
TRIBUNALE DI IVREA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Comerro Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 05/2025 e 54/2025 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto 1.....	5
Bene N° 1 – abitazione in villino ubicato a montanaro (TO) – VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS PIANO S1-T.....	6
Bene N° 2 – MAGAZZINO ubicato a montanaro (TO) – VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS PIANO S1 6	
Bene N° 3 – AUTORIMESSA ubicata a montanaro (TO) – VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS PIANO T	6
Lotto 2.....	19
Bene N° 4 – SCUDERIA, FABBRICATO RURALE CON I FINI STRUMENTALI PER L'AGRICOLTURA UBCATA A MONTANARO (TO) – STRADA VICINALE DEI PIANTATI N. SNC PIANO T.....	20
Bene N° 5 – TERRENO SEMINATIVO 1 UBCATO A MONTANARO (TO).....	20
Bene N° 6 – TERRENO SEMINATIVO 1 UBCATO A MONTANARO (TO).....	20
Bene N° 7 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBCATO A MONTANARO (TO).....	21
Bene N° 8 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBCATO A MONTANARO (TO).....	21
Lotto 3.....	40
Bene N° 9 – TERRENO SEMINATIVO 1 UBCATO A MONTANARO (TO).....	41
Bene N° 10 – TERRENO SEMINATIVO 2 UBCATO A MONTANARO (TO).....	41
Bene N° 11 – TERRENO SEMINATIVO 2 UBCATO A MONTANARO (TO).....	41
Bene N° 12 – TERRENO SEMINATIVO 2 UBCATO A MONTANARO (TO).....	41
Lotto 4.....	53
Bene N° 13 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBCATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'.....	54
Bene N° 14 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBCATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'.....	54
Bene N° 15 – TERRENO EDIFICABILE - SEMIN IRRIG 2 UBCATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'.....	54
Bene N° 18 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBCATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'.....	55
Bene N° 19 – TERRENO EDIFICABILE - SEMIN IRRIG 2 UBCATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'.....	55
Lotto 5.....	73
Bene N° 16 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBCATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'.....	74
Bene N° 17 – UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE UBCATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'.....	74
Stima / Formazione lotti.....	83
Riepilogo bando d'asta.....	97
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 05/2025 del R.G.E.....	102

INCARICO

Il giorno 30/04/2025, il sottoscritto Arch. Comerro Alberto, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento telematico di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Immobilabile n° 1** – Abitazione in villino ubicato a Montanaro (TO) – via Montegrappa n. 3/bis Piano S1 - T
- **Immobilabile n° 2** – Magazzino ubicato a Montanaro (TO) - via Montegrappa n. 3/bis Piano S1
- **Immobilabile n° 3** – Autorimessa ubicata a Montanaro (TO) - via Montegrappa n. 3/bis Piano T
- **Immobilabile n° 4** – Scuderia, fabbricato rurale con i fini strumentali per l'agricoltura ubicata a Montanaro (TO) – strada Vicinale dei Piantati n. SNC Piano T
- **Immobilabile n° 5** – Terreno Seminativo 1 ubicato Montanaro (TO)
- **Immobilabile n° 6** – Terreno Seminativo 1 ubicato a Montanaro (TO)
- **Immobilabile n° 7** – Terreno Semin irrig 2 ubicato a Montanaro (TO)
- **Immobilabile n° 8** – Terreno Semin irrig 2 ubicato a Montanaro (TO)
- **Immobilabile n° 9** – Terreno Seminativo 1 ubicato Montanaro (TO)
- **Immobilabile n° 10** – Terreno Seminativo 2 ubicato a Montanaro (TO)
- **Immobilabile n° 11** – Terreno Seminativo 2 ubicato a Montanaro (TO)
- **Immobilabile n° 12** – Terreno Seminativo 2 ubicato Montanaro (TO)
- **Immobilabile n° 13** – Terreno Semin irrig 2 ubicato a Caluso (TO) – Frazione Arè
- **Immobilabile n° 14** – Terreno Semin irrig 2 ubicato a Caluso (TO) – Frazione Arè
- **Immobilabile n° 15** – Terreno Edificabile (Semin irrig 2) ubicato a Caluso (TO) – Frazione Arè
- **Immobilabile n° 16** – Terreno Semin irrig 2 ubicato a Caluso (TO) – Frazione Arè
- **Immobilabile n° 17** – Unità immobiliare in corso di costruzione ubicato a Caluso (TO) – Frazione Arè
- **Immobilabile n° 18** – Terreno Semin irrig 2 ubicato a Caluso (TO) – Frazione Arè
- **Immobilabile n° 19** – Terreno Edificabile (Semin irrig 2) ubicato a Caluso (TO) – Frazione Arè

SUDDIVISIONE LOTTI

➤ LOTTO 1:

- **Immobilabile n° 1** – Abitazione in villino ubicato a Montanaro (TO) - via Montegrappa n. 3/bis Piano S1 - T
- **Immobilabile n° 2** – Magazzino ubicato a Montanaro (TO) - via Montegrappa n. 3/bis Piano S1
- **Immobilabile n° 3** – Autorimessa ubicata a Montanaro (TO) - via Montegrappa n. 3/bis Piano T

➤ LOTTO 2:

- **Immobilabile n° 4** – Scuderia, fabbricato rurale con i fini strumentali per l'agricoltura ubicata a Montanaro (TO) – strada Vicinale dei Piantati n. SNC Piano T
- **Immobilabile n° 5** – Terreno Seminativo 1 ubicato Montanaro (TO)

- *Immobilabile n° 6 – Terreno Seminativo 1 ubicato a Montanaro (TO)*
- *Immobilabile n° 7 – Terreno Semin irrig 2 ubicato a Montanaro (TO)*
- *Immobilabile n° 8 – Terreno Semin irrig 2 ubicato a Montanaro (TO)*

➤ **LOTTO 3**

- *Immobilabile n° 9 – Terreno Seminativo 1 ubicato Montanaro (TO)*
- *Immobilabile n° 10 – Terreno Seminativo 2 ubicato a Montanaro (TO)*
- *Immobilabile n° 11 – Terreno Seminativo 2 ubicato a Montanaro (TO)*
- *Immobilabile n° 12 – Terreno Seminativo 2 ubicato Montanaro (TO)*

➤ **LOTTO 4:**

- *Immobilabile n° 13 – Terreno Semin irrig 2 ubicato a Caluso (TO) – Frazione Arè*
- *Immobilabile n° 14 – Terreno Semin irrig 2 ubicato a Caluso (TO) – Frazione Arè*
- *Immobilabile n° 15 – Terreno Edificabile - Semin irrig 2 ubicato a Caluso (TO) – Frazione Arè*
- *Immobilabile n° 18 – Terreno Semin irrig 2 ubicato a Caluso (TO) – Frazione Arè*
- *Immobilabile n° 19 – Terreno Edificabile - Semin irrig 2 ubicato a Caluso (TO) – Frazione Arè*

➤ **LOTTO 5:**

- *Immobilabile n° 16 – Terreno Semin irrig 2 ubicato a Caluso (TO) – Frazione Arè*
- *Immobilabile n° 17 – Unità immobiliare in corso di costruzione ubicato a Caluso (TO) – Frazione Arè*



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Immobilabile n° 1** – Abitazione in villino ubicato a Montanaro (TO) - via Montegrappa n. 3/bis Piano S1 - T
- **Immobilabile n° 2** – Magazzino ubicato a Montanaro (TO) - via Montegrappa n. 3/bis Piano S1
- **Immobilabile n° 3** – Autorimessa ubicata a Montanaro (TO) - via Montegrappa n. 3/bis Piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINO UBICATO A MONTANARO (TO) – VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS PIANO S1-T

L'immobile secondo il Piano Regolatore Generale si trova rientra negli edifici civili. Il bene si colloca in un contesto prettamente residenziale.

L'immobile oggetto del seguente lotto è un'abitazione che si sviluppa su due piani (seminterrato e terreno) con cortile di pertinenza.

Piano seminterrato H=2.50 m. Composto da tre locali cantina, una centrale termica e le scale di collegamento con il piano terreno.

Piano terreno H=3.00 m. Composto da ingresso, cucinino e tinello, soggiorno, wc, tre camere e un ripostiglio. Sono presenti tre balconi.

Sono presenti tre ingressi all'immobile, uno mediante la scala da cortile che collega al balcone più ampio, il principale mediante la scala su via Montegrappa permette di accedere direttamente all'ingresso, e uno sul retro che conduce sul pianerottolo delle scale che portano al piano seminterrato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso, si è svolto sopralluogo del bene in data 28.05.2025 con la presenza del [REDACTED] (debitore esecutato).

BENE N° 2 – MAGAZZINO UBICATO A MONTANARO (TO) – VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS PIANO S1

L'immobile secondo il Piano Regolatore Generale si trova rientra negli edifici civili. Il bene si colloca in un contesto prettamente residenziale.

Il bene in oggetto si sviluppa al piano seminterrato dell'abitazione, ed è composto da un unico ambiente deposito attrezzi, su cui si distribuiscono i vari ambienti del piano seminterrato evidenziati nel precedente bene.

Piano seminterrato H=2.50 m

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso, si è svolto sopralluogo del bene in data 28.05.2025 con la presenza del [REDACTED] (debitore esecutato).

BENE N° 3 – AUTORIMESSA UBICATA A MONTANARO (TO) – VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS PIANO T

L'immobile secondo il Piano Regolatore Generale si trova rientra negli edifici civili. Il bene si colloca in un contesto prettamente residenziale.

Il bene in oggetto è un'autorimessa collocata al piano terreno, a cui si accede dal cortile privato dell'abitazione, con porta si accesso a due ante.

Piano terra H=2.10 m

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso, si è svolto sopralluogo del bene in data 28.05.2025 con la presenza del [REDACTED] (debitore esecutato).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINO UBICATO A MONTANARO (TO) – VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS PIANO S1-T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 cpc risulta completa.

BENE N° 2 – MAGAZZINO UBICATO A MONTANARO (TO) – VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 cpc risulta completa.

BENE N° 3 – AUTORIMESSA UBICATA A MONTANARO (TO) – VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 cpc risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINO UBICATO A MONTANARO (TO) – VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS PIANO S1-T

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

[REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 – MAGAZZINO UBICATO A MONTANARO (TO) – VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS PIANO S1

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 – AUTORIMESSA UBICATA A MONTANARO (TO) – VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS PIANO T

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINO UBICATO A MONTANARO (TO) – VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS PIANO S1-T

L'edificio è circondato dal cortile di privato di pertinenza, a sua volta confinante con Via Montegrappa, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare.

BENE N° 2 – MAGAZZINO UBICATO A MONTANARO (TO) – VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS PIANO S1

L'edificio è circondato dal cortile di privato di pertinenza, a sua volta confinante con Via Montegrappa, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare.

BENE N° 3 – AUTORIMESSA UBICATA A MONTANARO (TO) – VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS PIANO T

Il bene 1, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, cortile.

CONSISTENZA

BENE N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINO UBICATO A MONTANARO (TO) – VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS PIANO S1-T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione in villino	145,00 mq	169,00 mq	1,00	169,00 mq	3,00 m	S1 - T
Totale superficie convenzionale:				169,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				169,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 – MAGAZZINO UBICATO A MONTANARO (TO) – VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzini e locali di Deposito	70,00 mq	87,00 mq	1,00	87,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				87,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - AUTORIMESSA UBICATA A MONTANARO (TO) - VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	13,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - ABITAZIONE IN VILLINO UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS PIANO S1-T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	24	263	1		A/7	2	7 vani	Totale: 169 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 160 m ²	650,74 €	S1-T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente poiché erano in corso lavori di manutenzione straordinaria interna senza titolo abilitativo.

Per i costi di regolarizzazione complessivi si rimanda al capitolo relativo alla stima del bene.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	24	263	2		C/2	U	70 mq	87 mq	112,07 €	S1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente poiché erano in corso lavori di manutenzione straordinaria interna senza titolo abilitativo.

Per i costi di regolarizzazione complessivi si rimanda al capitolo relativo alla stima del bene.

