilizia n° 42 del 30/05/1983 è stata autorizzata la realizzazione di Abitazione al piano primo,
- Concessione Edilizia n° 16 del 21/10/1986 è stato autorizzato il primo ampliamento del capannone, (porzione D della Tav. 5),
- Concessioni Edilizie in Sanatoria (Condomo Edilizio) n° 214-1, 214/2, 214/3 del 04/08/1990 sono state sanate opere abusive insistenti sull'abitazione al piano primo e sul capannone (porzione C della Tav. 5)
- Concessione Edilizia n° 158 del 13/01/1992 è stato autorizzato il secondo ampliamento del capannone, (porzione E della Tav. 5),
- Autorizzazione Edilizia n° 41 del 24/03/1992 è stato autorizzato il terzo ampliamento del capannone come struttura per carroponte (porzione E della Tav. 5),
- Concessione Edilizia n° 43 del 04/05/1993 in variante alla 41/92 per copertura capannone autorizzato come struttura per carroponte, (porzione E della Tav. 5),
- Concessione Edilizia n° 111 del 26/06/1993 in variante alla 158/92 per lieve ampliamento di capannone (porzione E della Tav. 5),
- Concessione Edilizia n° 163 del 1994 per ampliamento di capannone mediante la realizzazione di tamponatura di pensilina esistente e tamponatura parete capannone (porzione E della Tav. 5),
- Autorizzazione Edilizia n° 68 del 03/04/1995 per realizzazione di muretto di recinzione con accessi carrai su Via San Pietro,
- domanda n° 124 del 18/11/1998 veniva richiesto il permesso per la ristrutturazione di capannone esaminato con parere favorevole dalla commissione edilizia nella seduta del 19/11/1998, a cui è seguita domanda di annullamento in data 16/03/1999 prot. 2425 (porzione C della Tav. 5),
- Concessione Edilizia n° 29 del 13/10/1999 ristrutturazione di capannone (porzione C della Tav. 5),

Il complesso è costituito da un capannone a piano terreno ed un alloggio di abitazione al piano primo.

Il fabbricato è così strutturato:

- un fabbricato principale costituito da capannone a piano terreno per lo svolgimento dell'attività e magazzino (sub. 6, ora sub. 9, e sub. 7),
- fabbricati accessori al piano terreno ad uso magazzino (sub. 4),
- autorimessa al piano terreno (sub. 5),
- abitazione al piano primo (sub. 3, ora sub. 8),
- area pertinenziale in parte asfaltata e in parte in terra battuta;

In considerazione all'epoca di costruzione nel complesso si presenta in discrete condizioni sia estetiche che



strutturali e non presenta particolarità costruttive intrinseche ed estrinseche di pregio.

E' caratterizzato da struttura portante mista:

- in muratura portante con copertura in legno e manto di copertura in onduline simil-tegola (sub. 4 e 5)
- con struttura in cemento armato precompresso con chiusure perimetrali in parte con pannelli prefabbricati ed in parte con lamiera grecata e copertura tipo shed con sovrastante manto di copertura in parte in lamiera grecata ed in parte in fibrocemento (sub. 6, ora 9, e sub. 7)
- con struttura in cemento armato precompresso con chiusure perimetrali muratura, intonacata e tinteggiata e copertura tipo shed e manto di copertura in tegole di cemento (sub. 3, ora 8)

- DESCRIZIONE DEI LOCALI

1- CAPANNONE (sub 9 (ex sub. 6) e sub. 7)

Trattasi di capannone artigianale sito al piano terra con accesso da cortile di pertinenza composto da locale adibito a magazzino oltre a bagno e box ufficio prefabbricato che in sede di sopralluogo l'esecutato ha riferito di non essere di sua proprietà in quanto installato da precedente conduttore dei locali e mai rimosso.

Si precisa che attualmente parte del capannone è locato alla ditta **** Omissis **** ed in parte è concesso in comodato d'uso alla ditta **** Omissis ****.

All'interno del bene si può constatare che:

-IMPIANTI (stato Discreto): sono presenti il solo impianto elettrico realizzato con corpi illuminanti a soffitto e quello idrico sanitario nel bagno.

-PAVIMENTI (stato Discreto): in battuto di cemento nel magazzino, in piastrelle di ceramica in bagno e nel magazzino sotto il terrazzo ed in materiale plastico nell'ufficio.

-SERRAMENTI (stato Discreto): l'accesso al magazzino è garantito da portoni in ferro scorrevoli, mentre l'illuminazione naturale avviene da pannellature in vetro u-glass, a tutta campata, inserito tra i pilastri. Si precisa che alcuni elementi di vetro u-glass risultano rotti e vanno sostituiti, l'accesso al magazzino sotto il terrazzo è garantito da portone in ferro del tipo basculante, da porta in ferro e da portone a battente realizzato con struttura in ferro e rivestimento in legno.

-PARETI (stato Discreto): in parte in pannelli prefabbricati, in parte in lamiera grecata, quelle del magazzino sotto il terrazzo sono in muratura intonacata e tinteggiata.

-SOLAI (stato Discreto): realizzati con pannelli prefabbricati in cemento armato precompresso, quello del magazzino sotto il terrazzo è in cemento armato.

-BAGNO (stato Sufficiente): completo di lavabo, wc e doccia,

-STRUTTURA (stato Discreto): 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. Sono ben visibili sui alcuni pilastri macchie d'acqua dovute ad infiltrazioni provenienti dal tetto. La struttura del magazzino sotto il terrazzo scoperto è in muratura portante.

-TETTO (stato Discreto): tetto a due falde in struttura in cemento armato precompresso tipo shed con manto di copertura in parte in lamiera grecata (stato discreto) ed in parte in fibrocemento, probabilmente contenente amianto vista l'epoca di realizzazione (1986), con evidenti segni di fessurazioni ed infiltrazioni di acqua rilevabili sull'intradosso degli elementi strutturali (stato insufficiente).

-TERRENO ESCLUSIVO (stato Discreto): in parte con finitura in asfalto, ed in parte in terra battuta con sovrastante strato di ghiaia.

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

- capannone: bancali, attrezzature varie, materiali edili, macchine, muletto, trattore cingolato, legname di proprietà delle ditte affittuarie,

- Ufficio: mobili da ufficio, scrivanie, sedie, bancone, materiale di minuteria da ufficio,

- Cortile: materiale edile, bancali di coppi, bancali di tubolari in ferro, attrezzatura edile, pilastri in cemento armato precompresso,

E' consigliabile prima di effettuare offerte verificare, con l'ufficio tecnico comunale, se l'attività che si vorrà insediare all'interno del capannone sia conforme e prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale.

2- MAGAZZINO (sub 4)

Trattasi di magazzino sito al piano terra con accesso da cortile di pertinenza composto da due locali adibiti a

magazzino.

All'interno del bene si può constatare che:

- IMPIANTI (stato Discreto): sono presenti il solo impianto elettrico realizzato con corpi illuminanti a soffitto.
- PAVIMENTI (stato Discreto): in ceramica.
- SERRAMENTI (stato Discreto): in ferro e vetro.
- PARETI (stato Discreto): in muratura intonacate e tinteggiate.
- SOLAI (stato Discreto): realizzati in latero cemento intonacato e tinteggiato.
- STRUTTURA (stato Discreto): realizzata in muratura portante.
- TETTO (stato Discreto): tetto a due falde con grossa e piccola orditura in legno e manto di copertura con elementi plastici simil-tegola.

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

- magazzino: mobilia varia, tavolo, sedie, armadi, credenza, forno prefabbricato, stufa, barattoli di vetro, piano gas per cottura, congelatore a pozzo, cyclette, organo.

3- AUTORIMESSA (sub 5)

Trattasi di autorimessa sita al piano terra con accesso da cortile di pertinenza composto da unico locale.

All'interno del bene si può constatare che:

- IMPIANTI (stato Sufficiente): sono presenti il solo impianto elettrico realizzato con corpi illuminanti a soffitto.
- PAVIMENTI (stato Sufficiente): in battuto di cemento.
- SERRAMENTI (stato Sufficiente): in ferro e vetro.
- PARETI (stato Sufficiente): in muratura allo stato grezzo.
- SOLAI: inesistenti.
- STRUTTURA (stato Sufficiente): realizzata in muratura portante.
- TETTO (stato Discreto): tetto in parte a due falde con grossa e piccola orditura in ferro manto di copertura con elementi plastici simil-tegola, in parte ad una falda con grossa e piccola orditura in ferro manto di copertura in lamiera grecata.

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

- autorimessa: carrello, carriola, ferro, gomme per auto, compressore, termosifoni elettrici, mobilia, scaffalature, prodotti vari.

4- ABITAZIONE (sub 8 (ex sub. 3))

Trattasi di alloggio sito al piano primo con accesso da scala esterna composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno, disimpegno, ripostiglio, un balcone, un terrazzo scoperto ed un terrazzo coperto, oltre a disimpegno e centrale termica posti al piano terra con accesso dal pianerottolo della scala esterna.

All'interno del bene si può constatare che:

- IMPIANTI (stato Buono): Tutti gli impianti, termico, elettrico ed idrico-sanitario sono esistenti e funzionanti, quello termico è alimentato a metano. In sede di sopralluogo l'executato ha fatto presente che l'impianto termico è stato realizzato con circuito del tipo ad anelli, uno per la zona giorno ed uno per la zona notte. Quello della zona giorno, per problemi di perdite, non è funzionante ed i locali sono riscaldati con stufa a legna. L'acqua calda e riscaldata con boiler elettrico.
- PAVIMENTI (stato Buono): in piastrelle di ceramica (in cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio, camera da letto più grande, balcone e terrazzi), in marmo (in soggiorno ed ingresso), in parquet (in camera da letto più piccola), in pietra di luserna la scala esterna. Nel disimpegno e centrale termica al piano terra la pavimentazione è in battuto di cemento.
- SERRAMENTI (stato Buono): serramenti interni sono in legno con vetro doppio; i serramenti esterni (persiane) sono in legno, la porta d'ingresso è del tipo portoncino blindato,
- PARETI (stato Buono): in muratura intonacate e tinteggiate, quelle della cucina e del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica,
- SOLAI (stato Buono): del tipo solaio piano, tutti intonacati e tinteggiati,
- BAGNO (stato Buono): completo di tutti gli elementi: lavabo, bidet, Wc e vasca da bagno,
- STRUTTURA (stato Buono): struttura portante caratterizzata da pilastri e solaio in cemento armato precompresso



-TETTO (stato Buono): tetto a due falde in struttura in cemento armato precompresso con manto di copertura in tegole di cemento.

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

- camere: complete di letto, armadi, comò, comodini, televisore, lampadari, quadri e soprammobili, scrivanie, tapis roulant e scrivanie,
- bagno: completo di mobiletto bagno,
- cucina: completa di tavolo, sedie, stufa, cucina completa di elettrodomestici, soprammobili, accessori cucina (tazze, bicchieri, posate, ecc), quadri, mensole e divano,
- soggiorno: completo di tavolo, sedie, soprammobili, mobilia, due divani, quadri, mensole,
- ripostiglio: scaffalature per alimenti

Al fine della valutazione è stata presa in considerazione la necessaria sostituzione della porzione di copertura, di circa 260.00 mq, realizzata con lastre in fibrocemento che considerata l'epoca di costruzione (1986-1988) presumibilmente contengono fibre di amianto (eternit) attualmente non più in commercio in quanto considerato nocivo; tanto è che in Italia, in forza della Legge 27/03/1992 n° 257 contenente le norme relative alla cessazione dell'impiego dell'amianto, è stata vietata l'estrazione, l'importazione, l'esportazione, la commercializzazione e la produzione di amianto o di prodotti contenenti amianto. Data la situazione in cui si trova il manto di copertura, con rilevanti fessurazioni ed infiltrazioni d'acqua, desumibili dalle innumerevoli e diffuse macchie d'acqua presenti sulle travi e sui pilastri si ritiene che la copertura debba essere sostituita. Quanto sopra anche in considerazione che parte della copertura del capannone è già stata sostituita.

Nella determinazione del costo per la sostituzione della copertura sono stati conteggiati:

- La rimozione dell'attuale copertura con relativo smaltimento in discarica autorizzata,
- Fornitura e posa di nuova copertura realizzata in lastre di alluminio coibentate simili alla porzione di copertura già sostituita
- Fornitura e posa della nuova lattoneria,
- Oneri relativi alla sicurezza

Da indagini espletate presso ditte operanti nel settore è emerso che il costo per la sostituzione del manto di copertura viene stimato in € 100,00 al mq.

Pertanto il costo per la sostituzione della copertura in fibrocemento con nuova copertura in lastre coibentate ammonta a: (mq 260.00 x € 100,00)= € 26.000,00. Costo che dovrà essere decurtato dal valore della stima.

Da verifiche effettuate presso il Comune di Ceva e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata difformità tra quanto autorizzato dal Comune di Ceva con le varie Concessioni Edilizie rilasciate e da quanto presente in loco. Al fine di una corretta identificazione delle opere realizzate in difformità ai permessi assentiti è stato predisposto un elaborato che rappresenta la situazione completa del fabbricato in seguito alle varie autorizzazioni rilasciate ed un elaborato che localizza le varie autorizzazioni rilasciate sul fabbricato (Tav. 5).

In particolare si è constatato che:

Al piano Terra:

1) Porzione A

- una inesatta rappresentazione grafica dei muri perimetrali ed interni,
- la situazione condonata raffigurava un tetto ad una falda lievemente inclinato, di fatto è stato realizzato un tetto in legno a due falde con contestuale innalzamento della quota di colmo,
- parte della copertura di porzione dell'autorimessa risulta innalzata rispetto a quanto condonato,

2) Porzione B

- è stato realizzato un magazzino, tra il fabbricato oggetto di esecuzione ed il fabbricato limitrofo, con tetto piano rifinito ed utilizzato quale terrazzo scoperto dell'abitazione posta al piano primo, il tutto senza autorizzazione comunale,

3) Porzione C

- è stato realizzato un ampliamento del capannone sul prospetto sud-est,
- vi è un diverso posizionamento dei pilastri dovuto presumibilmente ad errore grafico di rappresentazione,



- è stato realizzato un bagno che non rispetta l'altezza minima utile interna che risulta essere di ml 2.05 a fronte dell'altezza minima richiesta di ml 2.40,
- la tamponatura in lastre prefabbricate del prospetto sud-est risulta di altezza maggiore rispetto a quanto assentito,
- sono state realizzate delle tramezzature interne in parte in muratura ed in parte realizzate con pareti prefabbricate coibentate per la zona ufficio,

4) Porzione D

- rispetto al progetto approvato risulta di larghezza maggiore di circa cm 50, che lo uniforma alla larghezza della Porzione E, anche se realizzato in data anteriore,
- risulta di lunghezza maggiore rispetto a quanto autorizzato. Sugli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia non è chiaro se la sua edificazione fosse in aderenza a quanto già esistente (Porzione C) o leggermente distaccata; sulla relazione tecnica allegata alla pratica edilizia viene precisato che "la nuova opera verrà eretta per quanto tecnicamente possibile aderente al complesso esistente". Dal confronto tra le misure effettuate in sede di sopralluogo e quanto già accertato nel 2004 è emerso che le misure coincidono, sia sulla porzione del capannone in oggetto (porzione D) che sulla totalità del capannone, e coincidono anche con quanto rappresentato sulla mappa catastale. Per cui è corretto ipotizzare che il primo ampliamento del capannone (porzione D) sia stata già realizzata con dimensioni maggiori,
- risulta realizzata la tettoia per copertura deposito di ferro (porzione D1 della Tav. 5) per la quale è stato rilasciato diniego n° 18 del 13/05/1987,

5) Porzione E

- lieve riduzione dell'altezza interna di circa cm 5 avvenuta presumibilmente durante le operazioni di costruzione o realizzazione del piano di calpestio,

6) Abitazione al piano primo

- lieve riduzione della lunghezza dei fronti sud-est e nord-ovest,
- lieve aumento della lunghezza dei fronti sud-ovest e nord-est,
- lieve modifica delle tramezzature interne che risultano lievemente traslate senza però alterare la disposizione dei locali,
- lieve diminuzione dell'altezza utile interna di circa cm 5,
- realizzazione di terrazzo, in parte scoperto ed in parte coperto con struttura in ferro e copertura con pannelli coibentati; la porzione coperta risulta a quota +0.80 ml rispetto al piano di calpestio dell'abitazione,
- lieve ridimensionamento della centrale termica con creazione di disimpegno di accesso ricavato nel sottoscala,
- si precisa che sulle tavole del condono edilizio il tetto viene raffigurato ruotato di 90°, il colmo che di fatto e su elaborati successivi è e viene raffigurato sul prospetto sud-est, sulle tavole allegate al condono edilizio è raffigurato sul prospetto sud-ovest,

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

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CEVA (CN) - VIA SAN PIETRO N° 12

Trattasi di terreno edificabile sito nel Comune di Ceva in Via San Pietro n° 12 a circa 1 km dal centro del paese. Il Bene facente parte del Lotto 1 è composto da due mappali:

- il mappale 620, di forma quadrata con andamento pianeggiante, è un terreno edificabile ad utilizzo prevalentemente artigianale/commerciale individuato sulla tavola del P.R.G.C. con la sigla "PP68" suscettibile di edificazione solo ed esclusivamente se destinata all'ampliamento della confinante attività produttiva esistente (vedi art. 5.09 delle N.T.A.) insistente sul mappale 674.

- il mappale 618, di forma rettangolare con andamento pianeggiante, è un terreno edificabile individuato in cartografia catastale e comunale come striscia di terreno stretta e lunga atta alla sola realizzazione di strada di accesso al mappale 620 (Lotto 1) e 619 (Lotto 2).

A fronte di quanto sopra descritto il mappale:

- 620 è stato conglobato nel Lotto 1, con il mappale 674, in quanto è suscettibile all'edificazione solo ed esclusivamente se tale edificazione è destinata all'ampliamento della confinante attività produttiva esistente insistente sul mappale 674,

- 618 che rappresenta, sulla mappa catastale e sulla tavola del P.R.G.C., strada di accesso al mappale 620 (Lotto 1) e 619 (Lotto 2) verrà posto in vendita per la quota di 1/2 nel Lotto 1 e per la quota di 1/2 nel Lotto 2; questo affinché gli acquirenti del Lotto 1 e del Lotto 2 siano comproprietari, in parti uguali, della strada di accesso ai loro lotti e concorrano egualmente alla realizzazione e manutenzione della strada stessa.

Attualmente i mappali 674, 620 e 618 (per la quota di 1/2), facenti parte del Lotto 1, ed i mappali 619 e 618 (per la quota di 1/2), facenti parte del Lotto 2, in loco fanno parte di un unico compendio delimitato sul lato principale, prospiciente su Via San Pietro, lato Sud-Ovest, con muretto con sovrastante ringhiera a giorno sul quale sono collocati i due cancelli d'ingresso, sul lato a Sud-Est con muretto con sovrastante rete metallica plastificata, sui lati a Nord-Ovest e Nord-Est con pali metallici e rete plastificata.