BENE N° 3 – AUTORIMESSA UBICATA A MONTANARO (TO) – VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	263	3		C/6	2	13 mq	14 mq	53,04 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, salvo quanto precisato al paragrafo relativo alla regolarità edilizia.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINO UBICATO A MONTANARO (TO) – VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS PIANO S1-T

BENE N° 2 – MAGAZZINO UBICATO A MONTANARO (TO) – VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS PIANO S1

Complessivamente gli immobili appaiono in precarie condizioni di manutenzione valutabili classificabile quale Stato Conservativo MEDIOCRE (trattandosi di fabbricato in corso di ristrutturazione) ma non necessitanti di interventi aventi carattere d'urgenza.

BENE N° 3 – AUTORIMESSA UBICATA A MONTANARO (TO) – VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS PIANO T

L'immobile accessorio (ancorché non autorizzato) appare in mediocri condizioni di manutenzione ma non necessitanti di interventi aventi carattere d'urgenza.

SERVITÙ, USI CIVICI

BENE N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINO UBICATO A MONTANARO (TO) – VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS PIANO S1-T

Non sono emersi nelle ricerche relative elementi significativi e/o degni di nota in merito

BENE N° 2 – MAGAZZINO UBICATO A MONTANARO (TO) – VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS PIANO S1

Non sono emersi nelle ricerche relative elementi significativi e/o degni di nota in merito

BENE N° 3 – AUTORIMESSA UBICATA A MONTANARO (TO) – VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS PIANO T

Non sono emersi nelle ricerche relative elementi significativi e/o degni di nota in merito

PARTI COMUNI

BENE N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINO UBICATO A MONTANARO (TO) – VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS PIANO S1-T

Si accede all'immobile mediante cortile di pertinenza dei beni. AREA CORTILIZIA

BENE N° 2 – MAGAZZINO UBICATO A MONTANARO (TO) – VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS PIANO S1

Si accede all'immobile mediante cortile di pertinenza dei beni. AREA CORTILIZIA

BENE N° 3 – AUTORIMESSA UBICATA A MONTANARO (TO) – VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS PIANO T

Si accede all'immobile mediante cortile di pertinenza dei beni. AREA CORTILIZIA

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINO UBICATO A MONTANARO (TO) – VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS PIANO S1-T

L'immobile secondo il Piano Regolatore Generale si trova rientra negli edifici civili. Il bene si colloca in un contesto prettamente residenziale.

L'immobile oggetto del seguente lotto è un'abitazione che si sviluppa su due piani (seminterrato e terreno) con cortile di pertinenza.

Piano seminterrato H=2.50 m. Composto da tre locali cantina, una centrale termica e le scale di collegamento con il piano terreno.

Piano terreno H=3.00 m. Composto da ingresso, cucinino e tinello, soggiorno, wc, tre camere e un ripostiglio. Sono presenti tre balconi.

Sono presenti tre ingressi all'immobile, uno mediante la scala da cortile che collega al balcone più ampio, il principale mediante la scala su via Montegrappa permette di accedere direttamente all'ingresso, e uno sul retro che conduce sul pianerottolo delle scale che portano al piano seminterrato.

La struttura del fabbricato è in ossatura portante in calcestruzzo armato

L'abitazione realizzata a due piani di cui uno semi-interrato risulta con le altezze interpiano difformi, nello specifico l'interrato progettato con h =2.15 risulta in loco con un'altezza di 2.50 mt; mentre il piano terra risulta conforme.

La scala di collegamento risulta planimetricamente difforme, con una forma ad "L" mente in progetto era progettata a "C", tale difformità andrà inoltre verificata sulle tavole allegate alla denuncia strutturale.

Nel piano interrato, originariamente progettato libero da tramezzature ad eccezione del locale C.T. sono oggi presenti tre ulteriori locali uso cantina oltre al locale principale e la C.T.

Nel piano terra sono state demolite alcune tramezzature e realizzati nuovi tramezzi in ottica di ristrutturare l'alloggio a formare un open-space con tre camere da letto e servizio igienico.

Le finestrature risultano conformi a livello dimensionale.

BENE N° 2 – MAGAZZINO UBICATO A MONTANARO (TO) – VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS PIANO S1

L'immobile secondo il Piano Regolatore Generale si trova rientra negli edifici civili. Il bene si colloca in un contesto prettamente residenziale.

Il bene in oggetto si sviluppa al piano seminterrato dell'abitazione, ed è composto da un unico ambiente deposito attrezzi, su cui si distribuiscono i vari ambienti del piano seminterrato evidenziati nel precedente bene.

Piano seminterrato H=2.50 m

L'abitazione realizzata a due piani di cui uno semi-interrato risulta con le altezze interpiano difformi, nello specifico l'interrato progettato con h =2.15 risulta in loco con un'altezza di 2.50 mt; mentre il piano terra risulta conforme.

La scala di collegamento risulta planimetricamente difforme, con una forma ad "L" mente in progetto era progettata a "C", tale difformità andrà inoltre verificata sulle tavole allegate alla denuncia strutturale.

Nel piano interrato, originariamente progettato libero da tramezzature ad eccezione del locale C.T. sono oggi presenti tre ulteriori locali uso cantina oltre al locale principale e la C.T.

Le finestrature risultano conformi a livello dimensionale.

BENE N° 3 – AUTORIMESSA UBICATA A MONTANARO (TO) – VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS PIANO T

L'immobile secondo il Piano Regolatore Generale si trova rientra negli edifici civili. Il bene si colloca in un contesto prettamente residenziale.

Il bene in oggetto è un'autorimessa collocata al piano terreno, a cui si accede dal cortile privato dell'abitazione, con porta si accesso a due ante.

Piano terra H=2.10 m

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINO UBICATO A MONTANARO (TO) – VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS PIANO S1-T

BENE N° 2 – MAGAZZINO UBICATO A MONTANARO (TO) – VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS PIANO S1

Gli immobili risultano liberi da persone ma occupati da materiali, beni mobili residui, rifiuti e strutture da cantiere di proprietà dell'esecutato che, attualmente, ne conserva le chiavi per provvedere allo sgombero;

BENE N° 3 – AUTORIMESSA UBICATA A MONTANARO (TO) – VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS PIANO T

L' immobile accessorio risulta occupato da materiali, beni mobili residui, rifiuti e strutture da cantiere di proprietà dell'esecutato che, attualmente, ne conserva le chiavi per provvedere allo sgombero;

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINO UBICATO A MONTANARO (TO) – VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/08/2014 a oggi	[redacted] nato il [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted] [redacted] proprietario per la quota di 1/1 per successione (Legato testamentario) [redacted] nata il [redacted] a [redacted] Codice [redacted]	Verbale pubblicazione testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [redacted] [redacted]	09/06/2015	111581	56648
		Trascrizione acquisto di legato			

Fiscale	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
██████████ deceduta in data ██████████	Torino 2	17/06/2015	20707	14529
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

NOTA: Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento

Si segnala come sul bene 1, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 24 Part. 263 Sub. 1 risulti la trascrizione del diritto di abitazione - in virtù di successione testamentaria (in data 15 ottobre 2015 nn. 35277/24415) in favore della ██████████ nata a ██████████ il ██████████, tuttavia successiva all'iscrizione ipotecaria a garanzia del credito del procedente e che il bene risulta attualmente privo delle condizioni di abitabilità;

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS PIANO S1

Vedasi bene 1

BENE N° 3 - AUTORIMESSA UBICATA A MONTANARO (TO) - VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS PIANO T

Vedasi bene 1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - ABITAZIONE IN VILLINO UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS PIANO S1-T

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** Derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2, del 10/01/2020
 Reg. gen. 885 - Reg. part. 128
 Capitale € 70.000,00 Tasso interesse annuo 1,6% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese € 70.000,00 Totale € 140.000,00
 Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI
 Presenza di condizione risolutiva - Durata 25 anni
 Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI
 A favore di ██████████
 Contro ██████████

Note: Grava su Montanaro Foglio 24 particella 263, sub. 1, Montanaro Foglio 24 particella 263, sub. 2 e Montanaro Foglio 24 particella 263, sub. 3.

Trascrizioni

- verbale di pignoramento immobili del 02/01/2025**
 Trascritto a Ivrea il 12/02/2025

Reg. gen. 5623 - Reg. part. 4237

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Grava su Montanaro Foglio 24 particella 263, sub. 1,

Montanaro Foglio 24 particella 263, sub. 2,

Montanaro Foglio 24 particella 263, sub. 3,

Montanaro Foglio 7 Particella 1263

Montanaro Foglio 7 Particella 25

Montanaro Foglio 7 Particella 640

Montanaro Foglio 7 Particella 643

Montanaro Foglio 7 Particella 650

Montanaro Foglio 7 Particella 668

Montanaro Foglio 7 Particella 672

Montanaro Foglio 7 Particella 679

Montanaro Foglio 7 Particella 680

- **verbale di pignoramento immobili del 28/02/2025**

Trascritto a Ivrea il 04/04/2025

Reg. gen. 14204 - Reg. part. 10595

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Grava su Montanaro Foglio 24 particella 263, sub. 1,

Montanaro Foglio 24 particella 263, sub. 2,

Montanaro Foglio 24 particella 263, sub. 3,

Oneri di cancellazione

- IPOTECA VOLONTARIA: Euro 35,00 (fissi)
- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE: 0,5% dell'importo più basso tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo dell'iscrizione (con il minimo di Euro 200,00) + Euro 35,00 + Euro 59,00
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: Euro 35,00 + Euro 59,00 + Euro 200,00

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINO UBICATO A MONTANARO (TO) – VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS PIANO S1-T

L'immobile secondo il Piano Regolatore Generale si trova in BR I – area residenziale consolidata – zone consolidate residenziali (art. 30 N.T.A.).

Si riporta per estratto l'art. 30 *PRESCRIZIONI PER LE ZONE CONSOLIDATE RESIDENZIALI BR I* da Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Montanaro:

01 – Le aree comprese nella zona urbanistica BR I riguardano parti del territorio edificato a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzate da una edificazione consolidatasi nel tempo su un impianto di origine a prevalente tipologia rurale, in parte trasformandolo e da una rete viaria di accesso alla proprietà in alcuni casi (parte ovest) a limitata sezione trasversale ed a fondo cieco.

02 – Il P.R.G.C. si attua attraverso D.I.A. o Permessi a Costruire, ovvero ancora tramite Permessi a Costruire Convenzionati (ai sensi del 5 comma, art.49 L.R.57/77) laddove espressamente indicato in cartografia o richiesto dall'Amministrazione comunale.

03 – La destinazione d'uso dell'area è Residenziale. Sono considerate compatibili con la destinazione propria dell'area le seguenti altre destinazioni: commercio al dettaglio, magazzini e depositi, uffici, ristoranti, bar, teatri, cinematografi, hotel e pensioni, servizi sociali pubblici o di uso pubblico.

E' inoltre consentita la permanenza delle strutture delle attività agricole esistenti e funzionanti nell'area fino a quando permanga il conduttore presente alla data di adozione da parte del Consiglio Comunale del progetto preliminare di P.R.G.C. e ascendenti o discendenti suoi, purchè imprenditori agricoli a titolo principale.

Le strutture agricole e le aree di pertinenza assumeranno la destinazione residenziale, od altre destinazioni d'uso ammesse nell'area, al venir meno delle condizioni che ne consentano la permanenza.

04 - Dall'area sono escluse le destinazioni d'uso che seguono: caserme ed istituti di pena, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo o di servizi (ad esclusione delle destinazioni d'uso a carattere artigianale collegate al ciclo di produzione del miele e similari, purchè realizzate in locali esistenti, esercitate da residenti in zona senza l'ausilio di addetti e senza che tali lavorazioni provochino inquinamento ambientale di qualsiasi genere, previa acquisizione dei competenti pareri di rito), attività artigianali di servizio alla residenza, locali di divertimento, allevamenti di animali di qualsiasi genere ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale dell'area tutte le esistenti costruzioni con destinazioni elencate tra quelle escluse o che risultano in contrasto con il carattere residenziale dell'area, dovranno gradualmente trasformate o sostituite e le attività relative trasferite nelle aree a destinazione d'uso proprio. Nel frattempo in tali costruzioni sono ammesse unicamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

05 - L'edificazione avviene di norma nel rispetto dell'indice fondiario di superficie stabilito nella seguente tabella normativa. E' tuttavia riconosciuto l'indice fondiario esistente alla data di adozione del progetto preliminare per le volumetrie o le superfici riconosciute ai sensi della Legge 47/1985.