Catastalmente i quattro mappali 674, 618, 619, 620, oggetto di esecuzione, sono ben identificati con numeri di mappa propri ed anche urbanisticamente presentano caratteristiche specifiche proprie.

- Il mappale 674 sub. 3 (ora sub. 8), 4, 5, 6 (ora sub. 9) e 7 è costituito da un capannone con sovrastante alloggio e cotile pertinenziale (Lotto 1),

- Il mappale 618 identifica la strada di accesso ai mappali 619 (Lotto 2) ed al mappale 620 (Lotto 1),

- Il mappale 619 (Lotto 2) è un terreno edificabile a scopo residenziale,

- Il mappale 620 (Lotto 1) è un terreno edificabile a scopo artigianale/commerciale, con la prescrizione dell'Art. 5.09 delle N.T.A. del P.R.G.C. che ne limita la suscettibilità edificatoria esclusivamente all'ampliamento della confinante attività produttiva esistente (mappale 674).

Proprio perché catastalmente i lotti risultano già ben identificati ed urbanisticamente gli stessi presentano caratteristiche proprie di suscettibilità edificatoria il sottoscritto ha optato per la realizzazione di due lotti distinti attribuendo la proprietà del mappale 618 pro-quota ai mappali 619 (Lotto 2) ed ai mappali 674 e 620 (Lotto 1) perché di fatto sarà la strada di accesso.

Non essendo fisicamente delimitati da recinzione sarà a cura degli eventuali acquirenti provvedere alla realizzazione di muretti di recinzione per delimitare i lotti.

Particolare attenzione va posta alla identificazione del confine tra il mappale 674 ed il mappale 618. Infatti attualmente il cortile del mappale 674 (Lotto 1) si protrae sino al muretto posto sul confine tra il mappali 618 e 349 inglobando il mappale 618 (che in loco è identificato da un'aiuola a verde) e lo stesso accesso carraio, posto su Via San Pietro, si sviluppa tra il mappali 349 e 476 andando ad occupare parte del mappale 674 e parte del mappale 618.

In sede di vendita sarà a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto 1 provvedere al ridimensionamento dell'accesso carraio e con l'acquirente del lotto 2 provvedere alla materializzazione del confine tra il mappale 674 ed il mappale 618 e tra i mappali 619 e 620.

Come già descritto nel capitolo dedicato alle Servitù i mappali 618, 619, 620 sono oggetto di servitù passiva di fognatura a favore dell'edificio di proprietà del venditore identificata al nuovo catasto edilizio urbano col mappale 349 del foglio 14.

Urbanisticamente i terreni edificabili costituenti il Bene 2 del Lotto 1, oggetto di pignoramento, sono inseriti nel P.R.G.C. in:

Mappale 618:

- aree produttive esistenti confermate artigianali/commerciali (1.70 %) normata dall'art. 5_08 delle norme tecniche di attuazione,

- aree destinate a servizi pubblici di interesse comunale (29.30 %) normata dall'art. 5_12_1 delle norme tecniche di attuazione,

- aree residenziali di completamento (39.50 %) normata dall'art. 5_05 delle norme tecniche di attuazione,

- aree residenziali a capacità insediativa esaurita (29.50 %) normata dall'art. 5_03 delle norme tecniche di attuazione,
- in classe di edificabilità geomorfologica I-Classa 1 normata dall'art. 6.10 delle norme tecniche di attuazione,
- TELERADIO - Area dove non è consentita l'installazione di impianti di teleradio comunicazione.

Mappale 620:

- aree produttive esistenti confermate artigianali/commerciali (100.00 %) normata dall'art. 5_08 delle norme tecniche di attuazione,
- in classe di edificabilità geomorfologica I-Classa 1 e IIa-Classa IIa normata dall'art. 6.10 delle norme tecniche di attuazione,
- TELERADIO - Area dove non è consentita l'installazione di impianti di teleradio comunicazione.

Ai sensi dell'Art. 5.09 delle Norme Tecniche di Attuazione il mappale 620, contrassegnato con la sigla PP68 è sottoposto a permesso di costruire diretto e deve rispettare i seguenti parametri:

- Rapporto di Copertura = 0,60 mq/mq di SF
- parcheggi privati 1 m²/10 m³
- Distanza minima dalle strade pubbliche e da altri edifici 10 mt - Distanza minima dai confini 5 ml
- H = mt 6,00
- E' destinata esclusivamente all'ampliamento della confinante attività produttiva esistente mappale 674 (Bene 1 Lotto 1).

Per quanto riguarda il mappale 618 in considerazione che:

- Circa la metà del mappale, in cartografia del P.R.G.C., è destinato a parcheggio pubblico,
 - la conformazione del mappale, rappresentata da un rettangolo stretto e lungo con una larghezza media di circa ml 4.50, non ne permette fisicamente l'edificazione nel rispetto delle distanze minime dai confini,
 - rappresenta di fatto la strada di accesso al mappale 620 (Lotto 1) e 619 (Lotto 2),
- il suo valore, al fine della stima, viene conglobato nel valore del mappale 620.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE E ABITAZIONE UBICATO A CEVA (CN) - VIA SAN PIETRO N° 12

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/02/2021
- Scadenza contratto: 09/01/2027



Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00



Il fabbricato oggetto del presente lotto è caratterizzato da tre diversi tipo di occupazione:

-L'alloggio distinto al mappale 674 sub. 8 (ex sub. 3), come comunicato dell'esecutato in sede di sopralluogo, è occupato dalla ex moglie senza contratto di affitto dalla quale l'esecutato risulta separato.

-Il capannone distinto al mappale 674 sub 9 (ex sub. 6) e 7, da ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Mondovì con richiesta prot. 0167559 del 03/11/2023 risulta essere locato, parzialmente, con contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo stipulato in data 04/02/2021 e registrato il 04/02/2021 al n° 402 serie 3T e codice identificativo TS621T000402000BB presso l'Agenzia delle Entrate di Mondovì con durata dal 10/01/2021 al 09/01/2027.

Canone annuale pari a € 3.600,00.

Locatore: **** Omissis ****

Conduttore: **** Omissis ****

Oggetto della locazione: porzione di immobile costituita da parte del mappale 674 sub. 6 (ora sub. 9) e parte del mappale 674 sub. 7 per una superficie di circa 470.00 mq come meglio identificata sulla tav. 2 allegata alla presente relazione precisando che nella ricostruzione di quanto affittato, desumibile dalla planimetria allegata al contratto, e quanto rilevato in loco le superficie locata ammonta a 587.00 mq

Contratto opponibile alla procedura.

-Il capannone distinto al mappale 674 sub 9 (ex sub. 6), da ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Mondovì con richiesta prot. 0167559 del 03/11/2023 risulta essere concesso in comodato d'uso con contratto di Comodato di immobile ad uso deposito e magazzino stipulato in data 18/02/2021 e registrato il 19/02/2021 al n° 187 serie 3 presso l'Agenzia delle Entrate di Mondovì con durata dal 18/02/2021 senza indicazione della data di termine dell'uso. Secondo l'Agenzia delle Entrate di Mondovì non essendo stato indicato un termine al comodato questo s'intende a tempo indeterminato.

Comodante: **** Omissis ****

Comodatario: **** Omissis ****

Oggetto della locazione: porzione di immobile costituita da parte del mappale 674 sub. 6 (ora sub. 9) per una superficie di circa 250.00 mq come meglio identificata sulla tav. 2 allegata alla presente relazione precisando che nella ricostruzione di quanto affittato, desumibile dalla planimetria allegata al contratto, e quanto rilevato in loco le superficie locata ammonta a 223.00 mq

Si fa rilevare inoltre la presenza di un ulteriore contratto di comodato, uguale ed identico al contratto di cui sopra, per forma, contenuto, e parti che lo hanno sottoscritto, che era stato stipulato in data 02/02/2017 e registrato il 08/02/2017 al n° 226 serie 3 presso l'Agenzia delle Entrate di Mondovì con durata dal 02/02/2017 senza indicazione della data di termine dell'uso.

Da ricerche effettuate è emerso che il contratto di comodato è inopponibile alla procedura esecutiva anche se ha data certa anteriore al pignoramento. Ovvero, premesso che la disciplina di cui all'art. 2923 c.c. in tema di locazione non è applicabile al comodato, va detto, a proposito del comodato, che, se il contratto è privo di determinazione di durata (come nel caso in oggetto), ai sensi dell'art. 1810 c.c. il custode potrà chiedere la restituzione e la consegna dell'immobile in qualsiasi momento e dunque il comodatario sarà obbligato al rilascio; se nel contratto è stabilita una durata dalle parti o altrimenti ricavabile dall'uso cui l'immobile è stato destinato, il custode potrà chiederne la restituzione ai sensi dell'art. 1809, comma secondo, allegando l'urgente e imprevisto bisogno di vendere l'immobile e di consegnarlo libero (Cass. Sez. I, 17.10.1999, n. 11424; Cass., sez. I, 30.7.2009, n. 17735.; T. Torino Sez. III Ord., 07.05.2007; T. Taranto, 23.1.2015;).

Quanto sopra, comunque, non impedisce che il custode possa valutare la situazione di fatto e chiedere al giudice dell'esecuzione di essere autorizzato a stipulare con gli occupanti un contratto di locazione, contratto che secondo quanto stabilito da Cass. S.U. 20 gennaio 1994, n. 5459 (più tardi ripresa da Cass., sez. III, 28/09/2010, n. 20341) ha durata contenuta nei limiti della procedura concorsuale, non potendo essere opposta a colui che



abbia acquistato il bene a seguito di vendita forzata.

Il sottoscritto si rimette alla decisione del Giudice nell'interpretazione espletata sopra riportata. Sulla base di quanto sopra l'esistenza di un contratto di comodato gravante sui beni oggetto di esecuzione, in quanto inopponibile alla procedura, non incide sulla valutazione dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CEVA (CN) - VIA SAN PIETRO N° 12

Il bene risulta occupato ed utilizzato dall'esecutato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE E ABITAZIONE UBICATO A CEVA (CN) - VIA SAN PIETRO N° 12

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/06/1983 al 03/12/2023	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Birone Germano	24/06/1983	7342	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mondovì	29/06/1983	4266	3668
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/06/1983 al 03/12/2023	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Birone Germano	24/06/1983	7342	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mondovì	29/06/1983	4265	3667
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dal 20/12/1985 al 03/12/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Basso Luciano	20/12/1985	2280	770
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mondovì	30/12/1985	6711	5630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/01/1991 al 03/12/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Parisi Giacomo	31/01/1991	43461	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mondovì	01/03/1991	1276	1086
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Mondovì	15/02/1991	87			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per una migliore identificazione dei beni pignorati in riferimento a quanto indicato sugli atti di provenienza, si precisa che:

- con frazionamento allegato all'atto Notaio Basso Luciano rep. 2280 del 20/12/1985 l'originario mappale 25 (mq 7460.00) è stato frazionato nei mappali 25 (mq 6360.00) e 483 (mq 1100.00) Proprietà dell'esecutato acquistato con atto Notaio Basso Luciano rep. 2280 del 20/12/1985),
- Con accatastamento, al catasto urbano, prot. 1328 del 15/04/1986 i fabbricati insistenti sul mappale 318 (catasto terreni) vengono accatastati assumendo l'identificativo del mappale 473 sub. 1 (cortile comune), sub. 2 (capannone) e sub. 3 (alloggio),
- Con tipo mappale, al catasto terreni, prot. CN0120417 del 11/08/1987 i mappali 318 (mq 332.00), 436 (mq 500.00) e 483 (mq 1100.00) sono stati fusi assieme e creato il mappale 318 (mq 1932.00)
- con frazionamento n° 4564 del 20/09/1990 allegato all'atto Notaio Parisi Giacomo rep. 43461 del

31/01/1991 il mappale 25 (mq 6360.00) è stato frazionato nei mappali 519 (mq 1553.00) e 520 (mq 4807.00).
 - con frazionamento n° 5761 del 20/09/1990 allegato all'atto Notaio Parisi Giacomo rep. 43461 del 31/01/1991 il mappale 519 (mq 1553.00) è stato frazionato nei mappali 521 (mq 859.00 Proprietà dell'esecutato) e 522 (mq 694.00 Proprietà dell'esecutato) acquistati con atto Notaio Parisi Giacomo rep. 43461 del 31/01/1991.

- Con tipo mappale, al catasto terreni, prot. CN0218874 del 24/08/2004 i mappali 318 (mq 1932.00), 521 (mq 859.00) e 522 (mq 694.00) sono stati fusi assieme e creato il mappale 318 (mq 3485.00) – attuale consistenza,
 - Con variazione catastale per divisione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, al catasto urbano, prot. CN0386493 del 24/12/2004 il sub. 2 del mappale 473 viene soppresso e vendono creati i sub. 4, 5, 6, 7,

- Con variazione catastale per bonifica identificativo catastale, al catasto terreni, prot. CN0068766 del 22/03/2013 il mappale 318 (mq 3485.00) assume l'identificativo del mappale 674 (mq 3485.00) – attuale consistenza,

- Con variazione catastale per bonifica identificativo catastale, al catasto urbano, prot. CN0068767 del 22/03/2013 il mappale 473 sub. 3, 4, 5, 6, 7 assume l'identificativo del mappale 674 sub. 3, 4, 5, 6, 7,

- Con variazione catastale per frazionamento e fusione e diversa distribuzione degli spazi interni, al catasto urbano, prot. CN0146955 del 16/11/2023, al fine di aggiornare le planimetrie catastali, in modo tale che rappresentino lo stato di fatto, si è provveduto alla soppressione dei sub. 3 e 6 ed alla creazione dei sub. 8 (alloggio) e 9 (capannone),

- Con variazione catastale per esatta rappresentazione grafica, al catasto urbano, prot. CN0150079 del 23/11/2023, al fine di aggiornare le planimetrie catastali, in modo tale che rappresentino lo stato di fatto, che hanno però mantenuto lo stesso identificativo catastale sub. 4 (magazzino), sub. 5 (autorimessa) e sub. 7 (capannone),

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CEVA (CN) - VIA SAN PIETRO N° 12

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/2000 al 03/12/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vigilino Paolo	14/02/2000	2145	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mondovì	16/02/2000	1014	824
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per una migliore identificazione dei beni pignorati in riferimento a quanto indicato sugli atti di provenienza, si precisa che:

- con frazionamento allegato all'atto Notaio Basso Luciano rep. 2280 del 20/12/1985 l'originario mappale 25 (mq 7460.00) è stato frazionato nei mappali 25 (mq 6360.00) e 483 (mq 1100.00) Proprietà dell'esecutato acquistato con atto Notaio Basso Luciano rep. 2280 del 20/12/1985),
- con frazionamento n° 4564 del 20/09/1990 allegato all'atto Notaio Parisi Giacomo rep. 43461 del 31/01/1991 il mappale 25 (mq 6360.00) è stato frazionato nei mappali 519 (mq 1553.00) e 520 (mq 4807.00).
- con frazionamento n° 6007 del 31/12/1999 il mappale 520 (mq 4807.00) è stato frazionato nei mappali 564 (mq 1367.00) e 565 (mq 3440.00) Proprietà dell'esecutato acquistato con atto Notaio Viglino Polo rep. 2145 del 14/02/2000.
- Con tipo di frazionamento, al catasto terreni, prot. CN0165733 del 12/06/2008 il mappale 565 (mq 3440.00) è stato frazionato negli attuali mappali:
 - 618 (mq 367.00) facente parte per la quota di 1/2 del Lotto 1 e per la quota di 1/2 del Lotto 2,
 - 619 (mq 1430.00) facente parte per la quota di 1/1 del Lotto 2,
 - 620 (mq 1643.00) facente parte per la quota di 1/1 del Lotto 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE E ABITAZIONE UBICATO A CEVA (CN) - VIA SAN PIETRO N° 12

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'AGENZIA delle Entrate di di Mondovì aggiornate al 22/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di Credito
Iscritto a Iscritto a Agenzia delle Entrate di Cuneo - servizio p.i. di Mondovì il 07/07/2005
Reg. gen. 5141 - Reg. part. 884
Quota: 1/1
Importo: € 970.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 485.000,00
Rogante: Parisi Giacomo
Data: 29/06/2005
N° repertorio: 230287
N° raccolta: 9365
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito
Iscritto a Iscritto a Agenzia delle Entrate di Cuneo - servizio p.i. di Mondovì il 07/02/2012
Reg. gen. 829 - Reg. part. 66
Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Percentuale interessi: 7,50 %
Rogante: Viglino Paolo
Data: 27/01/2012
N° repertorio: 25621
N° raccolta: 15819



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Iscritto a Agenzia delle Entrate di Cuneo - servizio p.i. di Mondovì il 07/02/2012
Reg. gen. 828 - Reg. part. 65
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 4,888 %
Rogante: Viglino Paolo
Data: 27/01/2012
N° repertorio: 25620
N° raccolta: 15818

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Iscritto a Agenzia delle Entrate di Cuneo - servizio p.i. di Mondovì il 27/05/2016
Reg. gen. 3394 - Reg. part. 389
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 18.013,99
Rogante: Tribunale Civile di Cuneo
Data: 18/04/2016
N° repertorio: 695
Note: L'ipoteca Giudiziale oltre ai beni della presente esecuzione 74/2023 colpisce anche: - per la quota di 1/2: fabbricato sito in Ceva e distinto al foglio 14 mappale 318 sub. 2 - per la quota di 1/1: terreno sito in Ceva e distinto al foglio 40 mappali 24 e 25

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Iscritto a Agenzia delle Entrate di Cuneo - servizio p.i. di Mondovì il 24/07/2017
Reg. gen. 5449 - Reg. part. 4122
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento immobiliare oltre ai beni della presente esecuzione 74/2023 colpisce anche: -



per la quota di 1/2: fabbricato sito in Ceva e distinto al foglio 14 mappale 318 sub. 2 - per la quota di 1/1: terreno sito in Ceva e distinto al foglio 40 mappali 24 e 25

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Agenzia delle Entrate di Cuneo - servizio P.I. Mondovì il 08/08/2023

Reg. gen. 6461 - Reg. part. 5394

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

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

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CEVA (CN) - VIA SAN PIETRO N° 12

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mondovì aggiornate al 22/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di Credito
Iscritto a Agenzia delle Entrate di Cuneo - servizio p.i. di Mondovì il 07/07/2005
Reg. gen. 5141 - Reg. part. 884
Quota: 1/1
Importo: € 970.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 485.000,00
Rogante: Parisi Giacomo
Data: 29/06/2005
N° repertorio: 230287
N° raccolta: 9365
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito
Iscritto a Agenzia delle Entrate di Cuneo - servizio p.i. di Mondovì il 07/02/2012
Reg. gen. 829 - Reg. part. 66
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Percentuale interessi: 7,50 %
Rogante: Viglino Paolo
Data: 27/01/2012