Al fine di consentire il miglioramento delle condizioni complessive dell'edificato è consentito un ampliamento unitario del 20% della SUL residenziale esistente fino al conseguimento di una SUL complessiva non superiore a mq. 250. Qualora tuttavia tale ampliamento, o una quota esso, fosse già possibile applicando gli indici fondiari di superficie specificati nella tabella normativa, l'ampliamento del 20% dovrà intendersi compreso, in tutto o in parte, nell'eventuale incremento determinato dall'indice fondiario. In ogni caso un incremento di 25 mq. per ogni lotto è sempre ammesso anche in eccedenza ai limiti stabiliti qualora finalizzati a miglioramenti igienico-abitativi. I predetti interventi non sono cumulabili con eventuali interventi in progetto che prevedano il cambio di destinazione d'uso di volumetrie non residenziali e/o del tipo ammesso.

06 - Per tutti gli interventi di ampliamento, si richiede il mantenimento dei caratteri dell'impianto edilizio preesistente salvaguardando i caratteri formali propri della zona o dell'area urbanistica di appartenenza.

07 - E' sempre possibile l'utilizzazione a soli fini residenziali, in eccedenza degli indici della rispettiva area urbanistica, del sottotetto degli edifici esistenti sulla base dei seguenti criteri:

- utilizzando le prescrizioni della L.R. 21/98 se le dimensioni geometriche del sottotetto lo consentono;
- sopraelevando la quota di gronda delle falde e la quota del colmo di copertura fino ad un massimo di 50cm. affinché si raggiungano i requisiti minimi di altezza per l'ottenimento dell'abitabilità. In questo caso le nuove superfici non potranno costituire una nuova ed autonoma unità immobiliare ma configurarsi come ampliamento dell'unità abitativa sottostante o adiacente, alla quale deve essere collegata con una scala e con un'apertura diretta.

08 - Qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla L.122/1989, è possibile realizzare autorimesse private, ai sensi della citata legge (1 mq. ogni 10 mc.), anche in quantità eccedenti al predetto rapporto indicato dalla legge, purchè esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'art.50 delle N.T.A..

09 - Nei casi in cui la volumetria esistente nel lotto superi quella consentita dalle norme e prescrizioni del P.R.G.C. è consentito l'incremento di altezza del fabbricato (senza modificare le quote altimetriche delle falde del tetto di copertura) fino ad un massimo cm.50 per raggiungere le minime altezze di legge dei vani residenziali, e per motivi strutturali ed impiantistici che possono aumentare i normali spessori degli orizzontamenti.

10 - Sui lotti aventi superficie superiore a mq. 2000 sono consentiti, in tutta l'area, interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, solo previa predisposizione ed approvazione di un Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.). Sono inoltre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, previa predisposizione di S.U.E. anche per lotti con superficie inferiore a mq. 2.000; in tali situazioni le aree a servizi (standard urbanistici) possono essere monetizzate o reperite nell'ambito del territorio comunale previo accordo con l'Amministrazione comunale. Nel caso di Piano di Recupero di libera iniziativa è possibile recuperare a residenza tutta la volumetria esistente nel lotto, senza verifica degli indici urbanistici della zona urbanistica stessa.

11 - Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono realizzati solo previa predisposizione di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) o altro Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) di cui agli artt.38 e successivi della L.R.56/77 e s.m.i..

12 - Trattandosi di area con caratteristiche e tipologie definite e consolidate, negli interventi edilizi dovrà essere usata particolare cura nell'impegno delle tecniche costruttive e dei materiali da utilizzare, che dovranno adeguarsi a quelli della zona.

13 - Nelle strutture delle aziende agricole esistenti e funzionanti nell'area, fino a quando ne è consentita la permanenza, sono ammessi gli interventi compresi tra quelli di Manutenzione Ordinaria e Manutenzione Straordinaria. Nelle strutture delle aziende agricole e alle predette condizioni è inoltre ammessa la chiusura delle tettoie, con l'obbligo di vincolo pubblico, trascritto nei registri immobiliari, di destinazione d'uso a deposito di derrate o macchinari agricoli.

Tale vincolo permane anche al cessare dell'attività agricola e potrà essere annullato solo con la presentazione di un progetto di trasformazione complessiva (tutte le strutture dell'azienda) nel rispetto delle prescrizioni e norme di zona.

14 - Al fine di migliorare la rete viaria e di realizzare aree a parcheggi lungo la viabilità esistente, sono individuate nella seguente tabella normativa alcune aree urbanistiche interessate dalle citate previsioni di Piano.

In queste aree l'indice fondiario di superficie può essere incrementato fino al 30% nel caso in cui, per gli interventi di completamento (ampliamento, sopraelevazione), di nuova costruzione, di demolizione/ricostruzione, sia stipulata una convenzione o atto unilaterale d'obbligo (ai sensi del 5 comma, art.49, L.R. 56/77) finalizzata alla cessione gratuita dei nuovi sedimi stradali in progetto.

Per usufruire dell'incremento massimo del 30%, occorre che l'intervento proposto (di una o più proprietà) consenta almeno l'apertura contestuale di un tratto di strada compreso fra due strade esistenti ad asse parallelo, evitandosi così tratti stradali a fondo cieco.

Il predetto incremento del 30% dell'indice fondiario può essere portato al 50% nel caso vengano realizzate le opere di urbanizzazione e che le stesse non siano realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

15 - Alcune aree urbanistiche o porzioni di esse appartenenti alla zona BR I ricadono in settori il cui uso ai fini urbanistici è da escludersi o è subordinato alla realizzazione di interventi di sistemazione idrogeologica (classe III b2) ed in settori con moderate limitazioni urbanistiche (classi II 1 - II 2 e II 3). Per tali aree devono essere applicate le limitazioni e le restrizioni di intervento edilizio prescritte al successivo art. 54, dalla allegata Relazione Geologica - Tecnica e dalle allegate Tabelle Normative.

16 - Per le aree urbanistiche ricadenti in zona BR I valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS
PIANO S1**

Vedasi bene 1.

**BENE N° 3 - AUTORIMESSA UBICATA A MONTANARO (TO) - VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS
PIANO T**

Vedasi bene 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - ABITAZIONE IN VILLINO UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA MONTEGRAPPA
N. 3/ BIS PIANO S1-T**

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS
PIANO S1**

Titolo abilitativo originario di riferimento (acquisito e disponibile completo di allegati):

- Licenza Edilizia n. 259 del 1963.

con ad oggetto la Realizzazione di Fabbricato in via Montegrappa 3/bis IN ALLEGATO

L'immobile sito in Montanaro, Via Montegrappa 3/bis a seguito sopralluogo evidenzia le seguenti difformità/irregolarità rispetto al titolo autorizzativo originario :

L'abitazione realizzata a due piani di cui uno semi-interrato risulta con le altezze interpiano difformi, nello specifico l'interrato progettato con $h=2.15$ risulta in loco con un'altezza di 2.50 mt;

Per quanto riguarda l'interpiano della cantina, sembra che la casa sia stata fatta volumetricamente più grande (autorizzata in progetto + 140 piano interno), mentre in loco verificato circa 1,80 m

Il piano terra risulta nella sostanza conforme, eccezion fatta per il sistema distributivo verticale.

La scala di collegamento infatti risulta planimetricamente difforme, con una forma ad "L" mentre in progetto era progettata a "C", tale difformità è stata inoltre verificata sulle tavole allegata al progetto strutturale.

(La pratica del cemento armato è non conforme per via dello sviluppo diverso della scala, quindi anche questo sarebbe da rettificare in atti previo deposito postumo)

Nel piano interrato, originariamente progettato libero da tramezzature ad eccezione del locale C.T. sono oggi presenti tre ulteriori locali uso cantina oltre al locale principale e la C.T.

Nel piano terra sono state demolite alcune tramezzature e realizzati nuovi tramezzi in ottica di ristrutturare l'alloggio a formare un open-space con tre camere da letto e servizi igienico. Le finestrate risultano conformi a livello dimensionale.

Presumendo che le succitate evidenziate difformità/irregolarità rispetto al titolo autorizzativo originario (Titolo abilitativo originario di riferimento (acquisito e disponibile completo di allegati)

• *Licenza Edilizia n. 259 del 1963, con ad oggetto la Realizzazione di Fabbricato in via Montegrappa 3/bis IN ALLEGATO*)

Siano in seguito state sanate e/o condonate all'interno dei titoli abilitativi inventariati presso l'Ufficio Tecnico di Montanaro TO a nome Frola Maria

(pratiche di Condono Edilizio n°152/86, 153/86 e 374/86 oltreché le pratiche edilizie per cosiddetti Piccoli Lavori Edili nn 110/78 e 10/79)

in questa sede si evidenzia che si rendono comunque necessarie – in virtù delle realizzazioni in itinere poi sospese all'interno dell'immobile principale - la predisposizione di richieste di Titoli Abilitativi in aggiornamento/parziale sanatoria ove necessario e relativo deposito degli atti tutti di aggiornamento a catasto NCEU , nel dettaglio ad oggi ipotizzabili :

- REDAZIONE DI SCIA Art 34/ter dpr 380/01

Comprensiva di rilievo completo del fabbricato, restituzione grafica, redazione di tavole di progetto e documenti di domanda, relazione tecnica ed invio telematico

- Pratica Docfa

Comprensiva di rilievo completo del fabbricato, restituzione grafica della singola planimetria costituente l'abitazione, predisposizione docfa ed invio telematico.

-ANDRA' INOLTRE VERIFICATA LA CORRETTEZZA DELLA PRATICA STRUTTURALE (rampa scale e altezze interpiano) PRESSO L'ARCHIVIO DI STATO DI TORINO/ GENIO CIVILE, NEL CASO FOSSE DIFFORME ANDRA' REDATTA PRATICA STRUTTURALE POSTUMA,

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stata acquisita ad oggi dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Il certificato di prestazione energetica (APE) **non è disponibile** .

BENE N° 3 – AUTORIMESSA UBICATA A MONTANARO (TO) – VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS PIANO T

Titolo abilitativo originario di riferimento (acquisito e disponibile completo di allegati) :

- **Licenza Edilizia n. 259 del 1963**, con ad oggetto la Realizzazione di Fabbricato in via Montegrappa 3/bis IN ALLEGATO

Per ciò che concerne il Fabbricato Accessorio (uso Autorimessa)

L'autorimessa sub. 3, posta al piano terra adiacentemente l'abitazione non risulta nel titolo autorizzativo originario succitato

Pur non esistendo corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto originario acquisito si riporta che a seguito accesso agli atti presso la pubblica amministrazione di Montanaro - c/o l'Ufficio Tecnico Comunale è stato ad oggi reperito esclusivamente a registro cartaceo dettaglio sintetico pratiche di Condono Edilizio n°152/86, 153/86 e 374/86 oltreché le pratiche edilizie per cosiddetti Piccoli Lavori Edili nn 110/78 e 10/79 a nome [REDACTED]

In quanto non è stato alla actualità possibile acquisire per intero gli elaborati grafici integrali delle medesime si può solo cautelativamente ritenere che anche l'immobile accessorio (int.c) "Autorimessa al piano terreno di nuova costruzione" come inserito nell'Elaborato Planimetrico presentato in data 09/11/1988 a firma dell'Ing. Emilio Clara possa ritenersi legittimo ai fini edificatori.

Per ciò che concerne il Fabbricato Principale (Abitazione in Villino), oltreché il Magazzino/Cantina seminterrato ad esso funzionalmente collegato

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Il certificato di prestazione energetica (APE) **non è per legge necessario trattandosi di** Locale accessorio (box, cantine, garage)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - ABITAZIONE IN VILLINO UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS PIANO S1-T

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTANARO (TO) - VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS PIANO S1

BENE N° 3 - AUTORIMESSA UBICATA A MONTANARO (TO) - VIA MONTEGRAPPA N. 3/ BIS PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, in quanto trattasi di **villetta unifamiliare**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Immobilabile n° 4** – Scuderia, fabbricato rurale con i fini strumentali per l'agricoltura ubicata a Montanaro (TO) – strada Vicinale dei Piantati n. SNC Piano T
- **Immobilabile n° 5** – *Terreno Seminativo 1 ubicato a Montanaro (TO)*
- **Immobilabile n° 6** – *Terreno Seminativo 1 ubicato a Montanaro (TO)*
- **Immobilabile n° 7** – *Terreno Semin irrig 2 ubicato a Montanaro (TO)*
- **Immobilabile n° 8** – *Terreno Semin irrig 2 ubicato a Montanaro (TO)*

Al compendio si accede dalla pubblica via su sedime sterrato che prosegue all'interno dell'area oggetto di pignoramento. (come chiaramente evidenziato nell'elaborato grafico allegato di riferimento)

DESCRIZIONE

BENE N° 4 – SCUDERIA, FABBRICATO RURALE CON I FINI STRUMENTALI PER L'AGRICOLTURA UBICATA A MONTANARO (TO) – STRADA VICINALE DEI PIANTATI N. SNC PIANO T

Il bene è composto da una scuderia con il relativo terreno, sviluppata su un piano fuori terra

In particolare e nel dettaglio trattasi di Fabbricato Agricolo ad uso deposito foraggio, selleria e numero 4 box per cavalli (per la cui edificazione è stata presentata al Comune di Montanaro istanza per il rilascio del permesso di costruire in data 21.09.2012 con protocollo n.8355, Pratica Edilizia n.24/2012;

Al piano terra H= 5,32 m, corsia carrabile centrale al fabbricato e relativo accesso pedonale, da cui si accede a quattro box ricovero equini con h= 4.43 m, un deposito foraggi e una selleria con h= 3.53 m. Esternamente è presente un portico che circonda il fabbricato ed un recinto paddok equini, il resto del terreno è destinato a pascolo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso, si è svolto sopralluogo del bene in data 28.05.2025 con la presenza del [REDACTED] (debitore esecutato).

BENE N° 5 – TERRENO SEMINATIVO 1 UBICATO A MONTANARO (TO)

in Comune di MONTANARO (TO), terreno SEMINATIVO 1 censiti in Catasto Terreni al foglio 7, particella 680: classe 1, are 08 ca 11, R.D. euro 7,75 - R.A. euro 4,40;

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 – TERRENO SEMINATIVO 1 UBICATO A MONTANARO (TO)

in Comune di MONTANARO (TO), terreno SEMINATIVO 1 censiti in Catasto Terreni al foglio 7, particella 25: classe 1, are 45 ca 61, R.D. euro 43,58 - R.A. euro 24,73;

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

in Comune di MONTANARO (TO), terreno SEMINATIVO IRRIGUO 2 censiti in Catasto Terreni al foglio 7, particella 650: classe 2, are 30 ca 23, R.D. euro 28,10 - R.A. euro 23,42;

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 8 - TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

in Comune di MONTANARO (TO), terreno SEMINATIVO IRRIGUO 2 censiti in Catasto Terreni al foglio 7, particella 672: classe 2, are 25 ca 76, R.D. euro 23,95 - R.A. euro 19,96;

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° 4 - SCUDERIA, FABBRICATO RURALE CON I FINI STRUMENTALI PER L'AGRICOLTURA UBICATA A MONTANARO (TO) - STRADA VICINALE DEI PIANTATI N. SNC PIANO T

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

BENE N° 5 - TERRENO SEMINATIVO 1 UBICATO A MONTANARO (TO)

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

BENE N° 6 - TERRENO SEMINATIVO 1 UBICATO A MONTANARO (TO)

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

BENE N° 7 - TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

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

BENE N° 8 - TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

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

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - SCUDERIA, FABBRICATO RURALE CON I FINI STRUMENTALI PER L'AGRICOLTURA UBICATA A MONTANARO (TO) - STRADA VICINALE DEI PIANTATI N. SNC PIANO T

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 – TERRENO SEMINATIVO 1 UBICATO A MONTANARO (TO)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 6 – TERRENO SEMINATIVO 1 UBICATO A MONTANARO (TO)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 7 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 8 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 4 – SCUDERIA, FABBRICATO RURALE CON I FINI STRUMENTALI PER L'AGRICOLTURA UBICATA A MONTANARO (TO) – STRADA VICINALE DEI PIANTATI N. SNC PIANO T

Altra U.I.U., bene n°5 (foglio 7 particella 680), bene n°6 (foglio 7 particella 25), bene n°8 (foglio 7 particella 672).

BENE N° 5 – TERRENO SEMINATIVO 1 UBICATO A MONTANARO (TO)

Strada Provinciale 82 dir 1, altra U.I.U., bene n°4 (foglio 7 particella 1263), bene n°6 (foglio 7 particella 25), altra U.I.U..

BENE N° 6 – TERRENO SEMINATIVO 1 UBICATO A MONTANARO (TO)

13 altre U.I.U., bene n°5 (foglio 7 particella 680), bene n°4 (foglio 7 particella 1263), bene n°8 (foglio 7 particella 672).

BENE N° 7 - TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

6 altre U.I.U. e bene n°8 (foglio 7 particella 672).

BENE N° 8 - TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

Altra U.I.U., bene n°4 (foglio 7 particella 1263), bene n°6 (foglio 7 particella 25), bene n°7 (foglio 7 particella 650) e altra U.I.U.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - SCUDERIA, FABBRICATO RURALE CON FINI STRUMENTALI PER L'AGRICOLTURA UBICATA A MONTANARO (TO) - STRADA VICINALE DEI PIANTATI N. SNC PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Scuderia, fabbricato rurale con fini strumentali per l'agricoltura	111,50 mq	124,60 mq	1,00	124,60 mq	H min: 3,20 m H max 5,32 m	T
Portico	118,00 mq	118,00 mq	0,30	35,40 mq		T
Totale superficie convenzionale:				160,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				160,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - TERRENO SEMINATIVO 1 UBICATO A MONTANARO (TO)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno seminativo 1	811 mq	811,00 mq	1,00	811,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				811,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				811,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - TERRENO SEMINATIVO 1 UBICATO A MONTANARO (TO)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno seminativo 1	4.561 mq	4.561 mq	1,00	4.561 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4.561 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	4.561 mq
---------------------------------------	----------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno seminativo irriguo 2	3.023 mq	3.023 mq	1,00	3.023 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3.023 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3.023 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno seminativo irriguo 2	2.576 mq	2.576 mq	1,00	2.576 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2.576 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2.576 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - SCUDERIA, FABBRICATO RURALE CON I FINI STRUMENTALI PER L'AGRICOLTURA UBICATA A MONTANARO (TO) - STRADA VICINALE DEI PIANTATI N. SNC PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	1263			D/10				620,00 €		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 5 - TERRENO SEMINATIVO 1 UBICATO A MONTANARO (TO)

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
7	680		-		SEMINATIVO	1	08 11	7,75 €	4,40 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 6 - TERRENO SEMINATIVO 1 UBICATO A MONTANARO (TO)

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
7	25		-		SEMINATIVO	1	45 61	43,58 €	24,73 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 7 - TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

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
7	650		-		SEMIN IRRIG	2	30 23	28,10 €	23,42 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 8 - TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

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
7	672		-		SEMIN IRRIG	2	25 76	23,95 €	19,96 €	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 – SCUDERIA, FABBRICATO RURALE CON I FINI STRUMENTALI PER L'AGRICOLTURA UBICATA A MONTANARO (TO) – STRADA VICINALE DEI PIANTATI N. SNC PIANO T

sia la struttura a uso maneggio/stalla, sia i terreni circostanti (contigui o separati) appaiono in buone condizioni di manutenzione e/o in parte incolti ma non necessitanti di opere di messa in sicurezza;

BENE N° 5 – TERRENO SEMINATIVO 1 UBICATO A MONTANARO (TO)

sia la struttura a uso maneggio/stalla, sia i terreni circostanti (contigui o separati) appaiono in buone condizioni di manutenzione e/o in parte incolti ma non necessitanti di opere di messa in sicurezza;

BENE N° 6 – TERRENO SEMINATIVO 1 UBICATO A MONTANARO (TO)

sia la struttura a uso maneggio/stalla, sia i terreni circostanti (contigui o separati) appaiono in buone condizioni di manutenzione e/o in parte incolti ma non necessitanti di opere di messa in sicurezza;

BENE N° 7 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

sia la struttura a uso maneggio/stalla, sia i terreni circostanti (contigui o separati) appaiono in buone condizioni di manutenzione e/o in parte incolti ma non necessitanti di opere di messa in sicurezza;

BENE N° 8 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

sia la struttura a uso maneggio/stalla, sia i terreni circostanti (contigui o separati) appaiono in buone condizioni di manutenzione e/o in parte incolti ma non necessitanti di opere di messa in sicurezza

SERVITÙ, USI CIVICI

BENE N° 4 – SCUDERIA, FABBRICATO RURALE CON I FINI STRUMENTALI PER L'AGRICOLTURA UBICATA A MONTANARO (TO) – STRADA VICINALE DEI PIANTATI N. SNC PIANO T

BENE N° 5 – TERRENO SEMINATIVO 1 UBICATO A MONTANARO (TO)

BENE N° 6 – TERRENO SEMINATIVO 1 UBICATO A MONTANARO (TO)

BENE N° 7 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

BENE N° 8 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

(Il Comune di Montanaro, al fine del rilascio del necessario permesso di costruire, richiedeva nell'occasione atto d'obbligo unilaterale a mantenere la destinazione agricola del fabbricato in progetto, nonché accorpamento di terreni a favore del detto erigendo fabbricato, ai sensi della Legge Regione Piemonte 05.12.1977 n°56 e smi)

In particolare occorre rilevare per i beni 4, 7 e 8 la trascrizione del "vincolo di destinazione" individuato con atto del Notaio Carlo Alberto Ferreri di Chivasso in data 23/11/2012 Rep. 118511/15936, trascritto a Torino 2 in data 10/12/2012 ai n.ri 42833/31491 con il quale si specifica che "... al fine del rilascio da parte del Comune di Montanaro del permesso di costruire per il fabbricato

di cui in premessa, per sé, suoi eredi, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo si obbliga a mantenere la destinazione d'uso del detto erigendo fabbricato al servizio dell'attività agricola ..."

Il medesimo vincolava a favore del detto erigendo fabbricato la cubatura ritraibile dai terreni come sopra elencati in premessa e di sua piena proprietà e disponibilità, siti in Montanaro TO della superficie complessiva di Are 83 (ottantatré) e centiare 85 (ottantacinque) censiti al Catasto Terreni e distinti in mappa al Foglio 7, numeri 650, 672, 676...

Al compendio si accede dalla pubblica via su sedime sterrato che prosegue all'interno dell'area oggetto di pignoramento. (come chiaramente evidenziato nell'elaborato grafico allegato di riferimento)

PARTI COMUNI

BENE N° 4 – SCUDERIA, FABBRICATO RURALE CON I FINI STRUMENTALI PER L'AGRICOLTURA UBICATA A MONTANARO (TO) – STRADA VICINALE DEI PIANTATI N. SNC PIANO T

BENE N° 5 – TERRENO SEMINATIVO 1 UBICATO A MONTANARO (TO)

BENE N° 6 – TERRENO SEMINATIVO 1 UBICATO A MONTANARO (TO)

BENE N° 7 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

BENE N° 8 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

Non vi sono parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 – SCUDERIA, FABBRICATO RURALE CON I FINI STRUMENTALI PER L'AGRICOLTURA UBICATA A MONTANARO (TO) – STRADA VICINALE DEI PIANTATI N. SNC PIANO T

L'immobile oggetto del seguente lotto è un fabbricato agricolo con locali scuderia.

In particolare e nel dettaglio trattasi di Fabbricato Agricolo ad uso deposito foraggio, selleria e numero 4 box per cavalli (per la cui edificazione è stata presentata al Comune di Montanaro istanza per il rilascio del permesso di costruire in data 21.09.2012 con protocollo n.8355, Pratica Edilizia n.24/2012;

(Il Comune di Montanaro, al fine del rilascio del necessario permesso di costruire, richiedeva nell'occasione atto d'obbligo unilaterale a mantenere la destinazione agricola del fabbricato in progetto, nonché accorpamento di terreni a favore del detto erigendo fabbricato, ai sensi della Legge Regione Piemonte 05.12.1977 n°56 e smi)

In particolare, in tale capitolo, occorre rilevare per i beni 4, 7 e 8 la trascrizione del "vincolo di destinazione" individuato con atto del Notaio [redacted] di Chivasso in data 23/11/2012 Rep. 118511/15936, trascritto a Torino 2 in data 10/12/2012 ai n.ri 42833/31491 con il quale si specifica che "... al fine del rilascio da parte del Comune di Montanaro del permesso di costruire per il fabbricato di cui in premessa, per sé, suoi eredi, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo si obbliga a mantenere la destinazione d'uso del detto erigendo fabbricato al servizio dell'attività agricola ..."