N° repertorio: 25621

N° raccolta: 15819

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Iscritto a Agenzia delle Entrate di Cuneo - servizio p.i. di Mondovì il 07/02/2012
Reg. gen. 828 - Reg. part. 65
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 4,888 %
Rogante: Viglino Paolo
Data: 27/01/2012
N° repertorio: 25620
N° raccolta: 15818
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo
Iscritto a Iscritto a Agenzia delle Entrate di Cuneo - servizio p.i. di Mondovì il 27/05/2016
Reg. gen. 3394 - Reg. part. 389
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 18.013,99
Rogante: Tribunale Civile di Cuneo
Data: 18/04/2016
N° repertorio: 695
Note: L'ipoteca Giudiziale oltre ai beni della presente esecuzione 74/2023 colpisce anche: - per la quota di 1/2: fabbricato sito in Ceva e distinto al foglio 14 mappale 318 sub. 2 - per la quota di 1/1: terreno sito in Ceva e distinto al foglio 40 mappali 24 e 25

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Iscritto a Agenzia delle Entrate di Cuneo - servizio p.i. di Mondovì il 24/07/2017
Reg. gen. 5449 - Reg. part. 4122
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Il pignoramento immobiliare oltre ai beni della presente esecuzione 74/2023 colpisce anche: - per la quota di 1/2: fabbricato sito in Ceva e distinto al foglio 14 mappale 318 sub. 2 - per la quota di 1/1: terreno sito in Ceva e distinto al foglio 40 mappali 24 e 25
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Agenzia delle Entrate di Cuneo - servizio P.I. Mondovì il 08/08/2023
Reg. gen. 6461 - Reg. part. 5394
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

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



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE E ABITAZIONE UBICATO A CEVA (CN) - VIA SAN PIETRO N° 12

Il Fabbricato costituente il Bene1 del Lotto 1, oggetto di pignoramento, è inserito nel P.R.G.C. in:

- aree produttive esistenti confermate artigianali/commerciali (84.10 %) normata dall'art. 5_08 delle norme tecniche di attuazione
- aree destinate a servizi pubblici di interesse comunale (7.40 %) normata dall'art. 5_12_1 delle norme tecniche di attuazione
- aree residenziali di completamento (3.30 %) normata dall'art. 5_05 delle norme tecniche di attuazione
- aree residenziali a capacità insediativa esaurita (5.20 %) normata dall'art. 5_03 delle norme tecniche di attuazione
- in classe di edificabilità geomorfologica I-Classa 1 e IIa-Classa IIa normata dall'art. 6.10 delle norme tecniche di attuazione.
- TELERADIO - Area dove non è consentita l'installazione di impianti di tele-radio comunicazione

Si ritiene che l'appartenenza a più aree urbanistiche della quali alcune con percentuale di appartenenza relativamente bassa si dovuta ad una non corretta sovrapposizione della mappa catastale con l'estratto di P.R.G.C..

E' consigliabile prima di effettuare offerte verificare, con l'ufficio tecnico comunale, se l'attività che si vorrà insediare all'interno del capannone sia conforme e prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale.

Art. 5.08 - Aree produttive esistenti confermate

Il P.R.G. individua gli impianti esistenti di cui si conferma la localizzazione all'interno delle classi di destinazione d'uso riconosciute e le aree, al diretto servizio degli impianti.

Il riuso a fini produttivi dei fabbricati siti nelle aree di cui al presente articolo è limitato ad attività artigianali, terziario in genere ed industriali non nocive e compatibili con le aree circostanti e le relative destinazioni d'uso. E' ammessa anche la destinazione d'uso ricreativa per il tempo libero e lo svago con esclusione di discoteche, sale da ballo, discobar, pub, per non più di mq 300 di superficie Utile lorda per ogni lotto di intervento, anche al servizio degli addetti.

In essi sono generalmente ammessi interventi di ristrutturazione di adeguamento tecnologico e funzionale, e di ampliamento sino ad un rapporto di copertura massimo pari al 60% dell'area di proprietà ed una U.F. massima pari a 0,80, di norma per Permesso di Costruire diretto.

Nel caso in cui tali rapporti siano già stati raggiunti alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G. è consentito, una tantum, l'ampliamento del 50% in deroga agli indici di U.F. e R.C. per un max di 200 m².

L'altezza massima consentita a fine intervento non dovrà superare m. 11,00; sono fatte salve eventuali maggiori altezze esistenti e per la realizzazione di manufatti espressamente richiesti dal ciclo tecnologico quali antenne, torri di raffreddamento, piani di carico, ponti mobili, silos e strutture speciali, ecc.

In caso di ampliamento e/o mutamento d'uso le aree da cedere o da convenzionare ad uso pubblico saranno pari al 100% della S.U.L. ampliata per il terziario commerciale (TC), direzionale (TD) e ricreativo (TR), pari al 50% della S.U.L. ampliata per l'industria, l'artigianato e il restante terziario.



La S.U.L. residenziale non potrà superare 1/2 della S.U.L. complessiva con un massimo di 250 m² fatti salvi valori maggiori, se già presenti.

Ove il P.R.G. non preveda specifiche localizzazioni di aree per servizi, o le preveda solo in parte, è ammessa la monetizzazione delle stesse, o della quota parte mancante, nella misura corrispondente alla percentuale fissata per la destinazione d'uso specifica confermata; possono essere in alternativa cedute aree in proprietà a specifica destinazione a servizi nel P.R.G..

In ogni caso preliminarmente al rilascio di Permessi di Costruire dovrà essere dimostrata la disponibilità di una quota di aree per sosta e parcheggio privati non inferiori a 1 mq/10mc e limitatamente alla porzione di edificio oggetto di Permesso di Costruire.

Le aree occupate dalle industrie esistenti confermate (I), comprese nel perimetro degli abitati vigenti alla data di adozione del presente P.R.G. che intendano rilocalizzarsi, possono, in sede di Programma Pluriennale di Attuazione essere destinate ad altro uso mediante la formazione di un Piano Particolareggiato con le procedure previste agli articoli 17 e 40 ed i contenuti convenzionali dell'art. 53 della Legge Regionale 05.12.1977 n. 56 e successive modificazioni.

In generale le procedure dell'art. 53 della L.R. 56/77 dovranno essere applicate in tutti i casi previsti da tale articolo di legge.

Art. 5.12.1 - Aree destinate a servizi pubblici di interesse comunale

Sono le parti del territorio destinate ad assicurare agli insediamenti la dotazione di spazi pubblici e attrezzature per attività collettive nel rispetto degli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77.

Esse si suddividono in:

- aree per l'istruzione
- aree per attrezzature di interesse comune
- aree per verde pubblico
- aree per parcheggi pubblici.

La realizzazione di tali servizi avviene direttamente nei modi e forme di legge o indirettamente come condizione apposta al rilascio del Permesso di Costruire e a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici sono edificabili secondo le norme previste da leggi di settore e le destinazioni d'uso attribuite alle aree hanno valore puramente propositivo, potendo essere variate tra loro in sede di attuazione attraverso la formazione di un Piano Tecnico Esecutivo di Opere Pubbliche o di un Piano Particolareggiato.

In ogni caso e salve maggiori vincoli di tipo architettonico - ambientale, per intervento diretto non potranno essere superati i seguenti limiti:

a) aree per attrezzature scolastiche:

uf = 0,5 mq/mq Sf

Altezza massima H = 10,5 ml.

Parcheggi inerenti le costruzioni 10 mq./100 mc. di Su

b) aree per attrezzature di interesse comune:

Uf = 0,6 mq./mq.

Altezza massima H = 12,00 ml.

Parcheggi inerenti le costruzioni 20 mq./100 mq. S.U.L. per attrezzature religiose

Parcheggi inerenti le costruzioni 30 mq./100 mc. S.U.L. per attrezzature civili

c) aree a parco per il gioco e il verde

Uf = 0,01 mq./mq.

Parcheggi inerenti il servizio 5 mq./100 mq. Sf.

d) aree a verde attrezzato

- per gli impianti coperti, Uf = 0,50 mq./mq.

Parcheggi 20 mq./100 mc.

- per gli impianti scoperti, Uf = 0,30 mq./mq.

Parcheggi 5 mq./mq.



e) verde di arredo

inedificabile fatte salve concessioni in precario per distributori di benzina: le aree di verde di arredo potranno essere sistemate, parzialmente anche a parcheggi pubblici.

f) aree per parcheggi pubblici

le aree per parcheggi pubblici superiori a 100 mq. dovranno prevedere aree a verde alberato nella misura minima di 10

mq./100 mq. di area interessata al parcheggio.

In caso di strutture coperte valgono i seguenti parametri:

- Rapporto di copertura = 0,6 mq./mq.;
- Numero piani non superiore a 2;
- V1 = 0,5.

Le aree per servizi, quando previsto dalle presenti norme, sono monetizzabili secondo valori fissati dalla Amministrazione Comunale con apposita deliberazione.

Art. 5.05 - Aree di completamento

Comprendono le aree, formate da lotti liberi o insufficientemente edificati, totalmente o parzialmente urbanizzate, in genere intercluse nel tessuto edificato o in stretta connessione spaziale, per le quali non siano prevedibili significativi incrementi nelle dotazioni infrastrutturali rispetto a quanto si rende necessario per la definitiva urbanizzazione dell'area esistente già insediata.

In tali aree il P.R.G. si attua di norma con Permesso di Costruire diretto, singolo o in comparto, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi previsti nel P.R.G. o richiesti dal Programma Pluriennale di Attuazione.

Classi di

destinazione d'uso

r/rm

Tipologie:

6

I.F.:

0,50

H. max:

7,5 ml

N. piani fuori terra max:

2

Cessione di aree per opere di urbanizzazione: 10 mq./75 mc

Distanze minime da confini e da altri edifici: Vedi artt. 2.05, 20.06

Parcheggi privati e cantine: min. 1 mq/10 mc di volume reale costruito

Distanza minima dalle strade pubbliche: Vedi art. 2.07

La cessione di aree per opere di urbanizzazione, potrà essere ceduta, a discrezione dell'Amministrazione Comunale anche su aree esterne al lotto previste a servizi al P.R.G., ovvero in tutto o in parte monetizzata.

Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati alle prescrizioni contenute nella Relazione Geologico Tecnica allegata al Progetto di Variante Parziale n° 8, n° 11, n° 14 e n° 15.

Nota esplicativa:

La volumetria edificabile complessiva inserita con la Variante Parziale n° 8, n° 11 n° 14 e 15 risultante nel

prospetto "Aree Inserite" della Relazione Illustrativa è quella massima consentita, indipendentemente da quella risultante con l'applicazione dell'indice fondiario o territoriale sulla superficie rilevata in cartografia di Piano o dal catasto.

Nota:

Le aree di completamento ubicate in:

- via Nosalini contrassegnata con la sigla PP8;
- Strada del Cabanone contrassegnate con la sigla PP8;
- Loc. San Bernardino (via Case Rosse) contrassegnata con la sigla PP8;
- Strada Provinciale Ceva-Mombasiglio contrassegnata con la sigla PP8;
- Via IV Novembre contrassegnata con la sigla PP6

dovranno cedere gratuitamente le aree a servizi (parcheggi) topograficamente definite sulla tavola 1.1/V15, le stesse sono vincolate sia per quanto riguarda le localizzazioni che per la quantità cartografata anche se eccedono lo standard risultante nel precedente prospetto del presente articolo; non è consentita la monetizzazione. La cessione dovrà avvenire contestualmente al rilascio del Permesso di costruire ovvero a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale quando se ne ravvisi la pubblica utilità.

Le aree di completamento contrassegnate con la sigla PP9 ubicate in:

- via Romita;
- via Bonneville

dovranno cedere gratuitamente le aree a servizi (viabilità) comprese nell'area di proprietà topograficamente definite sulla Tav. 1.1/V14, le stesse sono vincolate sia per quanto riguarda la localizzazione che per la quantità cartografata anche se eccedono lo standard risultante nel precedente prospetto del presente articolo; non è consentita la monetizzazione. Se le quantità cartografate risultano inferiori allo standard deve essere monetizzata la quantità mancante. La cessione dovrà avvenire contestualmente al rilascio del permesso di costruire ovvero a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale quando se ne ravvisi la pubblica utilità.

Nelle aree di completamento è inoltre ammessa l'esecuzione di piccole attrezzature sportive e di utilizzo ed arredo dei giardini ed aree verdi, secondo le modalità e prescrizioni fissate all'art. 5.03, comma 3° lettera L), per le aree residenziali a capacità insediativa esaurita.

Art. 5.03 - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita

Sono aree prevalentemente di impianto recente da sottoporre ad interventi di conservazione e adeguamento edilizio, nonché di riqualificazione ambientale e di miglioramento dell'accessibilità.

La viabilità pedonale, le aree di arredo urbano e i parcheggi previsti nel presente Piano, possono subire variazioni, all'interno di strumenti urbanistici esecutivi o della attuazione di comparti, senza costituire varianti al P.R.G..

Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asserite sono ammessi generalmente i seguenti tipi di intervento:

A) intervento di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con incremento max di cm. 60 della linea di gronda e di colmo, demolizione e ricostruzione con eventuale accorpamento dei volumi preesistenti, o parte di essi, anche con diverso assetto planovolumetrico sulla stessa area di pertinenza. L'intervento di demolizione e ricostruzione è ammesso sui fabbricati di nessun valore storico architettonico in cattive condizioni strutturali e funzionali-distributive o che determinano insufficienti condizioni igienico-sanitarie rispetto ai fabbricati circostanti, ovvero sui fabbricati ubicati nelle fasce di rispetto stradale, topograficamente definite nelle tavole di PRG o prescritte normativamente, per un migliore inserimento ambientale e/o funzionale rispetto al tessuto esistente. Il volume ricostruito non dovrà però essere superiore a quello preesistente eventualmente aumentato rispettivamente delle quantità di cui ai successivi punti B, C, D, E, F. Gli ampliamenti di cui in precedenza sono da intendersi non cumulabili reciprocamente.

B) realizzazione di volumi tecnici indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici e igienico - sanitari, per un max di 45 mc. per edificio.

C) ampliamenti e sopraelevazioni, una tantum, di edifici a tipologia monofamiliare isolata sino ad un max di 1.000 mc. ottenibili a fine intervento nei limiti dell'I.F. di 1,5 mc/mq e con altezza max di ml. 8,50.

D) ampliamenti e sopraelevazione, una tantum, di edifici residenziali con incremento del 30% della volumetria esistente purché:

- non venga superato l'indice fondiario di 2 mc/mq e l'altezza max di 8,5 ml. o quella esistente se superiore;
 - in caso di demolizione e ricostruzione si attuino le previsioni di arretramento stabilite topograficamente dal P.R.G., o definite in sede di rilascio del Permesso di Costruire;
- E) variazioni di destinazione d'uso nel rispetto delle percentuali ampliando le funzioni terziarie sino ad un max del 30% della S.U.L. complessiva o mantenendo i rapporti percentuali esistenti, se maggiori;
- F) modesti ampliamenti delle abitazioni limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico - sanitari, per un max di 25 mc. per alloggio;
- G) allacciamento ai pubblici servizi;
- H) sistemazione del suolo, comprese le recinzioni;
- I) esecuzione di autorimesse e cantine fino al raggiungimento max di 1 mq/10 mc per autorimesse e max 20 mq per cantine e sgombero per unità di alloggio al lordo delle S.U.L. accessorie analoghe esistenti.
- L) esecuzione di piccole attrezzature sportive e di uso strettamente privato quali: piscine, campi da tennis, gioco bocce, ecc. e di ricovero attrezzi e arredi da giardino, tettoie, dehors, pergolati, gazebo, forni, barbecue e manufatti in genere destinati all'utilizzo delle aree verdi. Non è consentita la destinazione a residenza e funzioni accessorie, quali garages, depositi di merci, lavanderie, laboratori;
- superficie coperta massima: mq. 15,00, al lordo di analoghe costruzioni esistenti, per l'intera area di pertinenza del fabbricato principale destinato a residenza, attività ricettive o ricreative;
 - altezza massima: mt. 3,00;
- devono essere rispettate le distanze dalle strade pubbliche definite per le varie zone delle presenti norme; devono inoltre essere rispettate le distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati previste all'art. 2.04 per la costruzione delle autorimesse;
 - devono essere realizzate nel rispetto dei materiali prescritti all'art.129, comma 9 del Regolamento edilizio vigente;
 - le costruzioni suddette sono consentite "una tantum" in deroga agli indici di densità fondiaria.
- M) sul fabbricato esistente in via Matteotti contrassegnato con la sigla PP1 è ammesso un apporto di cubatura una-tantum max di mc 600.
- N) Nell'ambito appositamente contrassegnato sulla Tavola di Piano n°1.1/V9 "Zonizzazione Concentrico" 1:2.000 in loc. Filatoio sono ammessi, previa formazione di S.U.E., interventi di riqualificazione comportanti nuova sistemazione urbanistica e più precisamente:
1. sul fabbricato A e area pertinenziale, oltre gli interventi di cui alle lettere A,B,E,F,I del 3° comma del presente articolo è consentita la modifica di destinazione d'uso a fini residenziali fino a mq 200;
 2. sul fabbricato B è imposto l'intervento di demolizione e successiva ricostruzione a destinazione residenziale per un massimo di 200 mq con diversa volumetria e sagoma;
 3. sul fabbricato C è imposto l'intervento di demolizione e successiva ricostruzione a destinazione residenziale per un massimo di 200 mq con diversa volumetria e sagoma mantenendo inalterata la quantità di superficie utile lorda preesistente.
 4. l'approvazione del S.U.E. dovrà avvenire allorchè decadrà il vincolo Eb imposto dal PAI attualmente gravante sull'area.
 5. Nelle more della formazione del SUE predetto sono consentiti sui fabbricati preesistenti gli interventi ammessi dal P.A.I. nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico Eb nonché l'intervento relativo alla realizzazione della nuova sede della Croce Bianca (Attrezzatura di interesse generale) la cui superficie utile lorda massima consentita è pari a mq 465 così come normata all'Art. 5.12.2. La predetta nuova sede (Croce Bianca) potrà essere costruita occupando l'ingombro dell'edificio contrassegnato sulla Tavola di Piano 1.1/V14 con la lettera B.
- O) Nell'ambito appositamente contrassegnato sulla Tavola di Piano n°1.1/V11 "Zonizzazione Concentrico" 1:2.000 in loc. Matetto sono ammessi, previa formazione di S.U.E., interventi di riqualificazione comportanti nuova sistemazione urbanistica e più precisamente:
1. sul fabbricato con struttura prefabbricata è imposto l'intervento di demolizione e successiva ricostruzione a destinazione residenziale per un massimo di mq 200 con diversa volumetria e sagoma (max n°2 piani fuori terra, H max 7,50 mt) all'interno dell'ambito a capacità insediativa esaurita; la tipologia e i materiali dovranno essere della tradizione locale per consentire un miglior inserimento ambientale;
 2. sugli altri edifici esistenti sono consentiti oltre agli interventi di cui alle lettere A, B, C, D, E, F, I del 3° comma



del presente articolo anche la demolizione e ricostruzione con diverso assetto planovolumetrico purchè non venga superata l'altezza di mt. 8,50.

P) Sul fabbricato esistente in via Nosalini contrassegnato con la sigla PP2 è ammesso un apporto di cubatura una-tantum max di 49 mc in deroga al 3° comma punto D.

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni di cui ai punti C), D) I), L), M) si intendono non cumulabili reciprocamente. Gli ampliamenti possono essere realizzati anche con corpo di fabbrica autonomo staccato.

Le volumetrie ottenibili a fine intervento nel caso di cui alla lettera d) sono da intendersi al lordo delle superfici accessorie alla residenza (cantine, garages).

Negli ampliamenti di cui alle lettere C), D), M), N) e P) e nei casi di mutamento d'uso consentiti all'art. 5.01 dovranno essere cedute le aree per opere di urbanizzazione primaria in ragione di quanto precisato all'art.5.01,7°,8°,9° comma, con i criteri previsti all'art.5.05, 3° comma per le aree residenziali di completamento. Gli edifici per i quali siano stati individuati i tipi di intervento conservativi saranno sottoposti unicamente a quelle prescrizioni, fatti salvi gli interventi di cui alle lettere g) e h) del presente articolo e ampliamento max del 20% del volume esistente per realizzazione volumi tecnici per superamento barriere architettoniche.

Nel sottosuolo delle due aree contrassegnate con apposita simbologia sulla Tavola di Piano n°1.1/V8 è consentita la realizzazione di autorimesse private anche non pertinenziali limitatamente a un piano previa verifica di compatibilità dell'intervento sotto l'aspetto geologico e statico.

Art. 6.10 - Vincoli territoriali e di tutela alle zone d'acqua

I vincoli geomorfologici E1, E2, E3 e il vincolo di tutela alle zone d'acqua riportati sulle tavole di P.R.G. n° 1.2.1/V1 e 1.2.2/V1 "Zonizzazione" alla scala 1:5.000, sono da intendersi non più operanti e sono sostituiti dalle classi di idoneità d'uso riportate sulla tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" alla scala 1:10.000.

Le tavole n° 1.2.1/V1 e 1.2.2/V1 "Zonizzazione" alla scala 1:5.000 continuano a valere in ogni loro prescrizione, a meno dei suddetti vincoli geomorfologici E1, E2, E3 e del vincolo di tutela alle zone d'acqua, soppressi con la Variante n° 5.

Quindi ogni intervento edilizio e urbanistico su tutto il territorio comunale, indipendentemente dalle possibilità edificatorie consentite dalle tavole di progetto e dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G., è sottoposto ai limiti e vincoli della "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" e alle seguenti prescrizioni relative alle classi di idoneità d'uso.

Per gli edifici legalmente esistenti non individuati cartograficamente e riconosciuti come tali secondo la procedura di correzione di errori materiali prevista dall'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono ammessi gli interventi previsti nella classe in cui ricadono, fatte salve le eventuali limitazioni di carattere urbanistico dettate dalle norme di attuazione del P.R.G.

AMBITI EDIFICABILI

CLASSE I

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche.

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici senza limitazione, nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988, n. 47, e della Circolare P.G.R 11/PRE del 18/05/90.

CLASSE IIa

Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica.

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



previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità.



BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CEVA (CN) - VIA SAN PIETRO N° 12

I terreni edificabili costituenti il Bene2 del Lotto 1, oggetto di pignoramento, sono inseriti nel P.R.G.C. in:

Mappale 618:

- aree produttive esistenti confermate artigianali/commerciali (1.70 %) normata dall'art. 5_08 delle norme tecniche di attuazione
- aree destinate a servizi pubblici di interesse comunale (29.30 %) normata dall'art. 5_12_1 delle norme tecniche di attuazione
- aree residenziali di completamento (39.50 %) normata dall'art. 5_05 delle norme tecniche di attuazione
- aree residenziali a capacità insediativa esaurita (29.50 %) normata dall'art. 5_03 delle norme tecniche di attuazione
- in classe di edificabilità geomorfologica I-Classe 1 normata dall'art. 6.10 delle norme tecniche di attuazione.
- TELERADIO - Area dove non è consentita l'installazione di impianti di teleradio comunicazione

Mappale 620:

- aree produttive esistenti confermate artigianali/commerciali (100.00 %) normata dall'art. 5_08 delle norme tecniche di attuazione
- in classe di edificabilità geomorfologica I-Classe 1 e IIa-Classe IIa normata dall'art. 6.10 delle norme tecniche di attuazione.
- TELERADIO - Area dove non è consentita l'installazione di impianti di teleradio comunicazione

Art. 5.08 - Aree produttive esistenti confermate

Il P.R.G. individua gli impianti esistenti di cui si conferma la localizzazione all'interno delle classi di destinazione d'uso riconosciute e le aree, al diretto servizio degli impianti.

Il riuso a fini produttivi dei fabbricati siti nelle aree di cui al presente articolo è limitato ad attività artigianali, terziario in genere ed industriali non nocive e compatibili con le aree circostanti e le relative destinazioni d'uso. E' ammessa anche la destinazione d'uso ricreativa per il tempo libero e lo svago con esclusione di discoteche, sale da ballo, discobar, pub, per non più di mq 300 di superficie Utile lorda per ogni lotto di intervento, anche al servizio degli addetti.

In essi sono generalmente ammessi interventi di ristrutturazione di adeguamento tecnologico e funzionale, e di ampliamento sino ad un rapporto di copertura massimo pari al 60% dell'area di proprietà ed una U.F. massima pari a 0,80, di norma per Permesso di Costruire diretto.

Nel caso in cui tali rapporti siano già stati raggiunti alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G. è consentito, una tantum, l'ampliamento del 50% in deroga agli indici di U.F. e R.C. per un max di 200 m².

L'altezza massima consentita a fine intervento non dovrà superare m. 11,00; sono fatte salve eventuali maggiori altezze esistenti e per la realizzazione di manufatti espressamente richiesti dal ciclo tecnologico quali antenne, torri di raffreddamento, piani di carico, ponti mobili, silos e strutture speciali, ecc.

In caso di ampliamento e/o mutamento d'uso le aree da cedere o da convenzionare ad uso pubblico saranno pari al 100% della S.U.L. ampliata per il terziario commerciale (TC), direzionale (TD) e ricreativo (TR), pari al 50% della S.U.L. ampliata per l'industria, l'artigianato e il restante terziario.

La S.U.L. residenziale non potrà superare 1/2 della S.U.L. complessiva con un massimo di 250 m² fatti salvi



valori maggiori, se già presenti.

Ove il P.R.G. non preveda specifiche localizzazioni di aree per servizi, o le preveda solo in parte, è ammessa la monetizzazione delle stesse, o della quota parte mancante, nella misura corrispondente alla percentuale fissata per la destinazione d'uso specifica confermata; possono essere in alternativa cedute aree in proprietà a specifica destinazione a servizi nel P.R.G..

In ogni caso preliminarmente al rilascio di Permessi di Costruire dovrà essere dimostrata la disponibilità di una quota di aree per sosta e parcheggio privati non inferiori a 1 mq/10mc e limitatamente alla porzione di edificio oggetto di Permesso di Costruire.

Le aree occupate dalle industrie esistenti confermate (I), comprese nel perimetro degli abitati vigente alla data di adozione del presente P.R.G. che intendano rilocalizzarsi, possono, in sede di Pro-gramma Pluriennale di Attuazione essere destinate ad altro uso mediante la formazione di un Piano Particolareggiato con le procedure previste agli articoli 17 e 40 ed i contenuti convenzionali dell'art. 53 della Legge Regionale 05.12.1977 n. 56 e successive modificazioni.

In generale le procedure dell'art. 53 della L.R. 56/77 dovranno essere applicate in tutti i casi previsti da tale articolo di legge.

Art. 5.12.1 - Aree destinate a servizi pubblici di interesse comunale

Sono le parti del territorio destinate ad assicurare agli insediamenti la dotazione di spazi pubblici e attrezzature per attività collettive nel rispetto degli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77.

Esse si suddividono in:

- aree per l'istruzione
- aree per attrezzature di interesse comune
- aree per verde pubblico
- aree per parcheggi pubblici.

La realizzazione di tali servizi avviene direttamente nei modi e forme di legge o indirettamente come condizione apposta al rilascio del Permesso di Costruire e a scemuto degli oneri di urbanizzazione.

Le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici sono edificabili secondo le norme previste da leggi di settore e le destinazioni d'uso attribuite alle aree hanno valore puramente propositivo, potendo essere variate tra loro in sede di attuazione attraverso la formazione di un Piano Tecnico Esecutivo di Opere Pubbliche o di un Piano Particolareggiato.

In ogni caso e salve maggiori vincoli di tipo architettonico - ambientale, per intervento diretto non potranno essere superati i seguenti limiti:

a) aree per attrezzature scolastiche:

uf = 0,5 mq/mq Sf

Altezza massima H = 10,5 ml.

Parcheggi inerenti le costruzioni 10 mq./100 mc. di Su

b) aree per attrezzature di interesse comune:

Uf = 0,6 mq./mq.

Altezza massima H = 12,00 ml.

Parcheggi inerenti le costruzioni 20 mq./100 mq. S.U.L. per attrezzature religiose

Parcheggi inerenti le costruzioni 30 mq./100 mc. S.U.L. per attrezzature civili

c) aree a parco per il gioco e il verde

Uf = 0,01 mq./mq.

Parcheggi inerenti il servizio 5 mq./100 mq. Sf.

d) aree a verde attrezzato

- per gli impianti coperti, Uf = 0,50 mq./mq.

Parcheggi 20 mq./100 mc.

- per gli impianti scoperti, Uf = 0,30 mq./mq.

Parcheggi 5 mq./mq.

e) verde di arredo



inedificabile fatte salve concessioni in precario per distributori di benzina: le aree di verde di arredo potranno essere sistemate, parzialmente anche a parcheggi pubblici.

f) aree per parcheggi pubblici

le aree per parcheggi pubblici superiori a 100 mq. dovranno prevedere aree a verde alberato nella misura minima di 10

mq./100 mq. di area interessata al parcheggio.

In caso di strutture coperte valgono i seguenti parametri:

- Rapporto di copertura = 0,6 mq./mq.;
- Numero piani non superiore a 2;
- V1 = 0,5.

Le aree per servizi, quando previsto dalle presenti norme, sono monetizzabili secondo valori fissati dalla Amministrazione Comunale con apposita deliberazione.

Art. 5.05 - Aree di completamento

Comprendono le aree, formate da lotti liberi o insufficientemente edificati, totalmente o parzialmente urbanizzate, in genere intercluse nel tessuto edificato o in stretta connessione spaziale, per le quali non siano prevedibili significativi incrementi nelle dotazioni infrastrutturali rispetto a quanto si rende necessario per la definitiva urbanizzazione dell'area esistente già insediata.

In tali aree il P.R.G. si attua di norma con Permesso di Costruire diretto, singolo o in comparto, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi previsti nel P.R.G. o richiesti dal Programma Pluriennale di Attuazione.

Classi di

destinazione d'uso

r/rm

Tipologie:

6

I.F.:

0,50

H. max:

7,5 ml

N. piani fuori terra max:

2

Cessione di aree per opere di urbanizzazione: 10 mq./75 mc

Distanze minime da confini e da altri edifici: Vedi artt. 2.05, 20.06

Parcheggi privati e cantine: min. 1 mq/10 mc di volume reale costruito

Distanza minima dalle strade pubbliche: Vedi art. 2.07

La cessione di aree per opere di urbanizzazione, potrà essere ceduta, a discrezione dell'Amministrazione Comunale anche su aree esterne al lotto previste a servizi al P.R.G., ovvero in tutto o in parte monetizzata.

Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati alle prescrizioni contenute nella Relazione Geologico Tecnica allegata al Progetto di Variante Parziale n° 8, n° 11, n° 14 e n° 15.

Nota esplicativa:

La volumetria edificabile complessiva inserita con la Variante Parziale n° 8, n° 11 n° 14 e 15 risultante nel prospetto "Aree Inserite" della Relazione Illustrativa è quella massima consentita, indipendentemente da quella risultante con l'applicazione dell'indice fondiario o territoriale sulla superficie rilevata in cartografia di Piano o dal catasto.

Nota:

Le aree di completamento ubicate in:

- via Nosalini contrassegnata con la sigla PP8;
- Strada del Cabanone contrassegnate con la sigla PP8;
- Loc. San Bernardino (via Case Rosse) contrassegnata con la sigla PP8;
- Strada Provinciale Ceva-Mombasiglio contrassegnata con la sigla PP8;
- Via IV Novembre contrassegnata con la sigla PP6

dovranno cedere gratuitamente le aree a servizi (parcheggi) topograficamente definite sulla tavola 1.1/V15, le stesse sono vincolate sia per quanto riguarda le localizzazioni che per la quantità cartografata anche se eccedono lo standard risultante nel precedente prospetto del presente articolo; non è consentita la monetizzazione. La cessione dovrà avvenire contestualmente al rilascio del Permesso di costruire ovvero a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale quando se ne ravvisi la pubblica utilità.

Le aree di completamento contrassegnate con la sigla PP9 ubicate in:

- via Romita;
- via Bonneville

dovranno cedere gratuitamente le aree a servizi (viabilità) comprese nell'area di proprietà topograficamente definite sulla Tav. 1.1/V14, le stesse sono vincolate sia per quanto riguarda la localizzazione che per la quantità cartografata anche se eccedono lo standard risultante nel precedente prospetto del presente articolo; non è consentita la monetizzazione. Se le quantità cartografate risultano inferiori allo standard deve essere monetizzata la quantità mancante. La cessione dovrà avvenire contestualmente al rilascio del permesso di costruire ovvero a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale quando se ne ravvisi la pubblica utilità.

Nelle aree di completamento è inoltre ammessa l'esecuzione di piccole attrezzature sportive e di utilizzo ed arredo dei giardini ed aree verdi, secondo le modalità e prescrizioni fissate all'art. 5.03, comma 3° lettera L), per le aree residenziali a capacità insediativa esaurita.

Art. 5.03 - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita

Sono aree prevalentemente di impianto recente da sottoporre ad interventi di conservazione e adeguamento edilizio, nonché di riqualificazione ambientale e di miglioramento dell'accessibilità.

La viabilità pedonale, le aree di arredo urbano e i parcheggi previsti nel presente Piano, possono subire variazioni, all'interno di strumenti urbanistici esecutivi o della attuazione di comparti, senza costituire varianti al P.R.G..

Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asserite sono ammessi generalmente i seguenti tipi di intervento:

A) intervento di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con incremento max di cm. 60 della linea di gronda e di colmo, demolizione e ricostruzione con eventuale accorpamento dei volumi preesistenti, o parte di essi, anche con diverso assetto planovolumetrico sulla stessa area di pertinenza. L'intervento di demolizione e ricostruzione è ammesso sui fabbricati di nessun valore storico architettonico in cattive condizioni strutturali e funzionali-distributive o che determinano insufficienti condizioni igienico-sanitarie rispetto ai fabbricati circostanti, ovvero sui fabbricati ubicati nelle fasce di rispetto stradale, topograficamente definite nelle tavole di PRG o prescritte normativamente, per un migliore inserimento ambientale e/o funzionale rispetto al tessuto esistente. Il volume ricostruito non dovrà però essere superiore a quello preesistente eventualmente aumentato rispettivamente delle quantità di cui ai successivi punti B, C, D, E, F. Gli ampliamenti di cui in precedenza sono da intendersi non cumulabili reciprocamente.

B) realizzazione di volumi tecnici indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici e igienico - sanitari, per un max di 45 mc. per edificio.

C) ampliamenti e sopraelevazioni, una tantum, di edifici a tipologia monofamiliare isolata sino ad un max di 1.000 mc. ottenibili a fine intervento nei limiti dell'I.F. di 1,5 mc/mq e con altezza max di ml. 8,50.

D) ampliamenti e sopraelevazione, una tantum, di edifici residenziali con incremento del 30% della volumetria esistente purché:

- non venga superato l'indice fondiario di 2 mc/mq e l'altezza max di 8,5 ml. o quella esistente se superiore;
- in caso di demolizione e ricostruzione si attuino le previsioni di arretramento stabilite topograficamente dal P.R.G., o definite in sede di rilascio del Permesso di Costruire;



- E) variazioni di destinazione d'uso nel rispetto delle percentuali ampliando le funzioni terziarie sino ad un max del 30% della S.U.L. complessiva o mantenendo i rapporti percentuali esistenti, se maggiori;
- F) modesti ampliamenti delle abitazioni limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico - sanitari, per un max di 25 mc. per alloggio;
- G) allacciamento ai pubblici servizi;
- H) sistemazione del suolo, comprese le recinzioni;
- I) esecuzione di autorimesse e cantine fino al raggiungimento max di 1 mq/10 mc per autorimesse e max 20 mq per cantine e sgombero per unità di alloggio al lordo delle S.U.L. accessorie analoghe esistenti.
- L) esecuzione di piccole attrezzature sportive e di uso strettamente privato quali: piscine, campi da tennis, gioco bocce, ecc. e di ricovero attrezzi e arredi da giardino, tettoie, dehors, pergolati, gazebo, forni, barbecue e manufatti in genere destinati all'utilizzo delle aree verdi. Non è consentita la destinazione a residenza e funzioni accessorie, quali garages, depositi di merci, lavanderie, laboratori;
- superficie coperta massima: mq. 15,00, al lordo di analoghe costruzioni esistenti, per l'intera area di pertinenza del fabbricato principale destinato a residenza, attività ricettive o ricreative;
 - altezza massima: mt. 3,00;
 - devono essere rispettate le distanze dalle strade pubbliche definite per le varie zone delle presenti norme; devono inoltre essere rispettate le distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati previste all'art. 2.04 per la costruzione delle autorimesse;
 - devono essere realizzate nel rispetto dei materiali prescritti all'art.129, comma 9 del Regolamento edilizio vigente;
 - le costruzioni suddette sono consentite "una tantum" in deroga agli indici di densità fondiaria.
- M) sul fabbricato esistente in via Matteotti contrassegnato con la sigla PP1 è ammesso un apporto di cubatura una-tantum max di mc 600.
- N) Nell'ambito appositamente contrassegnato sulla Tavola di Piano n°1.1/V9 "Zonizzazione Concentrico" 1:2.000 in loc. Filatoio sono ammessi, previa formazione di S.U.E., interventi di riqualificazione comportanti nuova sistemazione urbanistica e più precisamente:
1. sul fabbricato A e area pertinenziale, oltre gli interventi di cui alle lettere A,B,E,F,I del 3° comma del presente articolo è consentita la modifica di destinazione d'uso a fini residenziali fino a mq 200;
 2. sul fabbricato B è imposto l'intervento di demolizione e successiva ricostruzione a destinazione residenziale per un massimo di 200 mq con diversa volumetria e sagoma;
 3. sul fabbricato C è imposto l'intervento di demolizione e successiva ricostruzione a destinazione residenziale per un massimo di 200 mq con diversa volumetria e sagoma mantenendo inalterata la quantità di superficie utile lorda preesistente.
 4. l'approvazione del S.U.E. dovrà avvenire allorchè decadrà il vincolo Eb imposto dal PAI attualmente gravante sull'area.
 5. Nelle more della formazione del SUE predetto sono consentiti sui fabbricati preesistenti gli interventi ammessi dal P.A.I. nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico Eb nonché l'intervento relativo alla realizzazione della nuova sede della Croce Bianca (Attrezzatura di interesse generale) la cui superficie utile lorda massima consentita è pari a mq 465 così come normata all'Art. 5.12.2. La predetta nuova sede (Croce Bianca) potrà essere costruita occupando l'ingombro dell'edificio contrassegnato sulla Tavola di Piano 1.1/V14 con la lettera B.
- O) Nell'ambito appositamente contrassegnato sulla Tavola di Piano n°1.1/V11 "Zonizzazione Concentrico" 1:2.000 in loc. Matetto sono ammessi, previa formazione di S.U.E., interventi di riqualificazione comportanti nuova sistemazione urbanistica e più precisamente:
1. sul fabbricato con struttura prefabbricata è imposto l'intervento di demolizione e successiva ricostruzione a destinazione residenziale per un massimo di mq 200 con diversa volumetria e sagoma (max n°2 piani fuori terra, H max 7,50 mt) all'interno dell'ambito a capacità insediativa esaurita; la tipologia e i materiali dovranno essere della tradizione locale per consentire un miglior inserimento ambientale;
 2. sugli altri edifici esistenti sono consentiti oltre agli interventi di cui alle lettere A, B, C, D, E, F, I del 3° comma del presente articolo anche la demolizione e ricostruzione con diverso assetto planovolumetrico purchè non venga superata l'altezza di mt. 8,50.
- P) Sul fabbricato esistente in via Nosalini contrassegnato con la sigla PP2 è ammesso un apporto di cubatura



una-tantum max di 49 mc in deroga al 3° comma punto D.