Il medesimo vincolava a favore del detto erigendo fabbricato la cubatura ritraibile dai terreni come sopra elencati in premessa e di sua piena proprietà e disponibilità, siti in Montanaro TO della

superficie complessiva di Are 83 (ottantatré) e centiare 85 (ottantacinque) censiti al Catasto Terreni e distinti in mappa al Foglio 7, numeri 650, 672, 676...

Il fabbricato si presenta come una costruzione isolata a un piano unico fuori terra, con pianta rettangolare. La tipologia è riconducibile all'edilizia rurale di servizio, specificatamente destinata al ricovero animali (scuderia/stalla) e deposito attrezzi. La struttura è caratterizzata da ampi spazi di manovra esterni e porticati sui quattro fronti.

La struttura verticale è mista e si compone di muratura realizzata in blocchi di calcestruzzo portanti, posati a giunto di malta e lasciati "faccia a vista" sia internamente che esternamente. Mentre il porticato presenta colonne a sezione quadrata realizzate in mattoni pieni di laterizio rosso faccia a vista. A sostegno del colmo dello sporto di copertura sono presenti due pilastro a sezione circolare, uno per lato.

La copertura è del tipo a due falde simmetriche (tetto a capanna) con una struttura portante interamente lignea. L'orditura è costituita da travi in legno, poggianti sui pilastri e sulla muratura portante. La copertura presenta significativi sporti di gronda (aggetti) che creano ampie zone porticate, funzionali al riparo degli ingressi e delle attrezzature.

Gli accessi principali sono garantiti da grandi portoni a doppia anta in legno a doghe verticali, montati su telai metallici robusti. All'interno i quattro locali per ricovero equini presentano la porta da scuderia bassa con apertura della parte superiore. Sono presenti altre porte in metallo.

La pavimentazione interna è in battuto di cemento. Nel portico si trova battuto di cemento in continuità con l'interno. L'area limitrofa al fabbricato presenta un fondo di ghiaia e pietrisco stabilizzato

All'interno si notano partizioni in muratura di blocchi di cemento, utilizzate per creare i box per i cavalli, o per creare locali chiusi.

BENE N° 5 - TERRENO SEMINATIVO 1 UBICATO A MONTANARO (TO)

Terreno agricolo

BENE N° 6 - TERRENO SEMINATIVO 1 UBICATO A MONTANARO (TO)

Terreno agricolo

BENE N° 7 - TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

Terreno agricolo

BENE N° 8 - TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

Terreno agricolo

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - SCUDERIA, FABBRICATO RURALE CON I FINI STRUMENTALI PER L'AGRICOLTURA UBICATA A MONTANARO (TO) - STRADA VICINALE DEI PIANTATI N. SNC PIANO T

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato che ivi costudisce n. 2 cavalli, materiali ad essi dedicati, beni mobili di varia natura (in parte relativi all'attività edile esercitata dal debitore) e alcuni automezzi

(due autocarri cassonati - targati EA330TP e DM620PF, due mini escavatori, una ruspa e un furgoncino - targato DF456SZ-, che si riferisce essere di proprietà del medesimo [redacted]);

BENE N° 5 - TERRENO SEMINATIVO 1 UBICATO A MONTANARO (TO)

BENE N° 6 - TERRENO SEMINATIVO 1 UBICATO A MONTANARO (TO)

BENE N° 7 - TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

BENE N° 8 - TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

Gli immobili risultano ad oggi nel pieno possesso dell'esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - SCUDERIA, FABBRICATO RURALE CON I FINI STRUMENTALI PER L'AGRICOLTURA UBICATA A MONTANARO (TO) - STRADA VICINALE DEI PIANTATI N. SNC PIANO T

In merito alla continuità delle trascrizioni nel ventennio, dall'analisi comparata della certificazione agli atti risulta quanto segue: **1)** Relativamente ai beni oggetto di pignoramento censiti al Catasto Terreni del Comune di Montanaro al **Foglio 7, Mapp. 679 e Mapp 1263 (già 676)** non è possibile affermare l'esistenza della continuità delle trascrizioni nel ventennio mancando l'accettazione tacita della devoluzione (della complessiva quota di 1/2) in favore della dante causa dell'esecutato, [redacted] della successione dal Sig. [redacted] (deceduto in data 31 maggio 2011): ai fini della presentazione della necessaria formalità si segnala l'esistenza dell'atto dispositivo di provenienza dalla dante causa [redacted] trascritto in data 11 settembre 2012 ai nn. 32148/23609.

Dal 09/09/2012	[redacted] nato il [redacted] a [redacted]	Compravendita			
a oggi	[redacted] codice fiscale [redacted] proprietario per la quota di 1/1 da [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Albero Ferreri	03/09/2012	118391	15861
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	11/09/2012	32148	23609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/05/2011	[redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]	successione in morte di Tua Celestino			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	proprietaria per la quota di 1/4 per successione da [redacted]	09/08/2011	556/9990/11	
	nato a [redacted]	Trascrizione		
	il [redacted]	Presso	Data	Reg. gen.
	c.f. [redacted]			Reg. part.
	deceduto in data [redacted]	Torino 2	11/04/2012	13213
	a cui detto bene pervenne in data anteriore al ventennio dalla data del pignoramento (si veda la nota in calce)			9723
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 06/10/2000	nata a [redacted]	Accettazione tacita dell'eredità di Clara Caterina Teresa		
	il [redacted]	Rogante	Data	Repertorio N°
	c.f. [redacted]	Notaio Umberto Romano	19/05/2010	49211
	proprietaria per la quota di 1/2 per successione da [redacted]			12901
	nata a [redacted]	Trascrizione		
	il [redacted]	Presso	Data	Reg. gen.
	c.f. [redacted]			Reg. part.
	deceduta in data [redacted] (e pertanto in data anteriore al ventennio dalla data del pignoramento)	Torino 2	03/05/2010	22108
				14121
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

Nota: non è possibile affermare l'esistenza della continuità delle trascrizioni nel ventennio dalla data del pignoramento non potendosi rilevare l'accettazione tacita della devoluzione in favore di [redacted] della successione morendo dismessa da [redacted].

La formalità è in corso di trascrizione a cura del professionista delegato come da autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

BENE N° 5 - TERRENO SEMINATIVO 1 UBICATO A MONTANARO (TO)

Dal 14/05/2018	nato il [redacted]	Compravendita		
a oggi	a [redacted]	Rogante	Data	Repertorio N°
	Codice fiscale [redacted]	Notaio Carlo Albero Ferreri	14/05/2018	121540
	proprietario per la quota di 1/1 da [redacted]			17876
	nato a [redacted]	Trascrizione		
	c.f. [redacted]	Presso	Data	Reg. gen.
	a cui detto bene pervenne in data anteriore al ventennio dalla data del pignoramento	Torino 2	06/06/2018	23059
				16201
		Registrazione		

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

NOTA: Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento

BENE N° 6 - TERRENO SEMINATIVO 1 UBICATO A MONTANARO (TO)

Dal 30/05/2023 a oggi [redacted] nato il [redacted] [redacted] Codice fiscale [redacted] [redacted] proprietario per la quota di 1/1 da nata a [redacted] il [redacted] [redacted] c.f. [redacted] [redacted] per la quota di 1/2 e da [redacted] il [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted] c.f. [redacted] [redacted] per la quota di 1/2	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Francesca Ciluffo	30/05/2023	3275	2441
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Torino 2	14/05/2023	25469	19311	
Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 02/11/2018 [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted] c.f. [redacted] [redacted] per la quota di 1/6, e nata a [redacted] il [redacted] [redacted] c.f. [redacted] [redacted] per la quota di 1/6 per successione legittima di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] c.f. [redacted] [redacted] deceduto in data [redacted] (si veda la nota in calce)	Successione in morte di Faga Gianfranco			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		10/05/2019	76/9990/19	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Torino 2	05/09/2019	36663	25882	
Registrazione				
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Dal 03/08/2013 [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted] c.f. [redacted] [redacted] per la quota di 1/3, nata a [redacted] il [redacted] [redacted] c.f. [redacted] [redacted] per la quota di 1/3, nato a [redacted] il [redacted] [redacted] c.f. [redacted] [redacted] per la quota di 1/3, per successione legittima di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] c.f. [redacted] [redacted] deceduto in data [redacted]	Accettazione tacita dell'eredità di Faga Bruno			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Giovanni Vittorio Giunipero di Cortezano	26/09/2019	6213	2749
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Torino 2	15/10/2019	41726	29273	
Registrazione				
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	

03/08/2013, a cui detto bene pervenne in data anteriore al ventennio dalla data del pignoramento	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Nota: non è possibile affermare l'esistenza della continuità delle trascrizioni nel ventennio dalla data del pignoramento non potendosi rilevare l'accettazione tacita della devoluzione in favore di [redacted] e [redacted] della successione morendo dismessa da [redacted]. La formalità è in corso di trascrizione con onere carico del professionista delegato come da autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

BENE N° 7 - TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

Dal 03/09/2012 a oggi [redacted] nato il [redacted] a [redacted] [redacted] Codice fiscale [redacted] [redacted] proprietario per la quota di 1/1 da [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] [redacted] relativamente alla quota di 1/2 e da [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] [redacted] relativamente alla quota di 1/2, a cui detti beni pervennero in data anteriore al ventennio dalla data del pignoramento	Donazione			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Carlo Albergo Ferreri	03/09/2012	118391	15861
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Torino 2	11/09/2012	32149	23610
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

NOTA: Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento

BENE N° 8 - TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

Vedasi Bene n° 7

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - SCUDERIA, FABBRICATO RURALE CON I FINI STRUMENTALI PER L'AGRICOLTURA UBICATA A MONTANARO (TO) - STRADA VICINALE DEI PIANTATI N. SNC PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** Derivante da Decreto ingiuntivo Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2, del 31/01/2025
 Reg. gen. 3811 - Reg. part. 606
 Capitale € 6.500,00 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
 Interessi € 4.000,00 Spese € 2.500,00 Totale € 13.000,00
 Presenza di condizione risolutiva - Durata -

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Grava su

Montanaro Foglio 7 Particella 1263 (BENE N°4)

Montanaro Foglio 7 Particella 25 (BENE N°6)

Montanaro Foglio 7 Particella 640

Montanaro Foglio 7 Particella 643

Montanaro Foglio 7 Particella 650 (BENE N°7)

Montanaro Foglio 7 Particella 668

Montanaro Foglio 7 Particella 672 (BENE N°8)

Montanaro Foglio 7 Particella 679

Montanaro Foglio 7 Particella 680 (BENE N°5)

- **verbale di pignoramento immobili del 02/01/2025**

Trascritto a Ivrea il 12/02/2025

Reg. gen. 5623 - Reg. part. 4237

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Grava su Montanaro Foglio 24 particella 263, sub. 1,

Montanaro Foglio 24 particella 263, sub. 2,

Montanaro Foglio 24 particella 263, sub. 3,

Montanaro Foglio 7 Particella 1263 (BENE N°4)

Montanaro Foglio 7 Particella 25 (BENE N°6)

Montanaro Foglio 7 Particella 640

Montanaro Foglio 7 Particella 643

Montanaro Foglio 7 Particella 650 (BENE N°7)

Montanaro Foglio 7 Particella 668

Montanaro Foglio 7 Particella 672 (BENE N°8)

Montanaro Foglio 7 Particella 679

Montanaro Foglio 7 Particella 680 (BENE N°5)

Oneri di cancellazione

- IPOTECA VOLONTARIA: Euro 35,00 (fissi)
- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE: 0,5% dell'importo più basso tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo dell'iscrizione (con il minimo di Euro 200,00) + Euro 35,00 + Euro 59,00
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: Euro 35,00 + Euro 59,00 + Euro 200,00

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 – SCUDERIA, FABBRICATO RURALE CON I FINI STRUMENTALI PER L'AGRICOLTURA UBICATA A MONTANARO (TO) – STRADA VICINALE DEI PIANTATI N. SNC PIANO T

L'immobile secondo il Piano Regolatore Generale si trova in E – Area agricola – zona Agricola, con riferimento all'art. 41.1 delle Norme Tecniche di Attuazione, di cui si riporta estratto di seguito:

“41.1 – ZONA AGRICOLA – E

1. Destinazione d'uso dell'Area: Agricola

Ai fini normativi per l'attuazione del P.R.G.C., si distinguono i tipi di allevamento secondo le seguenti definizioni:

- 1) sono considerati allevamenti aziendali quelle attività nelle quali il rapporto tra peso vivo ed ettaro di superficie aziendale non superi i 40 q.li. Alla determinazione della superficie aziendale concorrono le aree agricole di proprietà dell'imprenditore e le eventuali aree agricole in affitto dimostrabili con regolare contratto registrato;
- 2) sono considerati allevamenti di tipo intensivo, quindi assimilabili ad attività industriale, quelle attività nelle quali il rapporto specificato al punto precedente, risulti essere superiore ai 40 q.li di peso vivo per ettaro di superficie di azienda, calcolata come sopra specificato.

Nelle aree agricole sono consentite:

- a) costruzioni a diretto servizio dell'agricoltura, quali abitazioni, stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.. Sono inoltre costruibili locali necessari al ricovero animali per l'allevamento aziendale;
- b) costruzioni adibite alla conservazione, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli provenienti da un bacino di produzione comprendente il territorio comunale e quello dei territori limitrofi;
- c) costruzione per allevamenti di tipo intensivo;
- d) costruzioni per il deposito e la vendita di carburante agricolo.

Gli interventi di cui alla lettera a) sono sempre ammessi.

Gli interventi di cui alla lettera b), c), d), sono ammessi esclusivamente nelle aree agricole a sud della strada Via Nuova, del perimetro dell'abitato della Via Pogliani e della Strada Comunale dei Pogliani, nell'osservanza delle presenti norme e con le seguenti limitazioni:

- ❖ è ammessa la realizzazione per ciascun impianto, e indipendentemente dal numero delle costruzioni, di unità di abitazione per non più di 200 mq. di S.U.L., ed in pari misura per la realizzazione di uffici;
- ❖ l'azienda di cui al punto c) deve risultare o dotata di aree per spandimento di liquami ad uso fertilizzante per un carico convenzionale di bestiame pari a 40 q.li/ha peso vivo, oppure la quantità eccedente tale livello deve essere avviata a depuratore proprio o consortile avente idonee caratteristiche.
- ❖ Ai fini dell'accertamento dell'esistenza dei terreni di spandimento, il Concessionario, in caso di carenza di terreno in proprietà, deve poter dimostrare l'esistenza del terreno necessario producendo idoneo titolo od atto unilaterale redatto dal o dai proprietari di altri terreni che destinino gli stessi allo spandimento dei liquami nell'azienda del Concessionario;
- ❖ devono essere realizzate le necessarie opere di tutela contro l'inquinamento previste dalla Legge 10/05/1976 n.319;
- ❖ devono essere pagati i contributi di cui all'art. 3Legge 10/77, da coloro che non rientrano nei casi gratuiti;
- ❖ deve essere dimostrata la possibilità di conveniente accesso al lotto attraverso una strada asfaltata assoggettata ad uso pubblico.

E' altresì sempre ammessa, nelle zone agricole, da parte dei proprietari del fondo, la posa in opera di recinzioni realizzate con staccionata in legno, altezza massima m. 1,10 nel rispetto delle distanze di cui all'art. 51.

2. Destinazioni d'uso escluse dall'area

Dall'area sono escluse tutte le destinazioni d'uso che non siano strettamente connesse con l'agricoltura o al servizio della stessa. Per le esistenti costruzioni con destinazioni d'uso non agricola si applicano le norme di cui al successivo punto 41.4 delle presente articolo.

3. Norme per gli interventi

- o L'edificazione nell'area agricola è ammessa con singolo permesso a costruire o D.I.A. nel rispetto di quanto stabilito dall'art.25 L.R. 56/77 e s.m.i., commi 3° - 4° - 7° - 8° - 9° - 10° - 11° - 12°.
- o In particolare si precisa:
- o I permessi per la edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:
 - a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle LL.RR. 12 maggio 1975 n. 153 e 10 maggio 1976 mn. 352 e delle LL.RR. 12 maggio 1975 n.27 e 23 agosto 1982 n. 18, anche quali soci di cooperative;
 - b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
 - c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art.2 della L.R. 12 ottobre 1978 n.63 e s.m.i. e della lettera m) del secondo comma del presente articolo, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.
- o Tutti gli altri permessi relativi all'edificazione non residenziale ammessa in zona agricola sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.
- o Agli aventi titolo, come prima definiti, è sempre e comunque ammesso eseguire miglioramenti igienico-sanitari e qualitativi, nonché recuperare alla residenza agricola le volumetrie altrimenti destinate e comprese nei corpi principali dei fabbricati.
- o Il rilascio del permesso a costruire per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- b) le classi di colture in atto e in progetto documentate;
- c) il vincolo del trasferimento di cubatura;
- d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.
 - o L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del Concessionario su registri della proprietà immobiliare.
 - o Gli interventi di edificazione di nuove costruzioni destinate all'abitazione, devono essere riferiti ad ogni singola azienda agricola.
 - o La volumetria realizzabile non potrà superare quella risultante dall'applicazione degli indici di densità fondiaria di cui all'art.25 L.R. 56/77, riferiti alle colture in atto o in progetto al momento della richiesta della concessione e precisamente:

- a) terreni a colture protette in serre fisse: mc. 0,06 per mq.;
- b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 per mq.;
- c) terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 per mq.;
- d) terreni a seminativo ed a prato: mc. 0,02 per mq.;
- e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc. 0,01 per mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali: mc.0,001 per mq. , per abitazioni non superiori a 500 mc. Per ogni azienda.

In ogni caso non potrà superare i 1500 mc., al netto dei terreni incolti e abbandonati e al lordo degli edifici esistenti.

- o Qualora il proprietario del terreno dimostri un diverso utilizzo da quello indicato in cartografia, potrà essere adottato l'indice con riferimento alla coltivazione realmente praticata per la quale sia stata depositata la richiesta di cambiamento presso l'Ufficio Tecnico Erariale.

Per le iniziative agricole in forma cooperativistica o comunque associata, i fondi dei partecipanti alle iniziative possono essere considerati concorrenti a tutti gli effetti alla formazione delle iniziative stesse.

- o Ai fini del calcolo della cubatura è ammessa l'utilizzazione degli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui.
- o Per aziende che hanno terreni su Comuni limitrofi, è ammesso, nell'ambito delle aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area sita nel Comune di Montanaro, a condizione che l'edificio per la residenza rurale non superi i mc. 1500, al netto dei terreni incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti.
- o Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse, eccetto che per iniziative cooperativistiche o comunque associate attuate da persone giuridiche regolarmente costituite a norma delle vigenti disposizioni.

Le strutture agricole quali stalle, magazzini, etc., non sono considerate agli effetti della determinazione della volumetria massima realizzabile, ma solo per il calcolo della superficie coperta.

Nell'esecuzione degli interventi di nova costruzione devono essere sempre osservate anche le seguenti norme:

- o altezza massima delle costruzioni all'estradosso della gronda (eccetto strutture agricole quali silos, ect)___mt.8,00
- o numero massimo dei piani fuori terra_____2
- o distanza minima dai confini_____H (min. mt.5,00)
- o distanza minima tra fabbricati. (confrontanza)_____2H (min. mt.10,00)
- o distanza minima tra fabbricati negli altri casi___mt.10,00
- o rapporto max copertura fondiaria (comprese stalle e altre attrezzature connesse all'attività agricola)_____1/3 dell'area strettamente asservita
- o distanza dei locali ad allevamento da zone extra agricole_____mt. 100,00 per locali di cui alle lettere a) b)
- o distanza dei locali ad allevamento da zone extra agricole_____ mt. 200,00 per locali di cui alla lettera c)
- o distanza fabbricato residenziale da locali allevamenti_____ mt. 20,00
- o distanza locali allevamento da preesistenti edifici residenziali di proprietà di terzi_____ mt. 20,00 per locali di cui alle lettere a),b),d) di cui all'art.41.1.1 comma 2
- o distanza locali allevamento da preesistenti edifici residenziali di proprietà di terzi_____ mt. 50,00 per locali di cui alla lettera c) di cui all'art.41.1.1 comma 2
- o distanza minima da concimaie_____ mt. 20,00

- Nelle aree agricole la piantumazione degli alberi di alto fusto dovrà rispettare le distanze minime dalle colture, dalle strade e dai corsi d'acqua stabilite dal locale Regolamento di Polizia Urbana.
- I terreni agricoli compresi nelle fasce e zone di rispetto continuano a possedere l'indice di volumetria fabbricabile proprio delle specifiche colture in atto, tuttavia tale indice non potrà essere utilizzato in sito, ma dovrà, all'occorrenza, essere trasferito in altra parte dell'area agricola.
- I conduttori dei terreni agricoli debbono provvedere allo spurgo periodico dei fossi correnti nei fondi dell'azienda agricola rendendosi nel contempo garanti del regolare deflusso delle acque.
- Qualsiasi intervento da eseguirsi nelle aree agricole comprese nelle fasce fluviali di tipo "A" e di tipo "B" è disciplinato dal disposto dell'art. 54.
- Alcune superfici fondiarie dell'area agricola E1 possono ricadere in settori il cui uso ai fini urbanistici è da escludersi o è subordinato alla realizzazione di interventi di sistemazione idrogeologica (classe III b2) ed in settori con moderate limitazioni urbanistiche (classi II 1 - II 2 e II 3). Per tali aree devono essere applicate le limitazioni e le restrizioni di intervento edilizio prescritte al successivo art. 54, dalla allegata Relazione Geologico - Tecnica e dalle allegate Tabelle Normative."

BENE N° 5 - TERRENO SEMINATIVO 1 UBICATO A MONTANARO (TO)

Si riporta per estratto Certificato di Destinazione Urbanistica (presente in allegato), con prot. n. 5702 del 11/06/2025:

"che gli immobili censiti al Catasto Terreni, così come di seguito elencati:

Fg.7 mappali nn.680, 679, 640, 643, 668, 650, 672 e 25

hanno la seguente destinazione:

- ricadono nell'area a destinazione agricola "E".
- Indici edilizi:
 - indice fondiario variabile da 0,06 a 0,001 mc./mq. in relazione al tipo di colture
 - rapporto di copertura: 1/3 dell'area strettamente asservita
 - altezza massima delle costruzioni: mt.8,00 all'estradosso della gronda
 - numero massimo piani fuori terra: n.2
 - distanza minima dai confini: H (minimo mt.5,00)

• **Vincoli:**

gli immobili descritti al **Fg.7 mappali nn.680**, 679, 640, 643, 668, 650, 672 e 25 (per circa 4/5)

• **Classe II:** Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione, ispirate al D.M. 11/03/1988 e realizzabili di livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

- **sottoclasse II1:** Ambiti contraddistinti dalla presenza di materiali con caratteristiche geotecniche scadenti

Ogni nuova realizzazione deve essere preceduta da una specifica indagine geologica e geotecnica, indirizzata all'accertamento del quadro locale e, in particolare, delle caratteristiche dei materiali costituenti il substrato."