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni di cui ai punti C), D) I), L), M) si intendono non cumulabili reciprocamente. Gli ampliamenti possono essere realizzati anche con corpo di fabbrica autonomo staccato.

Le volumetrie ottenibili a fine intervento nel caso di cui alla lettera d) sono da intendersi al lordo delle superfici accessorie alla residenza (cantine, garages).

Negli ampliamenti di cui alle lettere C), D), M), N) e P) e nei casi di mutamento d'uso consentiti all'art. 5.01 dovranno essere cedute le aree per opere di urbanizzazione primaria in ragione di quanto precisato all'art.5.01,7°,8°,9° comma, con i criteri previsti all'art.5.05, 3° comma per le aree residenziali di completamento. Gli edifici per i quali siano stati individuati i tipi di intervento conservativi saranno sottoposti unicamente a quelle prescrizioni, fatti salvi gli interventi di cui alle lettere g) e h) del presente articolo e ampliamento max del 20% del volume esistente per realizzazione volumi tecnici per superamento barriere architettoniche.

Nel sottosuolo delle due aree contrassegnate con apposita simbologia sulla Tavola di Piano n°1.1/V8 è consentita la realizzazione di autorimesse private anche non pertinenziali limitatamente a un piano previa verifica di compatibilità dell'intervento sotto l'aspetto geologico e statico.

Art. 5.09 - Aree produttive di riordino e di completamento

Il P.R.G. individua le aree, edificate e libere, nelle quali operare interventi di nuova edificazione e di ampliamento dell'esistente, di norma con Permesso di Costruire diretto, fatto salvo il ricorso a strumenti esecutivi previsti nel presente P.R.G. o con delibera di Consiglio Comunale.

Si applicano i seguenti parametri:

A) per destinazioni industriali (I) a Permesso di Costruire diretto:

- $S_m = 2.000 \text{ m}^2$ o la superficie minima di intervento come da P.P.A.
- $U_f = 0,60 \text{ m}^2 \times \text{m}^2$ di S_f
- R.C. = 0,50 di S.F.
- H = 11,00 mt., fatte salve maggiori altezze espressamente richieste dal ciclo tecnologico quali antenne, torri di raffreddamento, piani di carico, parti mobili, silos e strutture speciali, ecc.
- parcheggi privati $1 \text{ m}^2/10 \text{ m}^3$
- Distanza minima dai confini 5 ml
- Distanza minima dalle strade pubbliche e da altri edifici 10 mt
- Aree di cessione per opere di urbanizzazione = 10% di S_f
- Sup. per uffici = 20% max della S.U.L. totale
- Sup. ad abitazione = 30% max della S.U.L. totale con un max di 250 m^2 .

B) per destinazioni artigianali (A), terziarie commerciali (TC), turistiche ricettive alberghiere (TTA), terziarie direzionali (TD) e depositi (D) a Permesso di Costruire diretto:

- $S_m = 1.000 \text{ m}^2$ o la superficie minima di intervento come da P.P.A.
- R.C. = 0,50 di S.F.
- H = 11,00 mt fatte salve maggiori altezze espressamente richieste dal ciclo tecnologico quali antenne, torri di raffreddamento, piani di carico, parti mobili, silos e strutture speciali, ecc.
- parcheggi privati $1 \text{ m}^2/10 \text{ m}^3$
- Distanza minima dalle strade pubbliche e da altri edifici 10 mt
- Distanza minima dai confini 5 ml
- Sup. max ad abitazione = 50% della S.U.L. totale con un max di 250 m^2
- Aree di cessione per opere di urbanizzazione:
 - 10% di S_f per A e D e TA;
 - 80% di S.U.L. per il terziario commerciale (TC), turistico ricettivo alberghiero (TTA) e direzionale (TD) di cui il minimo il 50% dovrà essere destinato a parcheggio pubblico o di uso pubblico.

Per quanto concerne le destinazioni d'uso delle diverse aree di intervento le indicazioni riportate nelle tavole di P.R.G. sono da considerarsi prescrittive.

E' ammessa anche la destinazione d'uso ricreativa per il tempo libero e lo svago con esclusione di discoteche, sale da ballo, discobar, pub, per non più di mq 300 di superficie Utile lorda per ogni lotto di intervento, anche al servizio degli addetti.

In caso di formazione di strumento urbanistico esecutivo valgono ad integrazione di quanto previsto al precedente comma:

- U.T. = max 0,4 per destinazioni industriali
- Aree per opere di urbanizzazione primaria al netto delle aree per la viabilità pubblica = minimo 10% di St
- Aree per opere di urbanizzazione secondaria = minimo 10% di St è consentita la monetizzazione
- Aree per la viabilità = come da progetto
- Distanze dalla viabilità definiti dallo S.U.E. con un minimo di 5,00 mt.

Nelle aree sottoposte a Permesso di Costruire Convenzionato in sede di rilascio dello stesso possono essere accorpati o suddivisi i lotti liberi edificabili evidenziati nella cartografia di PRG.

L'area produttiva di completamento contrassegnata con la sigla PP68 ubicata in via S.Pietro sottoposta a permesso di costruire diretto deve rispettare i seguenti parametri:

- R.C. = 0,60 mq/mq di SF
- H = mt 6,00
- E' destinata esclusivamente all'ampliamento della confinante attività produttiva esistente.

Art. 6.10 - Vincoli territoriali e di tutela alle zone d'acqua

I vincoli geomorfologici E1, E2, E3 e il vincolo di tutela alle zone d'acqua riportati sulle tavole di P.R.G. n° 1.2.1/V1 e 1.2.2/V1 "Zonizzazione" alla scala 1:5.000, sono da intendersi non più operanti e sono sostituiti dalle classi di idoneità d'uso riportate sulla tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" alla scala 1:10.000.

Le tavole n° 1.2.1/V1 e 1.2.2/V1 "Zonizzazione" alla scala 1:5.000 continuano a valere in ogni loro prescrizione, a meno dei suddetti vincoli geomorfologici E1, E2, E3 e del vincolo di tutela alle zone d'acqua, soppressi con la Variante n° 5.

Quindi ogni intervento edilizio e urbanistico su tutto il territorio comunale, indipendentemente dalle possibilità edificatorie consentite dalle tavole di progetto e dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G., è sottoposto ai limiti e vincoli della "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" e alle seguenti prescrizioni relative alle classi di idoneità d'uso.

Per gli edifici legalmente esistenti non individuati cartograficamente e riconosciuti come tali secondo la procedura di correzione di errori materiali prevista dall'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono ammessi gli interventi previsti nella classe in cui ricadono, fatte salve le eventuali limitazioni di carattere urbanistico dettate dalle norme di attuazione del P.R.G.

AMBITI EDIFICABILI

CLASSE I

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche.

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici senza limitazione, nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988, n. 47, e della Circolare P.G.R 11/PRE del 18/05/90.

CLASSE IIa

Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica.

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistinguono questa classe; saranno sempre possibili interventi di nuova edificazione e di ampliamento con verifiche locali di profondità e condizioni del substrato di fondazione. Tutti gli interventi dovranno essere



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

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE E ABITAZIONE UBICATO A CEVA (CN) - VIA SAN PIETRO N° 12

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

Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceva, il complesso artigianale con sovrastante abitazione oggetto di pignoramento, risulta essere stato autorizzato con le seguenti pratiche Edilizie:

- 1) La costruzione dell'originario fabbricato risulta ante 1967.
- 2) Con Concessione Edilizia n° 42 del 30/05/1983 è stata autorizzata la realizzazione di Abitazione al piano primo,
- 3) Con Concessione Edilizia n° 16 del 21/10/1986 è stato autorizzato il primo ampliamento del capannone, con allegato vincolo di inedificazione a favore del Comune di Ceva sul mappale 483 del foglio 14 come da atto Notaio Basso Luciano rep. 3024 del 26/09/1986 (porzione D della Tav. 5),
- 4) Con Concessioni Edilizie in Sanatoria (Condono Edilizio) n° 214-1, 214/2, 214/3 del 04/08/1990 sono state sanate opere abusive insistenti sull'abitazione al piano primo e sul capannone (porzione C della Tav. 5)
- 5) Diniego n° 18 del 13/05/1987 alla realizzazione di tettoia per copertura deposito di ferro (porzione D1 della Tav. 5) la quale è stata abusivamente costruita,
- 6) Con Concessione Edilizia n° 158 del 13/01/1992 è stato autorizzato il secondo ampliamento del capannone, con allegato vincolo di inedificazione a favore del Comune di Ceva sul mappale 522 del foglio 14 come da atto Notaio Parisi Giacomo rep. 48536 del 07/12/1991 (porzione E della Tav. 5),
- 7) Con Autorizzazione Edilizia n° 41 del 24/03/1992 è stato autorizzato il terzo ampliamento del capannone come struttura per carroponte (porzione E della Tav. 5),
- 8) Con Concessione Edilizia n° 43 del 04/05/1993 in variante alla 41/92 per copertura capannone autorizzato come struttura per carroponte, con allegato vincolo di inedificazione a favore del Comune di Ceva sul mappale 521 del foglio 14 come da atto Notaio Parisi Giacomo rep. 62332 del 03/11/1993 (porzione E della Tav. 5),
- 9) Con Concessione Edilizia n° 111 del 26/06/1993 in variante alla 158/92 per lieve ampliamento di capannone (porzione E della Tav. 5),
- 10) Con Concessione Edilizia n° 163 del 1994 per ampliamento di capannone mediante la realizzazione di tamponatura di pensilina esistente e tamponatura parete capannone (porzione E della Tav. 5),
- 11) Con Autorizzazione Edilizia n° 68 del 03/04/1995 per realizzazione di muretto di recinzione con accessi carrai su Via San Pietro,
- 12) Con domanda n° 124 del 18/11/1998 veniva richiesto il permesso per la ristrutturazione di capannone esaminato con parere favorevole dalla commissione edilizia nella seduta del 19/11/1998, a cui è seguita domanda di annullamento in data 16/03/1999 prot. 2425 (porzione C della Tav. 5),
- 13) Con Concessione Edilizia n° 29 del 13/10/1999 ristrutturazione di capannone (porzione C della Tav. 5)

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 Ceva e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata difformità tra quanto autorizzato dal Comune di Ceva con le varie Concessioni Edilizie rilasciate e da quanto presente in loco. Al fine di una corretta identificazione delle opere realizzate in difformità ai permessi assentiti è stato predisposto un elaborato che rappresenta la situazione completa del fabbricato in seguito alle varie autorizzazioni rilasciate ed un elaborato che localizza le varie autorizzazioni rilasciate sul fabbricato (Tav. 5).

In particolare si è constatato che:

Al piano Terra:

1) Porzione A

- una inesatta rappresentazione grafica dei muri perimetrali ed interni, - la situazione condonata raffigurava un tetto ad una falda lievemente inclinato, di fatto è stato realizzato un tetto in legno a due falde con contestuale innalzamento della quota di colmo,
- parte della copertura di porzione dell'autorimessa risulta innalzata rispetto a quanto condonato,

2) Porzione B

- è stato realizzato un magazzino, tra il fabbricato oggetto di esecuzione ed il fabbricato limitrofo, con tetto piano rifinito ed utilizzato quale terrazzo scoperto dell'abitazione posta al piano primo, il tutto senza autorizzazione comunale,

3) Porzione C

- è stato realizzato un ampliamento del capannone sul prospetto sud-est,
- vi è un diverso posizionamento dei pilastri dovuto presumibilmente ad errore grafico di rappresentazione,
- è stato realizzato un bagno che non rispetta l'altezza minima utile interna che risulta essere di ml 2.05 a fronte dell'altezza minima richiesta di ml 2.40,
- la tamponatura in lastre prefabbricate del prospetto sud-est risulta di altezza maggiore rispetto a quanto assentito,
- sono state realizzate delle tramezzature interne in parte in muratura ed in parte realizzate con pareti prefabbricate coibentate per la zona ufficio,

4) Porzione D

- rispetto al progetto approvato risulta di larghezza maggiore di circa cm 50, che lo uniforma alla larghezza della Porzione E, anche se realizzato in data anteriore,
- risulta di lunghezza maggiore rispetto a quanto autorizzato. Sugli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia non è chiaro se la sua edificazione fosse in aderenza a quanto già esistente (Porzione C) o leggermente distaccata; sulla relazione tecnica allegata alla pratica edilizia viene precisato che "la nuova opera verrà eretta per quanto tecnicamente possibile aderente al complesso esistente". Dal confronto tra le misure effettuate in sede di sopralluogo e quanto già accertato nel 2004 è emerso che le misure coincidono, sia sulla porzione del capannone in oggetto (porzione D) che sulla totalità del capannone, e coincidono anche con quanto rappresentato sulla mappa catastale. Per cui è corretto ipotizzare che il primo ampliamento del capannone (porzione D) sia stata già realizzata con dimensioni maggiori,



- risulta realizzata la tettoia per copertura deposito di ferro (porzione D1 della Tav. 5) per la quale è stato rilasciato diniego n° 18 del 13/05/1987,

5) Porzione E

- lieve riduzione dell'altezza interna di circa cm 5 avvenuta presumibilmente durante le operazioni di costruzione o realizzazione del piano di calpestio,

6) Abitazione al piano primo

- lieve riduzione della lunghezza dei fronti sud-est e nord-ovest,

- lieve aumento della lunghezza dei fronti sud-ovest e nord-est,

- lieve modifica delle tramezzature interne che risultano lievemente traslate senza però alterare la disposizione dei locali,

- lieve diminuzione dell'altezza utile interna di circa cm 5,

- realizzazione di terrazzo, in parte scoperto ed in parte coperto con struttura in ferro e copertura con pannelli coibentati; la porzione coperta risulta a quota +0.80 ml rispetto al piano di calpestio dell'abitazione,

- lieve ridimensionamento della centrale termica con creazione di disimpegno di accesso ricavato nel sotto-scala,

- si precisa che sulle tavole del condono edilizio il tetto viene raffigurato ruotato di 90°, il colmo che di fatto è su elaborati successivi è e viene raffigurato sul prospetto sud-est, sulle tavole allegate al condono edilizio è raffigurato sul prospetto sud-ovest,

Tutte le opere realizzate in difformità alle autorizzazioni rilasciate, di cui ai punti 1-2-3-4-5-6 possono essere sanate con la presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria con corresponsione di oneri di urbanizzazione in sanatoria e costo di costruzione (pari al 5% del computo moltiplicato per 2) calcolato su computo metrico delle opere in sanatoria utilizzando il Preziario Regionale anno 2022. Precisando che:

-Il bagno al piano terra nel capannone (porzione C della Tav. 5) non rispetta l'altezza utile interna dovrà essere utilizzato come sgombero,

-Il terrazzo coperto dell'abitazione, realizzato sul prospetto Nord-Ovest, non rispetta la distanza minima di 5.00 dal confine con il mappale 409, in sede di sanatoria dovrà essere arretrato in modo tale da garantire tale distanza dal confine,

-la tettoia chiusa realizzata a copertura deposito di ferro (porzione D1 della Tav. 5) per la quale è stato rilasciato diniego n° 18 del 13/05/1987 dovrà essere rimossa ed i pannelli asportati potranno essere in parte utilizzati per la tamponatura del capannone,

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

1- Diritti e bolli Sanatoria Comunale: € 282,00

2- Contributo costo di costruzione per ampliamento capannone: € 1.000,00

3- Costo di costruzione (su computo allegato): (€ 70.085,60 x 5% x 2) = € 7.008,56,

4- Spese tecniche per pratiche edilizie comunali, rilievi, agibilità, eventuale variazione catastale, presentazione pratica di denuncia cemento postuma e collaudo: € 10.000,00,

Il tutto per un totale di € 18.290,56 che si arrotonda a € 18.500,00.

Non essendo, l'unità immobiliare oggetto della presente relazione (sub. 8), dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica, il sottoscritto, in qualità di tecnico abilitato, ha provveduto alla redazione e presentazione dell'A.P.E. in data 22/11/2023 con il Codice Attestato n° 2023 206711 0010. Non essendo stati forniti il codice impianto di censimento al C.I.T., il libretto di impianto ed il libretto di controllo della caldaia, in base alla normativa vigente la validità dell'APE, in mancanza di detti documenti a dimostrazione del rispetto della normativa vigente, sarà sino al 31/12/2024.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Ceva (CN) - Via San Pietro n° 12

DESCRIZIONE

Trattasi di terreno edificabile composto da due mappali:

- il mappale 619 di forma quadrata con andamento pianeggiante,
- il mappale 618 di forma rettangolare con andamento pianeggiante, realizzato e frazionato quale strada di accesso ai mappali 620 e 619 (Lotto 2).