BENE N° 6 - TERRENO SEMINATIVO 1 UBICATO A MONTANARO (TO)

Si riporta per estratto Certificato di Destinazione Urbanistica (presente in allegato), con prot. n. 5702 del 11/06/2025:

"che gli immobili censiti al Catasto Terreni, così come di seguito elencati:

Fg.7 mappali nn.680, 679, 640, 643, 668, 650, 672 e **25**

hanno la seguente destinazione:

- ricadono nell'area a destinazione agricola "E".
- **Indici edilizi:**
 - indice fondiario variabile da 0,06 a 0,001 mc./mq. in relazione al tipo di colture
 - rapporto di copertura: 1/3 dell'area strettamente asservita
 - altezza massima delle costruzioni: mt.8,00 all'estradosso della gronda
 - numero massimo piani fuori terra: n.2
 - distanza minima dai confini: H (minimo mt.5,00)

- **Vincoli:**

gli immobili descritti al **Fg.7 mappali nn.680, 679, 640, 643, 668, 650, 672 e 25 (per circa 4/5)**

- **Classe II:** Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione, ispirate al D.M. 11/03/1988 e realizzabili di livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

- **sottoclasse II1:** Ambiti contraddistinti dalla presenza di materiali con caratteristiche geotecniche scadenti

Ogni nuova realizzazione deve essere preceduta da una specifica indagine geologica e geotecnica, indirizzata all'accertamento del quadro locale e, in particolare, delle caratteristiche dei materiali costituenti il substrato.

L'immobile descritto al **Fg.7 mappale n. 25 (per circa 1/5)**

- **Classe II:** Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione, ispirate al D.M. 11/03/1988 e realizzabili di livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

- **sottoclasse II3:** Ambiti esterni a quelli inondabili per processi direttamente legati al torrente Orco, ma potenzialmente coinvolgibili dalla dinamica della rete idrografica minore, sia naturale che artificiale. Valgono le prescrizioni di cui alla Classe II2. (- sottoclasse II2: Ambiti potenzialmente condizionabili dalla presenza della falda idrica superficiale. Ogni nuova realizzazione deve essere preceduta da una specifica indagine geologica volta ad accertare gli aspetti legati alla presenza della falda idrica, e a definire le eventuali soluzioni per il superamento delle relative limitazioni.)

E' preclusa la realizzazione di piani interrati; il primo piano fuori terra deve essere posto ad una quota di sicurezza, da definirsi in relazione al locale valore del battente idrico individuato dall'indagine idraulica allegata alla presente variante di P.R.G.C. o, comunque, desunto da specifici approfondimenti di indagine."

BENE N° 7 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

Si riporta per estratto Certificato di Destinazione Urbanistica (presente in allegato), con prot. n. 5702 del 11/06/2025:

"che gli immobili censiti al Catasto Terreni, così come di seguito elencati:

Fg.7 mappali nn.680, 679, 640, 643, 668, 650, 672 e 25

hanno la seguente destinazione:

- ricadono nell'area a destinazione agricola "E".
- **Indici edilizi:**

- indice fondiario variabile da 0,06 a 0,001 mc./mq. in relazione al tipo di colture
- rapporto di copertura: 1/3 dell'area strettamente asservita
- altezza massima delle costruzioni: mt.8,00 all'estradosso della gronda
- numero massimo piani fuori terra: n.2
- distanza minima dai confini: H (minimo mt.5,00)

- **Vincoli:**

gli immobili descritti al **Fg.7 mappali nn.680, 679, 640, 643, 668, 650, 672 e 25** (per circa 4/5)

- **Classe II:** Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione, ispirate al D.M. 11/03/1988 e realizzabili di livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

- **sottoclasse III1:** Ambiti contraddistinti dalla presenza di materiali con caratteristiche geotecniche scadenti. Ogni nuova realizzazione deve essere preceduta da una specifica indagine geologica e geotecnica, indirizzata all'accertamento del quadro locale e, in particolare, delle caratteristiche dei materiali costituenti il substrato."

BENE N° 8 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBCATO A MONTANARO (TO)

Si riporta per estratto Certificato di Destinazione Urbanistica (presente in allegato), con prot. n. 5702 del 11/06/2025:

"che gli immobili censiti al Catasto Terreni, così come di seguito elencati:

Fg.7 mappali nn.680, 679, 640, 643, 668, 650, 672 e 25

hanno la seguente destinazione:

- ricadono nell'area a destinazione agricola "E".
- **Indici edilizi:**
 - indice fondiario variabile da 0,06 a 0,001 mc./mq. in relazione al tipo di colture
 - rapporto di copertura: 1/3 dell'area strettamente asservita
 - altezza massima delle costruzioni: mt.8,00 all'estradosso della gronda
 - numero massimo piani fuori terra: n.2
 - distanza minima dai confini: H (minimo mt.5,00)

- **Vincoli:**

gli immobili descritti al **Fg.7 mappali nn.680, 679, 640, 643, 668, 650, 672 e 25** (per circa 4/5)

- **Classe II:** Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione, ispirate al D.M. 11/03/1988 e realizzabili di livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

- **sottoclasse III1:** Ambiti contraddistinti dalla presenza di materiali con caratteristiche geotecniche scadenti. Ogni nuova realizzazione deve essere preceduta da una specifica indagine geologica e geotecnica, indirizzata all'accertamento del quadro locale e, in particolare, delle caratteristiche dei materiali costituenti il substrato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 – SCUDERIA, FABBRICATO RURALE CON I FINI STRUMENTALI PER L'AGRICOLTURA UBICATA A MONTANARO (TO) – STRADA VICINALE DEI PIANTATI N. SNC PIANO T

Titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 24/12 del 21/09/2012, prot. n. 8355, oggetto: lavori per realizzazione fabbricato ad uso agricolo e n. 4 box equini;
- Pratica Edilia n. 8/16s del 17/03/2016 SCIA, prot. generale n. 2900, Oggetto: lavori di completamento Permesso di Costruire n. 24/12 per realizzazione fabbricato ad uso agricolo e n. 4 box equini;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 33/18s del 13/08/2018, prot. n. 8038, oggetto: completamento opere di cui al Permesso di Costruire n. 24/12 e SCIA 8/16s inerente la realizzazione di fabbricato ad uso deposito foraggio, selleria e n. 4 box per equini.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Il certificato di prestazione energetica (APE) **non è obbligatorio** in diversi casi, tra cui: fabbricati industriali e artigianali riscaldati per esigenze di processo produttivo, edifici rurali non residenziali senza impianti di climatizzazione, fabbricati isolati con superficie inferiore a 50 mq, box, cantine, autorimesse, parcheggi, depositi, edifici adibiti a luoghi di culto, ruderi e fabbricati in costruzione "al rustico".

esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 – SCUDERIA, FABBRICATO RURALE CON I FINI STRUMENTALI PER L'AGRICOLTURA UBICATA A MONTANARO (TO) – STRADA VICINALE DEI PIANTATI N. SNC PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Immobilabile n° 9** – Terreno Seminativo 1 ubicato a Montanaro (TO)
- **Immobilabile n° 10** – Terreno Seminativo 2 ubicato a Montanaro (TO)
- **Immobilabile n° 11** – Terreno Seminativo 2 ubicato a Montanaro (TO)
- **Immobilabile n° 12** – Terreno Seminativo 2 ubicato a Montanaro (TO)

DESCRIZIONE

BENE N° 9 – TERRENO SEMINATIVO 1 UBIcato A MONTANARO (TO)

in Comune di MONTANARO (TO), terreno SEMINATIVO 1 censiti in Catasto Terreni al foglio 7, particella 679: classe 1, are 02 ca 95, R.D. euro 2,82 - R.A. euro 1,60;

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 10 – TERRENO SEMINATIVO 2 UBIcato A MONTANARO (TO)

in Comune di MONTANARO (TO), terreno SEMINATIVO 2 censiti in Catasto Terreni al foglio 7, particella 640: classe 2, are 15 ca 38, R.D. euro 11,91 - R.A. euro 7,55;

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 11 – TERRENO SEMINATIVO 2 UBIcato A MONTANARO (TO)

in Comune di MONTANARO (TO), terreno SEMINATIVO 2 censiti in Catasto Terreni al foglio 7, particella 643: classe 2, are 14 ca 01, R.D. euro 10,85 - R.A. euro 6,87;

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 12 – TERRENO SEMINATIVO 2 UBIcato A MONTANARO (TO)

in Comune di MONTANARO (TO), terreno SEMINATIVO 2 censiti in Catasto Terreni al foglio 7, particella 668: classe 2, are 32 ca 96, R.D. euro 25,53 - R.A. euro 16,17,

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° 9 – TERRENO SEMINATIVO 1 UBIcato A MONTANARO (TO)

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

BENE N° 10 - TERRENO SEMINATIVO 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

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

BENE N° 11 - TERRENO SEMINATIVO 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

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

BENE N° 12 - TERRENO SEMINATIVO 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

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

TITOLARITÀ

BENE N° 9 - TERRENO SEMINATIVO 1 UBICATO A MONTANARO (TO)

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

██████████ (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: ██████████

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

- ██████████ (Proprietà 1/1)

BENE N° 10 - TERRENO SEMINATIVO 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

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

- ██████████ (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: ██████████

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

- ██████████ (Proprietà 1/1)

BENE N° 11 - TERRENO SEMINATIVO 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

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

- ██████████ (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: ██████████

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

- ██████████ (Proprietà 1/1)

BENE N° 12 - TERRENO SEMINATIVO 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

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

- ██████████ (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: ██████████

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

- ██████████ (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 9 - TERRENO SEMINATIVO 1 UBICATO A MONTANARO (TO)

Strada Provinciale 82 Dir 1, altra U.I.U., altra U.I.U., altra U.I.U., altra U.I.U.,

BENE N° 10 – TERRENO SEMINATIVO 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

altra U.I.U., foglio 7 particella 643, altra U.I.U., altra U.I.U., altra U.I.U.,

BENE N° 11 – TERRENO SEMINATIVO 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

altra U.I.U., foglio 7 particella 640, altra U.I.U., altra U.I.U., altra U.I.U.,

BENE N° 12 – TERRENO SEMINATIVO 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

Sei altre U.I.U.

CONSISTENZA

BENE N° 9 – TERRENO SEMINATIVO 1 UBICATO A MONTANARO (TO)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno seminativo 1	295 mq	295 mq	1,00	295 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				295 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				295 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 10 – TERRENO SEMINATIVO 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno seminativo 2	1538 mq	1538 mq	1,00	1538 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1538 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1538 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 11 – TERRENO SEMINATIVO 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno seminativo 2	1401 mq	1401 mq	1,00	1401 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1401 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1401 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 12 – TERRENO SEMINATIVO 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno seminativo 2	3296 mq	3296 mq	1,00	3296 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3296 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3296 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 9 - TERRENO SEMINATIVO 1 UBICATO A MONTANARO (TO)

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
7	679		-		SEMINATIVO	1	02 95	2,82 €	1,60 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 10 - TERRENO SEMINATIVO 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

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
7	640		-		SEMINATIVO	2	15 38	11,91 €	7,55 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 11 - TERRENO SEMINATIVO 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

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
7	643		-		SEMINATIVO	2	14 01	10,85 €	6,87 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 12 - TERRENO SEMINATIVO 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

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
7	668		-		SEMINATIVO	2	32 96	25,53 €	16,17 €	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 9 - TERRENO SEMINATIVO 1 UBICATO A MONTANARO (TO)

i terreni circostanti (contigui o separati) alla struttura a uso maneggio/stalla, appaiono in buone condizioni di manutenzione e/o in parte incolti ma non necessitanti di opere di messa in sicurezza;

BENE N° 10 - TERRENO SEMINATIVO 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

i terreni circostanti (contigui o separati) alla struttura a uso maneggio/stalla, appaiono in buone condizioni di manutenzione e/o in parte incolti ma non necessitanti di opere di messa in sicurezza;

BENE N° 11 - TERRENO SEMINATIVO 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

i terreni circostanti (contigui o separati) alla struttura a uso maneggio/stalla, appaiono in buone condizioni di manutenzione e/o in parte incolti ma non necessitanti di opere di messa in sicurezza;

BENE N° 12 - TERRENO SEMINATIVO 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

i terreni circostanti (contigui o separati) alla struttura a uso maneggio/stalla, appaiono in buone condizioni di manutenzione e/o in parte incolti ma non necessitanti di opere di messa in sicurezza;

SERVITÙ, USI CIVICI

BENE N° 9 - TERRENO SEMINATIVO 1 UBICATO A MONTANARO (TO)

BENE N° 10 - TERRENO SEMINATIVO 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

BENE N° 11 - TERRENO SEMINATIVO 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

BENE N° 12 - TERRENO SEMINATIVO 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

In particolare occorre rilevare per i beni di cui sopra che nell'atto di Vendita del Notaio ██████████ in data 23.09.2017 REPERTORIO N. 824 REGISTRATO A TORINO 4 IL 05/10/2017 AL N. 11396 SERIE 1T TRASCRITTO A TORINO 2 IL 05/10/2017 AI NN. 40008/26900 TRASCRITTO A TORINO 2 IL 05/10/2017 ai nn. 40009/26901 testualmente recita:

Le vendite sono fatte ed accettate a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili compravenduti attualmente si trovano con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive inerenti. (senza dettaglio o specifica alcuna)

BENE N° 9 - TERRENO SEMINATIVO 1 UBICATO A MONTANARO (TO)

Non vi sono parti comuni.