Il terreno si trova nel Comune di Ceva in Via San Pietro n° 12, a circa 1 km dal centro del paese. 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 e superiore, oltre che a parcheggi più che sufficienti. Inoltre dista pochi chilometri dall'autostrada Torino-Savona oltre che trovarsi in prossimità della Strada Statale 28 e della strada provinciale 12 che collega il Comune di Ceva con i principali paesi e cittadine di Lesegno, Mondovì, Bastia Mondovì, Carrù, Cherasco, Bra, Alba, ecc. Il sottoscritto CTU ha trasmesso lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali, fissata per il giorno 05/10/2023, con raccomandata n° 15313156981-0 in data 22/09/2023. In data 05/10/2023 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. **** Omissis **** quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L., quale custode delegato dalla procedura e del signor **** Omissis ****; alle ore 9.30 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 13.00.

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 non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il mappale 619 viene posto in vendita per il diritto di proprietà pari a 1/1

Il mappale 618 viene posto in vendita per il diritto di proprietà pari a 1/2



CONFINI

Il terreno confina con:

- mappale 619: mappali 349, 468 e mappali 618 e 620 (facenti parte del lotto 1)

- mappale 618: Via San Pietro, mappali 620 e 674 (facenti parte del lotto 1), mappale 619 (facente parte del lotto 2) e mappale 349.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile mappale 619 per quota in vendita di 1/1	1430,00 mq	1430,00 mq	1	1430,00 mq	0,00 m	T
Terreno edificabile mappale 618 per quota in vendita di 1/2	367,00 mq	367,00 mq	1	367,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1797,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1797,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il bene in oggetto è composto dai mappali:

- 619: terreno edificabile ad utilizzo prevalentemente residenziale individuato sulla tavola del P.R.G.C. con la sigla "r6"

- 618: terreno edificabile individuato in cartografia catastale e comunale come striscia di terreno stretta e lunga atta alla sola realizzazione di strada di accesso al mappale 620 (Lotto 1) e 619 (Lotto 2).

A fronte di quanto sopra descritto il mappale:

- 618 che rappresenta, sulla mappa catastale e sulla tavola del P.R.G.C., strada di accesso al mappale 620 (Lotto 1) e 619 (Lotto 2) verrà posto in vendita per la quota di 1/2 nel Lotto 1 e per la quota di 1/2 nel Lotto 2; questo affinché gli acquirenti del Lotto 1 e del Lotto 2 siano comproprietari, in parti uguali della strada di accesso ai loro lotti e concorrano egualmente alla realizzazione e manutenzione della strada stessa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/1975 al 20/12/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 14, Part. 25, Zc. u Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 7460.00 Reddito dominicale € 64,34 Reddito agrario € 34,67
Dal 20/12/1985 al 20/09/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 14, Part. 25, Zc. u Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 6360.00 Reddito dominicale € 59,12 Reddito agrario € 29,56
Dal 20/09/1990 al 31/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 14, Part. 520, Zc. U Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 4807,00 Reddito dominicale € 44,68 Reddito agrario € 22,34
Dal 31/12/1999 al 14/02/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 14, Part. 565, Zc. U Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 3440.00 Reddito dominicale € 31,98 Reddito agrario € 15,99
Dal 14/02/2000 al 12/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 14, Part. 565, Zc. U Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 3440.00 Reddito dominicale € 31,98 Reddito agrario € 15,99
Dal 12/06/2008 al 03/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 14, Part. 619, Zc. U Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1430.00 Reddito dominicale € 13,29 Reddito agrario € 6,65
Dal 12/08/2008 al 03/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 14, Part. 618, Zc. U Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 367.00 Reddito dominicale € 3,41 Reddito agrario € 1,71

Per una migliore comprensione della cronologia catastale dei beni pignorati si precisa che:

- con frazionamento allegato all'atto Notaio Basso Luciano rep. 2280 del 20/12/1985 l'originario mappale 25 (mq 7460.00) è stato frazionato nei mappali 25 (mq 6360.00) e 483 (mq 1100.00) Proprietà dell'esecutato acquistato con atto Notaio Basso Luciano rep. 2280 del 20/12/1985),
- con frazionamento n° 4564 del 20/09/1990 allegato all'atto Notaio Parisi Giacomo rep. 43461 del 31/01/1991 il mappale 25 (mq 6360.00) è stato frazionato nei mappali 519 (mq 1553.00) e 520 (mq 4807.00).
- con frazionamento n° 6007 del 31/12/1999 il mappale 520 (mq 4807.00) è stato frazionato nei mappali 564 (mq 1367.00) e 565 (mq 3440.00) Proprietà dell'esecutato acquistato con atto Notaio Viglino Polo rep. 2145

del 14/02/2000.

- Con tipo di frazionamento, al catasto terreni, prot. CN0165733 del 12/06/2008 il mappale 565 (mq 3440.00) è stato frazionato negli attuali mappali:

- 618 (mq 367.00) facente parte per la quota di 1/2 del Lotto 1 e per la quota di 1/2 del Lotto 2,
- 619 (mq 1430.00) facente parte per la quota di 1/1 del Lotto 2,
- 620 (mq 1643.00) facente parte per la quota di 1/1 del Lotto 1.



DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	618			U	Seminativo arborato irriguo	1	367.00 mq	3,41 €	1,71 €	
14	619			U	Seminativo arborato irriguo	1	1430.00 mq	13,29 €	6,65 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



PRECISAZIONI

Attualmente i mappali 674, 620 e 618 (per la quota di 1/2), facenti parte del Lotto 1, ed i mappali 619 e 618 (per la quota di 1/2), facenti parte del Lotto 2, in loco fanno parte di un unico compendio delimitato sul lato principale, prospiciente su Via San Pietro, lato Sud-Ovest, con muretto con sovrastante ringhiera a giorno sul quale sono collocati i due cancelli d'ingresso, sul lato a Sud-Est con muretto con sovrastante rete metallica plastificata, sui lati a Nord-Ovest e Nord-Est con pali metallici e rete plastificata. Catastalmente i quattro mappali 674, 618, 619, 620, oggetto di esecuzione, sono ben identificati con numeri di mappa propri ed anche urbanisticamente presentano caratteristiche specifiche proprie.

- Il mappale 674 sub. 3 (ora sub. 8), 4, 5, 6 (ora sub. 9) e 7 è costituito da un capannone con sovrastante alloggio e cotile pertinenziale (Lotto 1),
- Il mappale 618 identifica la strada di accesso ai mappali 619 (Lotto 2) ed al mappale 620 (Lotto 1),
- Il mappale 619 (Lotto 2) è un terreno edificabile a scopo residenziale,
- Il mappale 620 (Lotto 1) è un terreno edificabile a scopo artigianale/commerciale, con la prescrizione dell'Art. 5.09 delle N.T.A. del P.R.G.C. che ne limita la suscettibilità edificatoria esclusivamente all'ampliamento della confinante attività produttiva esistente (mappale 674).

Proprio perché catastalmente i lotti risultano già ben identificati ed urbanisticamente gli stessi presentano caratteristiche proprie di suscettibilità edificatoria il sottoscritto ha optato per la realizzazione di due lotti distinti attribuendo la proprietà del mappale 618 pro-quota ai mappali 619 (Lotto 2) ed ai mappali 674 e 620 (Lotto 1) perché di fatto sarà la strada di accesso.



Il mappale 620 è stato conglobato nel Lotto 1 in quanto al sua capacità edificatoria è destinata esclusivamente all'ampliamento dell'attività produttiva esistente sul mappale 674.

Non essendo fisicamente delimitati da recinzione sarà a cura degli eventuali acquirenti provvedere alla realizzazione di muretti di recinzione per delimitare i lotti.

Particolare attenzione va posta alla identificazione del confine tra il mappale 674 ed il mappale 618.

Infatti attualmente il cortile del mappale 674 (Lotto 1) si protrae sino al muretto posto sul confine tra il mappali 618 e 349 inglobando il mappale 618 (che in loco è identificato da un'aiuola a verde) e lo stesso accesso carraio, posto su Via San Pietro, si sviluppa tra il mappali 349 e 476 andando ad occupare parte del mappale 674 e parte del mappale 618.

In sede di vendita sarà a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto 1 provvedere al ridimensionamento dell'accesso carraio e con l'acquirente del lotto 2 provvedere alla materializzazione del confine tra il mappale 674 ed il mappale 618 e tra i mappali 619 e 620.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura degli atti di acquisto è emerso che:

- con atto di acquisto del mappale 565 (ora mappali 618-619-620) del foglio 14, Notaio Viglino Paolo rep. 2145 del 14/02/2000 veniva indicata in atto la servitù passiva di fognatura insistente sul mappale 565 a favore dell'edificio di proprietà del venditore identificata al nuovo catasto edilizio urbano col mappale 349 del foglio 14.

Da indicazioni fornite dall'esecutato la condotta fognaria è stata realizzata di comune accordo dai signori **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis **** (proprietario del fabbricato insistente sul mappale 349) con spese a carico delle parti in egual misura, ed è stata realizzata con andamento rettilineo con inizio dall'angolo del muretto di recinzione del mappale 349, che individua il confine tra i mappali 349, 618 e 619, prosegue sul confine tra i mappali 618 e 619 ed attraversa il mappale 620 sino a congiungersi con la fognatura comunale. All'imbocco della fognatura, nell'angolo del muretto sono convogliati gli scarichi della abitazione dell'esecutato (mappale 674 sub. 8 - oggetto di esecuzione) e del fabbricato mappale 349, il tutto come meglio rappresentato sulla Tav. 3 allegata alla perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno edificabile sito nel Comune di Ceva in Via San Pietro n° 12 a circa 1 km dal centro del paese. Il Bene facente parte del Lotto 2 è composto da due mappali:

- il mappale 619, di forma quadrata con andamento pianeggiante, è un terreno edificabile ad utilizzo prevalentemente residenziale individuato sulla tavola del P.R.G.C. con la sigla "r6".
- il mappale 618, di forma rettangolare con andamento pianeggiante, è un terreno edificabile individuato in cartografia catastale e comunale come striscia di terreno stretta e lunga atta alla sola realizzazione di strada di accesso al mappale 620 (Lotto 1) e 619 (Lotto 2).

A fronte di quanto sopra descritto il mappale:

- 618 che rappresenta, sulla mappa catastale e sulla tavola del P.R.G.C., strada di accesso al mappale 620 (Lotto 1) e 619 (Lotto 2) verrà posto in vendita per la quota di 1/2 nel Lotto 1 e per la quota di 1/2 nel Lotto 2; questo affinché gli acquirenti del Lotto 1 e del Lotto 2 siano comproprietari, in parti uguali, della strada di accesso ai loro lotti e concorrano egualmente alla realizzazione e manutenzione della strada stessa.

Attualmente i mappali 674, 620 e 618 (per la quota di 1/2), facenti parte del Lotto 1, ed i mappali 619 e 618 (per la quota di 1/2), facenti parte del Lotto 2, in loco fanno parte di un unico compendio delimitato sul lato principale, prospiciente su Via San Pietro, lato Sud-Ovest, con muretto con sovrastante ringhiera a giorno sul



quale sono collocati i due cancelli d'ingresso, sul lato a Sud-Est con muretto con sovrastante rete metallica plastificata, sui lati a Nord-Ovest e Nord-Est con pali metallici e rete plastificata.

Catastalmente i quattro mappali 674, 618, 619, 620, oggetto di esecuzione, sono ben identificati con numeri di mappa propri ed anche urbanisticamente presentano caratteristiche specifiche proprie.

- Il mappale 674 sub. 3 (ora sub. 8), 4, 5, 6 (ora sub. 9) e 7 è costituito da un capannone con sovrastante alloggio e cotile pertinenziale (Lotto 1),

- Il mappale 618 identifica la strada di accesso ai mappali 619 (Lotto 2) ed al mappale 620 (Lotto 1),

- Il mappale 619 (Lotto 2) è un terreno edificabile a scopo residenziale,

- Il mappale 620 (Lotto 1) è un terreno edificabile a scopo artigianale/commerciale, con la prescrizione dell'Art. 5.09 delle N.T.A. del P.R.G.C. che ne limita la suscettibilità edificatoria esclusivamente all'ampliamento della confinante attività produttiva esistente (mappale 674).

Proprio perché catastalmente i lotti risultano già ben identificati ed urbanisticamente gli stessi presentano caratteristiche proprie di suscettibilità edificatoria il sottoscritto ha optato per la realizzazione di due lotti distinti attribuendo la proprietà del mappale 618 pro-quota ai mappali 619 (Lotto 2) ed ai mappali 674 e 620 (Lotto 1) perché di fatto sarà la strada di accesso.

Non essendo fisicamente delimitati da recinzione sarà a cura degli eventuali acquirenti provvedere alla realizzazione di muretti di recinzione per delimitare i lotti.

Particolare attenzione va posta alla identificazione del confine tra il mappale 674 ed il mappale 618. Infatti attualmente il cortile del mappale 674 (Lotto 1) si protrae sino al muretto posto sul confine tra il mappali 618 e 349 inglobando il mappale (che in loco è identificato da un'aiuola a verde) e lo stesso accesso carraio, posto su Via San Pietro, si sviluppa tra il mappali 349 e 476 andando ad occupare parte del mappale 674 e parte del mappale 618.

In sede di vendita sarà a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto 1 provvedere al ridimensionamento dell'accesso carraio e con l'acquirente del lotto 2 provvedere alla materializzazione del confine tra il mappale 674 ed il mappale 618 e tra i mappali 619 e 620.

Come già descritto nel capitolo dedicato alle Servitù i mappali 618, 619, 620 sono oggetto di servitù passiva di fognatura a favore dell'edificio di proprietà del venditore identificata al nuovo catasto edilizio urbano col mappale 349 del foglio 14.

Urbanisticamente i terreni edificabili costituenti il Bene 1 del Lotto 2, oggetto di pignoramento, sono inseriti nel P.R.G.C. in:

Mappale 618:

- aree produttive esistenti confermate artigianali/commerciali (1.70 %) normata dall'art. 5_08 delle norme tecniche di attuazione,

- aree destinate a servizi pubblici di interesse comunale (29.30 %) normata dall'art. 5_12_1 delle norme tecniche di attuazione,

- aree residenziali di completamento (39.50 %) normata dall'art. 5_05 delle norme tecniche di attuazione,

- aree residenziali a capacità insediativa esaurita (29.50 %) normata dall'art. 5_03 delle norme tecniche di attuazione,

- in classe di edificabilità geomorfologica I-Classe 1 normata dall'art. 6.10 delle norme tecniche di attuazione,

- TELERADIO - Area dove non è consentita l'installazione di impianti di teleradio comunicazione.

Mappale 619:

- aree produttive esistenti confermate artigianali/commerciali (2.70 %) normata dall'art. 5_08 delle norme tecniche di attuazione,

- aree residenziali di completamento (87.00 %) normata dall'art. 5_05 delle norme tecniche di attuazione,

- aree residenziali a capacità insediativa esaurita (10.30 %) normata dall'art. 5_03 delle norme tecniche di attuazione,

- in classe di edificabilità geomorfologica I-Classe 1 normata dall'art. 6.10 delle norme tecniche di attuazione,

- TELERADIO - Area dove non è consentita l'installazione di impianti di teleradio comunicazione.

Ai sensi dell'Art. 5.05 delle Norme Tecniche di Attuazione il mappale 619, contrassegnato con la sigla "r6" è



sottoposto a permesso di costruire diretto e deve rispettare i seguenti parametri:

I.F. m3/m2:	0,50
Altezza max:	7,50 ml
Distanze minime da confini e da altri edifici:	Vedi artt. 2.05, 20.06
Parcheggi privati e cantine: min.	1 mq/10 mc di volume reale costruito
Distanza minima dalle strade pubbliche:	Vedi art. 2.07
Cessione di aree per opere di urbanizzazione:	10 mq./75 mc
N. piani fuori terra max:	2



Per quanto riguarda il mappale 618 in considerazione che:

- Circa la metà del mappale, in cartografia del P.R.G.C., è destinato a parcheggio pubblico,
- la conformazione del mappale, rappresentata da un rettangolo stretto e lungo con una larghezza media di circa ml 4.50, non ne permette fisicamente l'edificazione nel rispetto delle distanze minime dai confini,
- rappresenta di fatto la strada di accesso al mappale 620 (Lotto 1) e 619 (Lotto 2), il suo valore, al fine della stima, viene conglobato nel valore del mappale 620.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta occupato ed utilizzato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/2000 al 03/12/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Viglino Paolo	14/02/2000	2145	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mondovì	16/02/2000	1014	824
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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



Per una migliore identificazione dei beni pignorati in riferimento a quanto indicato sugli atti di provenienza, si precisa che:

- con frazionamento allegato all'atto Notaio Basso Luciano rep. 2280 del 20/12/1985 l'originario mappale 25 (mq 7460.00) è stato frazionato nei mappali 25 (mq 6360.00) e 483 (mq 1100.00) Proprietà dell'esecutato acquistato con atto Notaio Basso Luciano rep. 2280 del 20/12/1985),
- con frazionamento n° 4564 del 20/09/1990 allegato all'atto Notaio Parisi Giacomo rep. 43461 del 31/01/1991 il mappale 25 (mq 6360.00) è stato frazionato nei mappali 519 (mq 1553.00) e 520 (mq 4807.00).
- con frazionamento n° 6007 del 31/12/1999 il mappale 520 (mq 4807.00) è stato frazionato nei mappali 564 (mq 1367.00) e 565 (mq 3440.00) Proprietà dell'esecutato acquistato con atto Notaio Viglino Polo rep. 2145 del 14/02/2000.
- Con tipo di frazionamento, al catasto terreni, prot. CN0165733 del 12/06/2008 il mappale 565 (mq 3440.00) è stato frazionato negli attuali mappali:
 - 618 (mq 367.00) facente parte per la quota di 1/2 del Lotto 1 e per la quota di 1/2 del Lotto 2,
 - 619 (mq 1430.00) facente parte per la quota di 1/1 del Lotto 2,
 - 620 (mq 1643.00) facente parte per la quota di 1/1 del Lotto 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Mondovì aggiornate al 22/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di Credito
Iscritto a Agenzia delle Entrate di Cuneo - servizio p.i. di Mondovì il 07/07/2005
Reg. gen. 5141 - Reg. part. 884
Quota: 1/1
Importo: € 970.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 485.000,00
Rogante: Parisi Giacomo
Data: 29/06/2005
N° repertorio: 230287
N° raccolta: 9365
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito
Iscritto a Agenzia delle Entrate di Cuneo - servizio p.i. di Mondovì il 07/02/2012
Reg. gen. 829 - Reg. part. 66
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Percentuale interessi: 7,50 %
Rogante: Viglino Paolo
Data: 27/01/2012
N° repertorio: 25621
N° raccolta: 15819



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Iscritto a Agenzia delle Entrate di Cuneo - servizio p.i. di Mondovì il 07/02/2012
Reg. gen. 828 - Reg. part. 65
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 4,888 %
Rogante: Viglino Paolo
Data: 27/01/2012
N° repertorio: 25620
N° raccolta: 15818

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Iscritto a Agenzia delle Entrate di Cuneo - servizio p.i. di Mondovì il 27/05/2016
Reg. gen. 3394 - Reg. part. 389
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 18.013,99
Rogante: Tribunale Civile di Cuneo
Data: 18/04/2016
N° repertorio: 695
Note: L'ipoteca Giudiziale oltre ai beni della presente esecuzione 74/2023 colpisce anche: - per la quota di 1/2: fabbricato sito in Ceva e distinto al foglio 14 mappale 318 sub. 2 - per la quota di 1/1: terreno sito in Ceva e distinto al foglio 40 mappali 24 e 25



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Iscritto a Agenzia delle Entrate di Cuneo - servizio p.i. di Mondovì il 24/07/2017
Reg. gen. 5449 - Reg. part. 4122
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Il pignoramento immobiliare oltre ai beni della presente esecuzione 74/2023 colpisce anche: - per la quota di 1/2: fabbricato sito in Ceva e distinto al foglio 14 mappale 318 sub. 2 - per la quota di 1/1: terreno sito in Ceva e distinto al foglio 40 mappali 24 e 25
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Agenzia delle Entrate di Cuneo - servizio P.I. Mondovì il 08/08/2023
Reg. gen. 6461 - Reg. part. 5394
Quota: 1/1



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



Oneri di cancellazione

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



NORMATIVA URBANISTICA

I terreni edificabili costituenti il Bene1 del Lotto 2, oggetto di pignoramento, sono inseriti nel P.R.G.C. in:

Mappale 618:

- aree produttive esistenti confermate artigianali/commerciali (1.70 %) normata dall'art. 5_08 delle norme tecniche di attuazione,
- aree destinate a servizi pubblici di interesse comunale (29.30 %) normata dall'art. 5_12_1 delle norme tecniche di attuazione,
- aree residenziali di completamento (39.50 %) normata dall'art. 5_05 delle norme tecniche di attuazione,
- aree residenziali a capacità insediativa esaurita (29.50 %) normata dall'art. 5_03 delle norme tecniche di attuazione,
- in classe di edificabilità geomorfologica I-Class 1 normata dall'art. 6.10 delle norme tecniche di attuazione,
- TELERADIO - Area dove non è consentita l'installazione di impianti di teleradio comunicazione.

Mappale 619:

- aree produttive esistenti confermate artigianali/commerciali (2.70 %) normata dall'art. 5_08 delle norme tecniche di attuazione,
- aree residenziali di completamento (87.00 %) normata dall'art. 5_05 delle norme tecniche di attuazione,
- aree residenziali a capacità insediativa esaurita (10.30 %) normata dall'art. 5_03 delle norme tecniche di attuazione,
- in classe di edificabilità geomorfologica I-Class 1 normata dall'art. 6.10 delle norme tecniche di attuazione,
- TELERADIO - Area dove non è consentita l'installazione di impianti di teleradio comunicazione.

Art. 5.08 - Aree produttive esistenti confermate

Il P.R.G. individua gli impianti esistenti di cui si conferma la localizzazione all'interno delle classi di destinazione d'uso riconosciute e le aree, al diretto servizio degli impianti.

Il riuso a fini produttivi dei fabbricati siti nelle aree di cui al presente articolo è limitato ad attività artigianali, terziario in genere ed industriali non nocive e compatibili con le aree circostanti e le relative destinazioni d'uso. E' ammessa anche la destinazione d'uso ricreativa per il tempo libero e lo svago con esclusione di discoteche, sale da ballo, discobar, pub, per non più di mq 300 di superficie Utile lorda per ogni lotto di intervento, anche al servizio degli addetti.

In essi sono generalmente ammessi interventi di ristrutturazione di adeguamento tecnologico e funzionale, e di ampliamento sino ad un rapporto di copertura massimo pari al 60% dell'area di proprietà ed una U.F. massima pari a 0,80, di norma per Permesso di Costruire diretto.



Nel caso in cui tali rapporti siano già stati raggiunti alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G. è consentito, una tantum, l'ampliamento del 50% in deroga agli indici di U.F. e R.C. per un max di 200 m².

L'altezza massima consentita a fine intervento non dovrà superare m. 11,00; sono fatte salve eventuali maggiori altezze esistenti e per la realizzazione di manufatti espressamente richiesti dal ciclo tecnologico quali antenne, torri di raffreddamento, piani di carico, ponti mobili, silos e strutture speciali, ecc.

In caso di ampliamento e/o mutamento d'uso le aree da cedere o da convenzionare ad uso pubblico saranno pari al 100% della S.U.L. ampliata per il terziario commerciale (TC), direzionale (TD) e ricreativo (TR), pari al 50% della S.U.L. ampliata per l'industria, l'artigianato e il restante terziario.

La S.U.L. residenziale non potrà superare 1/2 della S.U.L. complessiva con un massimo di 250 m² fatti salvi valori maggiori, se già presenti.

Ove il P.R.G. non preveda specifiche localizzazioni di aree per servizi, o le preveda solo in parte, è ammessa la monetizzazione delle stesse, o della quota parte mancante, nella misura corrispondente alla percentuale fissata per la destinazione d'uso specifica confermata; possono essere in alternativa cedute aree in proprietà a specifica destinazione a servizi nel P.R.G..

In ogni caso preliminarmente al rilascio di Permessi di Costruire dovrà essere dimostrata la disponibilità di una quota di aree per sosta e parcheggio privati non inferiori a 1 mq/10mc e limitatamente alla porzione di edificio oggetto di Permesso di Costruire.

Le aree occupate dalle industrie esistenti confermate (I), comprese nel perimetro degli abitati vigenti alla data di adozione del presente P.R.G. che intendano rilocalizzarsi, possono, in sede di Pro-gramma Pluriennale di Attuazione essere destinate ad altro uso mediante la formazione di un Piano Particolareggiato con le procedure previste agli articoli 17 e 40 ed i contenuti convenzionali dell'art. 53 della Legge Regionale 05.12.1977 n. 56 e successive modificazioni.

In generale le procedure dell'art. 53 della L.R. 56/77 dovranno essere applicate in tutti i casi previsti da tale articolo di legge.

Art. 5.12.1 - Aree destinate a servizi pubblici di interesse comunale

Sono le parti del territorio destinate ad assicurare agli insediamenti la dotazione di spazi pubblici e attrezzature per attività collettive nel rispetto degli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77.

Esse si suddividono in:

- aree per l'istruzione
- aree per attrezzature di interesse comune
- aree per verde pubblico
- aree per parcheggi pubblici.

La realizzazione di tali servizi avviene direttamente nei modi e forme di legge o indirettamente come condizione apposta al rilascio del Permesso di Costruire e a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici sono edificabili secondo le norme previste da leggi di settore e le destinazioni d'uso attribuite alle aree hanno valore puramente propositivo, potendo essere variate tra loro in sede di attuazione attraverso la formazione di un Piano Tecnico Esecutivo di Opere Pubbliche o di un Piano Particolareggiato.

In ogni caso e salve maggiori vincoli di tipo architettonico - ambientale, per intervento diretto non potranno essere superati i seguenti limiti:

a) aree per attrezzature scolastiche:

uf = 0,5 mq/mq Sf

Altezza massima H = 10,5 ml.

Parcheggi inerenti le costruzioni 10 mq./100 mc. di Su

b) aree per attrezzature di interesse comune:

Uf = 0,6 mq./mq.

Altezza massima H = 12,00 ml.

Parcheggi inerenti le costruzioni 20 mq./100 mq. S.U.L.. per attrezzature religiose

Parcheggi inerenti le costruzioni 30 mq./100 mc. S.U.L. per attrezzature civili



c) aree a parco per il gioco e il verde

Uf = 0,01 mq./mq.

Parcheggi inerenti il servizio 5 mq./100 mq. Sf.

d) aree a verde attrezzato

- per gli impianti coperti, Uf = 0,50 mq./mq.

Parcheggi 20 mq./100 mc.

- per gli impianti scoperti, Uf = 0,30 mq./mq.

Parcheggi 5 mq./mq.

e) verde di arredo

inedificabile fatte salve concessioni in precario per distributori di benzina: le aree di verde di arredo potranno essere sistemate, parzialmente anche a parcheggi pubblici.

f) aree per parcheggi pubblici

le aree per parcheggi pubblici superiori a 100 mq. dovranno prevedere aree a verde alberato nella misura minima di 10

mq./100 mq. di area interessata al parcheggio.

In caso di strutture coperte valgono i seguenti parametri:

- Rapporto di copertura = 0,6 mq./mq.;

- Numero piani non superiore a 2;

- V1 = 0,5.

Le aree per servizi, quando previsto dalle presenti norme, sono monetizzabili secondo valori fissati dalla Amministrazione Comunale con apposita deliberazione.

Art. 5.05 - Aree di completamento

Comprendono le aree, formate da lotti liberi o insufficientemente edificati, totalmente o parzialmente urbanizzate, in genere intercluse nel tessuto edificato o in stretta connessione spaziale, per le quali non siano prevedibili significativi incrementi nelle dotazioni infrastrutturali rispetto a quanto si rende necessario per la definitiva urbanizzazione dell'area esistente già insediata.

In tali aree il P.R.G. si attua di norma con Permesso di Costruire diretto, singolo o in comparto, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi previsti nel P.R.G. o richiesti dal Programma Pluriennale di Attuazione.

Classi di

destinazione d'uso

r/rm

Tipologie:

6

I.F.:

0,50

H. max:

7,5 ml

N. piani fuori terra max:

2

Cessione di aree per opere di urbanizzazione: 10 mq./75 mc

Distanze minime da confini e da altri edifici: Vedi artt. 2.05, 20.06

Parcheggi privati e cantine:

min. 1 mq/10 mc di volume reale costruito

Distanza minima dalle strade pubbliche:

Vedi art. 2.07

La cessione di aree per opere di urbanizzazione, potrà essere ceduta, a discrezione dell'Amministrazione



Comunale anche su aree esterne al lotto previste a servizi al P.R.G., ovvero in tutto o in parte monetizzata. Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati alle prescrizioni contenute nella Relazione Geologico Tecnica allegata al Progetto di Variante Parziale n° 8, n° 11, n° 14 e n° 15.

Nota esplicativa:

La volumetria edificabile complessiva inserita con la Variante Parziale n° 8, n° 11 n° 14 e 15 risultante nel prospetto "Aree Inserite" della Relazione Illustrativa è quella massima consentita, indipendentemente da quella risultante con l'applicazione dell'indice fondiario o territoriale sulla superficie rilevata in cartografia di Piano o dal catasto.

Nota:

Le aree di completamento ubicate in:

- via Nosalini contrassegnata con la sigla PP8;
- Strada del Cabanone contrassegnate con la sigla PP8;
- Loc. San Bernardino (via Case Rosse) contrassegnata con la sigla PP8;
- Strada Provinciale Ceva-Mombasiglio contrassegnata con la sigla PP8;
- Via IV Novembre contrassegnata con la sigla PP6

dovranno cedere gratuitamente le aree a servizi (parcheggi) topograficamente definite sulla tavola 1.1/V15, le stesse sono vincolate sia per quanto riguarda le localizzazioni che per la quantità cartografata anche se eccedono lo standard risultante nel precedente prospetto del presente articolo; non è consentita la monetizzazione. La cessione dovrà avvenire contestualmente al rilascio del Permesso di costruire ovvero a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale quando se ne ravvisi la pubblica utilità.

Le aree di completamento contrassegnate con la sigla PP9 ubicate in:

- via Romita;
- via Bonneville

dovranno cedere gratuitamente le aree a servizi (viabilità) comprese nell'area di proprietà topograficamente definite sulla Tav. 1.1/V14, le stesse sono vincolate sia per quanto riguarda la localizzazione che per la quantità cartografata anche se eccedono lo standard risultante nel precedente prospetto del presente articolo; non è consentita la monetizzazione. Se le quantità cartografate risultano inferiori allo standard deve essere monetizzata la quantità mancante. La cessione dovrà avvenire contestualmente al rilascio del permesso di costruire ovvero a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale quando se ne ravvisi la pubblica utilità.

Nelle aree di completamento è inoltre ammessa l'esecuzione di piccole attrezzature sportive e di utilizzo ed arredo dei giardini ed aree verdi, secondo le modalità e prescrizioni fissate all'art. 5.03, comma 3° lettera L), per le aree residenziali a capacità insediativa esaurita.

Art. 5.03 - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita

Sono aree prevalentemente di impianto recente da sottoporre ad interventi di conservazione e adeguamento edilizio, nonché di riqualificazione ambientale e di miglioramento dell'accessibilità.

La viabilità pedonale, le aree di arredo urbano e i parcheggi previsti nel presente Piano, possono subire variazioni, all'interno di strumenti urbanistici esecutivi o della attuazione di comparti, senza costituire varianti al P.R.G..

Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asserite sono ammessi generalmente i seguenti tipi di intervento:

A) intervento di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con incremento max di cm. 60 della linea di gronda e di colmo, demolizione e ricostruzione con eventuale accorpamento dei volumi preesistenti, o parte di essi, anche con diverso assetto planovolumetrico sulla stessa area di pertinenza. L'intervento di demolizione e ricostruzione è ammesso sui fabbricati di nessun valore storico architettonico in cattive condizioni strutturali e funzionali-distributive o che determinano insufficienti condizioni igienico-sanitarie rispetto ai fabbricati circostanti, ovvero sui fabbricati ubicati nelle fasce di rispetto stradale, topograficamente definite nelle tavole di PRG o prescritte normativamente, per un migliore inserimento ambientale e/o funzionale rispetto al tessuto esistente. Il volume ricostruito non dovrà però essere superiore a quello preesistente eventualmente aumentato rispettivamente delle quantità di cui ai successivi punti B, C, D, E, F. Gli ampliamenti di cui in precedenza sono da intendersi non cumulabili reciprocamente.



B) realizzazione di volumi tecnici indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici e igienico - sanitari, per un max di 45 mc. per edificio.

C) ampliamenti e sopraelevazioni, una tantum, di edifici a tipologia monofamiliare isolata sino ad un max di 1.000 mc. ottenibili a fine intervento nei limiti dell'I.F. di 1,5 mc/mq e con altezza max di ml. 8,50.

D) ampliamenti e sopraelevazione, una tantum, di edifici residenziali con incremento del 30% della volumetria esistente purché:

- non venga superato l'indice fondiario di 2 mc/mq e l'altezza max di 8,5 ml. o quella esistente se superiore;
- in caso di demolizione e ricostruzione si attuino le previsioni di arretramento stabilite topograficamente dal P.R.G., o definite in sede di rilascio del Permesso di Costruire;

E) variazioni di destinazione d'uso nel rispetto delle percentuali ampliando le funzioni terziarie sino ad un max del 30% della S.U.L. complessiva o mantenendo i rapporti percentuali esistenti, se maggiori;

F) modesti ampliamenti delle abitazioni limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico - sanitari, per un max di 25 mc. per alloggio;

G) allacciamento ai pubblici servizi;

H) sistemazione del suolo, comprese le recinzioni;

I) esecuzione di autorimesse e cantine fino al raggiungimento max di 1 mq/10 mc per autorimesse e max 20 mq per cantine e sgombero per unità di alloggio al lordo delle S.U.L. accessorie analoghe esistenti.

L) esecuzione di piccole attrezzature sportive e di uso strettamente privato quali: piscine, campi da tennis, gioco bocce, ecc. e di ricovero attrezzi e arredi da giardino, tettoie, dehors, pergolati, gazebo, forni, barbecue e manufatti in genere destinati all'utilizzo delle aree verdi. Non è consentita la destinazione a residenza e funzioni accessorie, quali garages, depositi di merci, lavanderie, laboratori;

- superficie coperta massima: mq. 15,00, al lordo di analoghe costruzioni esistenti, per l'intera area di pertinenza del fabbricato principale destinato a residenza, attività ricettive o ricreative;

- altezza massima: mt. 3,00;

- devono essere rispettate le distanze dalle strade pubbliche definite per le varie zone delle presenti norme; devono inoltre essere rispettate le distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati previste all'art. 2.04 per la costruzione delle autorimesse;

- devono essere realizzate nel rispetto dei materiali prescritti all'art.129, comma 9 del Regolamento edilizio vigente;

- le costruzioni suddette sono consentite "una tantum" in deroga agli indici di densità fondiaria.

M) sul fabbricato esistente in via Matteotti contrassegnato con la sigla PP1 è ammesso un apporto di cubatura una-tantum max di mc 600.

N) Nell'ambito appositamente contrassegnato sulla Tavola di Piano n°1.1/V9 "Zonizzazione Concentrico" 1:2.000 in loc. Filatoio sono ammessi, previa formazione di S.U.E., interventi di riqualificazione comportanti nuova sistemazione urbanistica e più precisamente:

1. sul fabbricato A e area pertinenziale, oltre gli interventi di cui alle lettere A,B,E,F,I del 3° comma del presente articolo è consentita la modifica di destinazione d'uso a fini residenziali fino a mq 200;

2. sul fabbricato B è imposto l'intervento di demolizione e successiva ricostruzione a destinazione residenziale per un massimo di 200 mq con diversa volumetria e sagoma;

3. sul fabbricato C è imposto l'intervento di demolizione e successiva ricostruzione a destinazione residenziale per un massimo di 200 mq con diversa volumetria e sagoma mantenendo inalterata la quantità di superficie utile lorda preesistente.

4. l'approvazione del S.U.E. dovrà avvenire allorchè decadrà il vincolo Eb imposto dal PAI attualmente gravante sull'area.

5. Nelle more della formazione del SUE predetto sono consentiti sui fabbricati preesistenti gli interventi ammessi dal P.A.I. nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico Eb nonché l'intervento relativo alla realizzazione della nuova sede della Croce Bianca (Attrezzatura di interesse generale) la cui superficie utile lorda massima consentita è pari a mq 465 così come normata all'Art. 5.12.2. La predetta nuova sede (Croce Bianca) potrà essere costruita occupando l'ingombro dell'edificio contrassegnato sulla Tavola di Piano 1.1/V14 con la lettera B.

O) Nell'ambito appositamente contrassegnato sulla Tavola di Piano n°1.1/V11 "Zonizzazione Concentrico" 1:2.000 in loc. Matetto sono ammessi, previa formazione di S.U.E., interventi di riqualificazione comportanti



nuova sistemazione urbanistica e più precisamente:

1. sul fabbricato con struttura prefabbricata è imposto l'intervento di demolizione e successiva ricostruzione a destinazione residenziale per un massimo di mq 200 con diversa volumetria e sagoma (max n°2 piani fuori terra, H max 7,50 mt) all'interno dell'ambito a capacità insediativa esaurita; la tipologia e i materiali dovranno essere della tradizione locale per consentire un miglior inserimento ambientale;

2. sugli altri edifici esistenti sono consentiti oltre agli interventi di cui alle lettere A, B, C, D, E, F, I del 3° comma del presente articolo anche la demolizione e ricostruzione con diverso assetto planovolumetrico purchè non venga superata l'altezza di mt. 8,50.

P) Sul fabbricato esistente in via Nosalini contrassegnato con la sigla PP2 è ammesso un apporto di cubatura una-tantum max di 49 mc in deroga al 3° comma punto D.

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni di cui ai punti C), D) I), L), M) si intendono non cumulabili reciprocamente. Gli ampliamenti possono essere realizzati anche con corpo di fabbrica autonomo staccato.

Le volumetrie ottenibili a fine intervento nel caso di cui alla lettera d) sono da intendersi al lordo delle superfici accessorie alla residenza (cantine, garages).

Negli ampliamenti di cui alle lettere C), D), M), N) e P) e nei casi di mutamento d'uso consentiti all'art. 5.01 dovranno essere cedute le aree per opere di urbanizzazione primaria in ragione di quanto precisato all'art.5.01,7°,8°,9° comma, con i criteri previsti all'art.5.05, 3° comma per le aree residenziali di completamento. Gli edifici per i quali siano stati individuati i tipi di intervento conservativi saranno sottoposti unicamente a quelle prescrizioni, fatti salvi gli interventi di cui alle lettere g) e h) del presente articolo e ampliamento max del 20% del volume esistente per realizzazione volumi tecnici per superamento barriere architettoniche.

Nel sottosuolo delle due aree contrassegnate con apposita simbologia sulla Tavola di Piano n°1.1/V8 è consentita la realizzazione di autorimesse private anche non pertinenziali limitatamente a un piano previa verifica di compatibilità dell'intervento sotto l'aspetto geologico e statico.

Art. 6.10 - Vincoli territoriali e di tutela alle zone d'acqua

I vincoli geomorfologici E1, E2, E3 e il vincolo di tutela alle zone d'acqua riportati sulle tavole di P.R.G. n° 1.2.1/V1 e 1.2.2/V1 "Zonizzazione" alla scala 1:5.000, sono da intendersi non più operanti e sono sostituiti dalle classi di idoneità d'uso riportate sulla tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" alla scala 1:10.000.

Le tavole n° 1.2.1/V1 e 1.2.2/V1 "Zonizzazione" alla scala 1:5.000 continuano a valere in ogni loro prescrizione, a meno dei suddetti vincoli geomorfologici E1, E2, E3 e del vincolo di tutela alle zone d'acqua, soppressi con la Variante n° 5.

Quindi ogni intervento edilizio e urbanistico su tutto il territorio comunale, indipendentemente dalle possibilità edificatorie consentite dalle tavole di progetto e dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G., è sottoposto ai limiti e vincoli della "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" e alle seguenti prescrizioni relative alle classi di idoneità d'uso.

Per gli edifici legalmente esistenti non individuati cartograficamente e riconosciuti come tali secondo la procedura di correzione di errori materiali prevista dall'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono ammessi gli interventi previsti nella classe in cui ricadono, fatte salve le eventuali limitazioni di carattere urbanistico dettate dalle norme di attuazione del P.R.G.

AMBITI EDIFICABILI

CLASSE I

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche.

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici senza limitazione, nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988, n. 47, e della Circolare P.G.R 11/PRE del 18/05/90.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- ubicazione degli immobili,
- caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento,
- stato di manutenzione, conservazione, finitura,
- consistenza,
- regolarità geometrica della forma,
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive,
- suoi dati metrici,
- la situazione 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 valutazione dell'osservatorio immobiliare. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperienza 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 anche 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.

Si è inoltre ritenuto opportuno la realizzazione di più lotti, prendendo in considerazione le caratteristiche proprie degli immobili oggetto di esecuzione ed in particolare si sono formati due lotti così costituiti:

Lotto 1: composto da:

- Mappale 674 (quota in vendita 1/1) capannone artigianale/commerciale al piano terra ed alloggio al piano primo.

Benchè il capannone e l'alloggio siano comodamente divisibili in natura si è optato per riunirli in un unico lotto partendo dal presupposto che gli immobili sono stati realizzati secondo il criterio di un'attività a conduzione familiare che prevedeva l'attività connessa con la residenza del titolare. Onde rendere più appetibile il lotto ed evitare interferenze tra lo svolgimento dell'attività, che si possa instaurare, nel capannone e la residenza nell'alloggio si è optato di non dividere il capannone dall'alloggio.

- Mappale 620 (quota in vendita 1/1) è un terreno edificabile a scopo artigianale/commerciale, con la prescrizione dell'Art. 5.09 delle N.T.A. del P.R.G.C. che ne limita la suscettibilità edificatoria esclusivamente all'ampliamento della confinante attività produttiva esistente sul mappale 674.

- Mappale 618 (quota in vendita 1/2) identifica la strada di accesso, da realizzare, ai mappali 619 (Lotto 2) ed al mappale 620 (Lotto 1),

Lotto 2: composto:

- Mappale 619 (quota in vendita 1/1) è un terreno edificabile a scopo residenziale.

- Mappale 618 (quota in vendita 1/2) identifica la strada di accesso, da realizzare, ai mappali 619 (Lotto 2) ed al mappale 620 (Lotto 1),

Sulla scorta di quanto sopra descritto il mappale:

- 620 è stato conglobato nel Lotto 1, con il mappale 674, in quanto è suscettibile all'edificazione solo ed esclusivamente se tale edificazione è destinata all'ampliamento della confinante attività produttiva esistente insistente sul mappale 674

- 618 che rappresenta, sulla mappa catastale e sulla tavola del P.R.G.C., strada di accesso al mappale 620 (Lotto 1) e 619 (Lotto 2) verrà posta in vendita per la quota di 1/2 nel Lotto 1 e per la quota di 1/2 nel Lotto 2; questo affinché gli acquirenti del Lotto 1 e del Lotto 2 siano comproprietari, in parti uguali della strada di accesso ai loro lotti e concorrano egualmente alla realizzazione e manutenzione della strada stessa.

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

LOTTO 1

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Ceva (CN) - Via San Pietro n° 12

Trattasi di fabbricato, da cielo a terra, libero su quattro lati, composto da capannone artigianale ad uso magazzino al piano terra ed alloggio al piano primo, sito nel Comune di Ceva in Via San Pietro n° 12, a circa 1 km dal centro del paese. 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 e superiore, oltre che a parcheggi più che sufficienti. Inoltre dista pochi chilometri dall'autostrada Torino-Savona oltre che trovarsi in prossimità della Strada Statale 28 e della strada provinciale 12 che collega il Comune di Ceva con i principali paesi e cittadine di Lesegno, Mondovì, Bastia Mondovì, Carrù, Cherasco, Bra, Alba, ecc. Il sottoscritto CTU ha trasmesso lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali, fissata per il giorno 05/10/2023, con raccomandata n° 15313156981-0 in data 22/09/2023. In data 05/10/2023 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. **** Omissis **** quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L., quale custode delegato dalla procedura e del signor **** Omissis ****; alle ore 9.30 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 13.00.

Identificato al catasto Fabbricati:

- Fg. 14, Part. 674, Sub. 4, Zc. U, Categoria C2
- Fg. 14, Part. 674, Sub. 5, Zc. U, Categoria C6
- Fg. 14, Part. 674, Sub. 7, Zc. U, Categoria C2
- Fg. 14, Part. 674, Sub. 8, Zc. U, Categoria A3
- Fg. 14, Part. 674, Sub. 9, Zc. U, Categoria C2

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Ceva (CN) - Via San Pietro n° 12
 Trattasi di terreno edificabile composto da due mappali: - il mappale 620 di forma quadrata con andamento pianeggiante, - il mappale 618 di forma rettangolare con andamento pianeggiante, realizzato e frazionato quale strada di accesso ai mappali 620 e 619 (Lotto 2). Il terreno si trova nel Comune di Ceva in Via San Pietro n° 12, a circa 1 km dal centro del paese. 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 e superiore, oltre che a parcheggi più che sufficienti. Inoltre dista pochi chilometri dall'autostrada Torino-Savona oltre che trovarsi in prossimità della Strada Statale 28 e della strada provinciale 12 che collega il Comune di Ceva con i principali paesi e cittadine di Leseugno, Mondovì, Bastia Mondovì, Carrù, Cherasco, Bra, Alba, ecc. Il sottoscritto CTU ha trasmesso lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali, fissata per il giorno 05/10/2023, con raccomandata n° 15313156981-0 in data 22/09/2023. In data 05/10/2023 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. **** Omissis **** quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L., quale custode delegato dalla procedura e del signor **** Omissis ****, alle ore 9.30 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 13.00.

Identificato al catasto Terreni:

- Fg. 14, Part. 618, Zc. U, Qualità Seminativo arborato irriguo
- Fg. 14, Part. 620, Zc. U, Qualità Seminativo arborato irriguo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di:

- Proprietà (1/2) per il mappale 618
- Proprietà (1/1) per il mappale 620

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Dalle indagini effettuate nella zona in cui insiste l'immobile oggetto di esecuzione ed in zone limitrofe, considerando che la valutazione riguarda solo l'immobile e non il suo contenuto, si è individuato il seguente valore commerciale

- €/Mq 800,00 per l'alloggio residenziale al piano primo.
- €/Mq 350,00 per il capannone al piano terra.
- €/Mq 20,00 per l'Area Edificabile Artigianale.

prudenzialmente ridotto, in modo da considerare i fattori influenti negativamente sul reale valore di mercato, ovvero:

- che è oggetto di un'esecuzione immobiliare
- all'attuale situazione del mercato immobiliare che versa in condizioni di grande instabilità,
- alla vetustà dello stesso

Al fine di individuare il valore commerciale reale del fabbricato oggetto di esecuzione, sono stati apportati degli aggiustamenti al valore medio di mercato ottenuto per comparazione con le transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo nella zona interessata ed in quelle limitrofe, attribuendo dei coefficienti di abbattimento in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche influenti negativamente sul reale valore di mercato,

Fattore	Coefficiente Alloggio	Coefficiente Capannone	Coefficiente Area Edificabile
- Vetustà (circa 30 anni in media)	0.80	0.80	
- Finiture	0.90	0.60	
- Oggetto di esecuzione immobiliare	0.85	0.85	0.85
- Esposizione	1.00	1.00	1.00



Il valore medio di mercato è stato pertanto moltiplicato per i coefficienti sopraccitati, nel seguente modo:

- Alloggio €/Mq $800,00 \times 0,80 \times 0,90 \times 0,85 \times 1,00 = \text{€}/\text{Mq } 489,60$
- Capannone €/Mq $350,00 \times 0,80 \times 0,60 \times 0,85 \times 1,00 = \text{€}/\text{Mq } 142,80$
- Area Edificabile €/Mq $20,00 \times 0,85 \times 1,00 = \text{€}/\text{Mq } 17,00$

A fronte della disamina che precede, si evidenzia che il valore commerciale attribuibile alle unità immobiliare e terreno edificabile oggetto di esecuzione è pertanto il seguente:

- Alloggio €/Mq 489,60
- Capannone €/Mq 142,80
- Area Edificabile €/Mq 17,00

Da quanto sopra ne consegue che il valore dei beni del presente Lotto 1 equivale a:

- Alloggio €/Mq $489,60 \times 161,84 = \text{€ } 79.236,86$
- Capannone €/Mq $142,80 \times 1730,50 = \text{€ } 247.115,40$
- Area Edificabile €/Mq $17,00 \times 1643,00 = \text{€ } 27.931,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale Ceva (CN) - Via San Pietro n° 12	1730,50 mq	142,80 €/mq	€ 247.115,40	100,00%	€ 247.115,40
Bene N° 1 - Abitazione Ceva (CN) - Via San Pietro n° 12	161,84 mq	489,60 €/mq	€ 79.236,86	100,00%	€ 79.236,86
Bene N° 2 - Terreno edificabile mappale 620 Ceva (CN) - Via San Pietro n° 12	1643,00 mq	17,00 €/mq	€ 27.931,00	100,00%	€ 27.931,00
Bene N° 2 - Terreno edificabile mappale 618 Ceva (CN) - Via San Pietro n° 12	367,00 mq	0,00 €/mq		50,00%	Valore conglobato nel mappale 620
				Valore di stima:	€ 354.283,26

Valore di stima: € 354.283,26

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	18500,00	€
Spesa per la sostituzione del manto di copertura in fibrocemento	26000,00	€

Valore finale di stima: € 309.783,26

Che si arrotonda a € 310.000,00

Valore finale di stima: € 310.000,00



LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Ceva (CN) - Via San Pietro n° 12
Trattasi di terreno edificabile composto da due mappali: - il mappale 619 di forma quadrata con andamento pianeggiante, - il mappale 618 di forma rettangolare con andamento pianeggiante, realizzato e frazionato quale strada di accesso ai mappali 620 e 619 (Lotto 2). Il terreno si trova nel Comune di Ceva in Via San Pietro n° 12, a circa 1 km dal centro del paese. 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 e superiore, oltre che a parcheggi più che sufficienti. Inoltre dista pochi chilometri dall'autostrada Torino-Savona oltre che trovarsi in prossimità della Strada Statale 28 e della strada provinciale 12 che collega il Comune di Ceva con i principali paesi e cittadine di Lesegno, Mondovì, Bastia Mondovì, Carrù, Cherasco, Bra, Alba, ecc. Il sottoscritto CTU ha trasmesso lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali, fissata per il giorno 05/10/2023, con raccomandata n° 15313156981-0 in data 22/09/2023. In data 05/10/2023 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. **** Omissis **** quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L., quale custode delegato dalla procedura e del signor **** Omissis ****; alle ore 9.30 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 13.00.

Identificato al catasto Terreni:

- Fg. 14, Part. 618, Zc. U, Qualità Seminativo arborato irriguo
- Fg. 14, Part. 619, Zc. U, Qualità Seminativo arborato irriguo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di:

- Proprietà (1/2) per il mappale 618
- Proprietà (1/1) per il mappale 619

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Dalle indagini effettuate nella zona in cui insiste l'immobile oggetto di esecuzione ed in zone limitrofe, considerando che la valutazione riguarda solo l'immobile e non il suo contenuto, si è individuato il seguente valore commerciale

- €/Mq 38,00 per l'Area Edificabile Residenziale.

prudenzialmente ridotto, in modo da considerare i fattori influenti negativamente sul reale valore di mercato, ovvero:

- che è oggetto di un'esecuzione immobiliare
- all'attuale situazione del mercato immobiliare che versa in condizioni di grande instabilità,
- alla vetustà dello stesso

Al fine di individuare il valore commerciale reale del fabbricato oggetto di esecuzione, sono stati apportati degli aggiustamenti al valore medio di mercato ottenuto per comparazione con le transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo nella zona interessata ed in quelle limitrofe, attribuendo dei coefficienti di abbattimento in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche influenti negativamente sul reale valore di mercato,



Fattore	Coefficiente Area Edificabile
- Oggetto di esecuzione immobiliare	0.85
- Esposizione	1.00

Il valore medio di mercato è stato pertanto moltiplicato per i coefficienti sopraccitati, nel seguente modo:

- Area Edificabile €/Mq $38,00 \times 0.85 \times 1.00 =$ €/Mq 32,30

A fronte della disamina che precede, si evidenzia che il valore commerciale attribuibile alle unità immobiliare e terreno edificabile oggetto di esecuzione è pertanto il seguente:

- Area Edificabile €/Mq 32,30

Da quanto sopra ne consegue che il valore dei beni del presente Lotto 1 equivale a:

- Area Edificabile €/Mq $32,30 \times 1430.00 =$ € 46.189,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno edificabile mappale 619 Ceva (CN) - Via San Pietro n° 12	1430,00 mq	32,30 €/mq	€ 46.189,00	100,00%	€ 46.189,00
Bene N° 3 - Terreno edificabile mappale 618 Ceva (CN) - Via San Pietro n° 12	367,00 mq	0,00 €/mq		50,00%	Valore conglobato nel mappale 619
				Valore di stima:	€ 46.189,00

Valore finale di stima: € 46.189,00

Che si arrotonda a € 46.000,00

Valore finale di stima: € 46.000,00

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 03/12/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 1-Incarico (Aggiornamento al 03/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 2-Relazione Tecnica di sopralluogo (Aggiornamento al 03/12/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 3-Visura ante variazione NCEU - Lotto 1 (Aggiornamento al 03/12/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 4-Visura post variazione NCEU - Lotto 1 (Aggiornamento al 03/12/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 5-Visura NCI - Lotto 1 e 2 (Aggiornamento al 03/12/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 6-Planimetrie Catastali ante variazione sub. 3-4-5-6-7 - Lotto 1 (Aggiornamento al 03/12/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 7-Planimetrie Catastali post variazione sub. 4-5-7-8-9 - Lotto 1 (Aggiornamento al 03/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 8-Contratto di affitto EMMECOSTRUZIONI (Aggiornamento al 03/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 9-Comodato ROOF anno 2021 (Aggiornamento al 03/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 10-Comodato ROOF anno 2017 (Aggiornamento al 03/12/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 11-Tav.1-Estratto di mappa scala 1:2000 (Aggiornamento al 03/12/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 12-Tav.1.1-Estratto di mappa scala 1:500 (Aggiornamento al 03/12/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 13-Tav.1.2-Estratto di P.R.G.C. scala 1:2000 (Aggiornamento al 03/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 14-Tav.2-Individuazione porzioni concesse in locazione e comodato (Aggiornamento al 03/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 15-Tav.3-Planimetria Confini e servitù (Aggiornamento al 03/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 16-Tav.4-Situazione Rilevata (Aggiornamento al 03/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 17-Tav.5-Situazione di confronto - Cronistoria Autorizzazioni Estratto di mappa scala 1:2000 (Aggiornamento al 03/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 18-Variatione DOCFA sub. 4-5-7 (Aggiornamento al 03/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 19-Variatione DOCFA sub. 8-9 (Aggiornamento al 03/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 20-Computo (Aggiornamento al 03/12/2023)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - 21-Certificato di Destinazione Urbanistica (Aggiornamento al 03/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 22-Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 03/12/2023)
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - 23-Concessioni Edilizie (Aggiornamento al 03/12/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - 24-Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 03/12/2023)

- ✓ N° 1 Altri allegati - 25-Sceda Controlli (Aggiornamento al 03/12/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - 26-Domanda di Voltura (Aggiornamento al 03/12/2023)