BENE N° 10 - TERRENO SEMINATIVO 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

Non vi sono parti comuni.

BENE N° 11 - TERRENO SEMINATIVO 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

Non vi sono parti comuni.

BENE N° 12 - TERRENO SEMINATIVO 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

Non vi sono parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 9 - TERRENO SEMINATIVO 1 UBICATO A MONTANARO (TO)

Terreno agricolo

BENE N° 10 - TERRENO SEMINATIVO 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

Terreno agricolo

BENE N° 11 - TERRENO SEMINATIVO 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

Terreno agricolo

BENE N° 12 - TERRENO SEMINATIVO 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

Terreno agricolo

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 9 - TERRENO SEMINATIVO 1 UBICATO A MONTANARO (TO)

BENE N° 10 - TERRENO SEMINATIVO 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

BENE N° 11 - TERRENO SEMINATIVO 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

BENE N° 12 - TERRENO SEMINATIVO 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

Gli immobili tutti del presente lotto sono terreni, che risultano liberi da persone e cose, ma nella disponibilità del debitore. Alla data odierna si è ancora in attesa di acquisire da Confagricoltura Torino eventuali contratti di locazione, nel caso fossero in seguito resi disponibili sarà cura dello scrivente CTU trasmetterli ad integrazione puntuale.

BENE N° 9 - TERRENO SEMINATIVO 1 UBICATO A MONTANARO (TO)

Dal 09/09/2012 a oggi [redacted] nato il [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted] proprietario per la quota di 1/1 [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Carlo Albero Ferreri	03/09/2012	118391	15861
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Torino 2	11/09/2012	32148	23609
Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 31/05/2011 [redacted] nata a [redacted] il [redacted] proprietaria per la quota di 1/2 per successione da [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] deceduto in data [redacted] a cui detto bene pervenne in data anteriore al ventennio dalla data del pignoramento (si veda la nota in calce)	successione in morte di Tua Celestino			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		09/08/2011	556/9990/11	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Torino 2	11/04/2012	13213	9723
Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 06/10/2000 [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] proprietaria per la quota di 1/2 per successione da [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] deceduta in data [redacted] (e pertanto in data anteriore al ventennio dalla data del pignoramento)	Accettazione tacita dell'eredità di Clara Caterina Teresa			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Umberto Romano	19/05/2010	49211	12901
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Torino 2	03/05/2010	22108	14121
Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Nota: non è possibile affermare l'esistenza della continuità delle trascrizioni nel ventennio dalla data del pignoramento non potendosi rilevare l'accettazione tacita della devoluzione in favore [redacted] della successione morendo dismessa da [redacted]. La formalità è in corso di trascrizione con onere carico del professionista delegato come da autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione

BENE N° 10 – TERRENO SEMINATIVO 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

Dal 23/09/2017 a oggi [redacted] nato il [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted] proprietario per la quota di 1/1 da [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] a cui detti beni pervennero in data anteriore al ventennio dalla data del pignoramento	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Federico Occelli	23/09/2017	824	652
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Torino 2	05/10/2017	40008	26900
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

NOTA: Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento

BENE N° 11 – TERRENO SEMINATIVO 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

Vedasi Bene n° 10

BENE N° 12 – TERRENO SEMINATIVO 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

Dal 23/09/2017 a oggi [redacted] nato il [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted] proprietario per la quota di 1/1 da [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] relativamente alla quota di 1/2 a cui detti beni pervennero in data anteriore al ventennio dalla data del pignoramento	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Federico Occelli	23/09/2017	824	652
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Torino 2	05/10/2017	40009	26901
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

NOTA: Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 9 – TERRENO SEMINATIVO 1 UBICATO A MONTANARO (TO)

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** Derivante da Decreto ingiuntivo
Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2, del 31/01/2025
Reg. gen. 3811 - Reg. part. 606
Capitale € 6.500,00 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi € 4.000,00 Spese € 2.500,00 Totale € 13.000,00
Presenza di condizione risolutiva - Durata -

A favore di

[REDACTED]

Contro

Note: Grava su

Montanaro Foglio 7 Particella 1263

Montanaro Foglio 7 Particella 25

Montanaro Foglio 7 Particella 640 (BENE N°10)

Montanaro Foglio 7 Particella 643 (BENE N°11)

Montanaro Foglio 7 Particella 650

Montanaro Foglio 7 Particella 668 (BENE N°12)

Montanaro Foglio 7 Particella 672

Montanaro Foglio 7 Particella 679 (BENE N°9)

Montanaro Foglio 7 Particella 680

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili del 02/01/2025**

Trascritto a Ivrea il 12/02/2025

Reg. gen. 5623 - Reg. part. 4237

A favore di

[REDACTED]

Contro

Note: Grava su Montanaro Foglio 24 particella 263, sub. 1,

Montanaro Foglio 24 particella 263, sub. 2,

Montanaro Foglio 24 particella 263, sub. 3,

Montanaro Foglio 7 Particella 1263

Montanaro Foglio 7 Particella 25

Montanaro Foglio 7 Particella 640 (BENE N°10)

Montanaro Foglio 7 Particella 643 (BENE N°11)

Montanaro Foglio 7 Particella 650

Montanaro Foglio 7 Particella 668 (BENE N°12)

Montanaro Foglio 7 Particella 672

Montanaro Foglio 7 Particella 679 (BENE N°9)

Montanaro Foglio 7 Particella 680

Oneri di cancellazione

- IPOTECA VOLONTARIA: Euro 35,00 (fissi)
- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE: 0,5% dell'importo più basso tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo dell'iscrizione (con il minimo di Euro 200,00) + Euro 35,00 + Euro 59,00
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: Euro 35,00 + Euro 59,00 + Euro 200,00

BENE N° 10 – TERRENO SEMINATIVO 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

Vedasi BENE N° 9

BENE N° 11 – TERRENO SEMINATIVO 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

Vedasi BENE N° 9

BENE N° 12 – TERRENO SEMINATIVO 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

Vedasi BENE N° 9

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 9 – TERRENO SEMINATIVO 1 UBICATO A MONTANARO (TO)

Si riporta per estratto Certificato di Destinazione Urbanistica (presente in allegato), con prot. n. 5702 del 11/06/2025:

“che gli immobili censiti al Catasto Terreni, così come di seguito elencati:

Fg.7 mappali nn. 680, 679, 640, 643, 668, 650, 672, e 25

hanno la seguente destinazione:

- *ricadono nell’area a destinazione agricola “E”.*
- *Indici edilizi:*
 - *indice fondiario variabile da 0,06 a 0,001 mc./mq. in relazione al tipo di colture*
 - *rapporto di copertura: 1/3 dell’area strettamente asservita*
 - *altezza massima delle costruzioni: mt.8,00 all’estradosso della gronda*
 - *numero massimo piani fuori terra: n.2*
 - *distanza minima dai confini: H (minimo mt.5,00)*

• ***Vincoli:***

*gli immobili descritti al **Fg.7 mappali nn. 680, 679, 640, 643, 668, 650, 672 e 25** (per circa 4/5)*

• ***Classe II:*** *Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geologica possono essere agevolmente superate attraverso l’adozione e rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione, ispirate al D.M. 11/03/1988 e realizzabili di livello di progetto esecutivo esclusivamente nell’ambito del singolo lotto edificatorio o dell’intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all’edificabilità.*

- ***sottoclasse III1:*** *Ambiti contraddistinti dalla presenza di materiali con caratteristiche geotecniche scadenti*

Ogni nuova realizzazione deve essere preceduta da una specifica indagine geologica e geotecnica, indirizzata all’accertamento del quadro locale e, in particolare, delle caratteristiche dei materiali costituenti il substrato.

BENE N° 10 – TERRENO SEMINATIVO 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

Si riporta per estratto Certificato di Destinazione Urbanistica (presente in allegato), con prot. n. 5702 del 11/06/2025:

“che gli immobili censiti al Catasto Terreni, così come di seguito elencati:

Fg.7 mappali nn. 680, 679, 640, 643, 668, 650, 672, e 25

hanno la seguente destinazione:

- *ricadono nell’area a destinazione agricola “E”.*
- *Indici edilizi:*
 - *indice fondiario variabile da 0,06 a 0,001 mc./mq. in relazione al tipo di colture*
 - *rapporto di copertura: 1/3 dell’area strettamente asservita*

- altezza massima delle costruzioni: mt.8,00 all'estradosso della gronda
- numero massimo piani fuori terra: n.2
- distanza minima dai confini: H (minimo mt.5,00)

• **Vincoli:**

gli immobili descritti al **Fg.7 mappali nn.680, 679, 640, 643, 668, 650, 672 e 25** (per circa 4/5)

- **Classe II:** Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione, ispirate al D.M. 11/03/1988 e realizzabili di livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

- **sottoclasse III1:** Ambiti contraddistinti dalla presenza di materiali con caratteristiche geotecniche scadenti

Ogni nuova realizzazione deve essere preceduta da una specifica indagine geologica e geotecnica, indirizzata all'accertamento del quadro locale e, in particolare, delle caratteristiche dei materiali costituenti il substrato.

BENE N° 11 – TERRENO SEMINATIVO 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

Si riporta per estratto Certificato di Destinazione Urbanistica (presente in allegato), con prot. n. 5702 del 11/06/2025:

"che gli immobili censiti al Catasto Terreni, così come di seguito elencati:

Fg.7 mappali nn.680, 679, 640, 643, 668, 650, 672 e 25

hanno la seguente destinazione:

- ricadono nell'area a destinazione agricola "E".
- **Indici edilizi:**
 - indice fondiario variabile da 0,06 a 0,001 mc./mq. in relazione al tipo di colture
 - rapporto di copertura: 1/3 dell'area strettamente asservita
 - altezza massima delle costruzioni: mt.8,00 all'estradosso della gronda
 - numero massimo piani fuori terra: n.2
 - distanza minima dai confini: H (minimo mt.5,00)

• **Vincoli:**

gli immobili descritti al **Fg.7 mappali nn.680, 679, 640, 643, 668, 650, 672 e 25** (per circa 4/5)

- **Classe II:** Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione, ispirate al D.M. 11/03/1988 e realizzabili di livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

- **sottoclasse III1:** Ambiti contraddistinti dalla presenza di materiali con caratteristiche geotecniche scadenti

Ogni nuova realizzazione deve essere preceduta da una specifica indagine geologica e geotecnica, indirizzata all'accertamento del quadro locale e, in particolare, delle caratteristiche dei materiali costituenti il substrato.

BENE N° 12 – TERRENO SEMINATIVO 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

Si riporta per estratto Certificato di Destinazione Urbanistica (presente in allegato), con prot. n. 5702 del 11/06/2025:

“che gli immobili censiti al Catasto Terreni, così come di seguito elencati:

Fg.7 mappali nn. 680, 679, 640, 643, **668**, 650, 672_e 25

hanno la seguente destinazione:

- ricadono nell'area a destinazione agricola "E".
- Indici edilizi:
 - indice fondiario variabile da 0,06 a 0,001 mc./mq. in relazione al tipo di colture
 - rapporto di copertura: 1/3 dell'area strettamente asservita
 - altezza massima delle costruzioni: mt.8,00 all'estradosso della gronda
 - numero massimo piani fuori terra: n.2
 - distanza minima dai confini: H (minimo mt.5,00)

• **Vincoli:**

gli immobili descritti al **Fg.7 mappali nn.** 680, 679, 640, 643, **668**, 650, 672 e 25 (per circa 4/5)

• **Classe II:** Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione, ispirate al D.M. 11/03/1988 e realizzabili di livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

- **sottoclasse II1:** Ambiti contraddistinti dalla presenza di materiali con caratteristiche geotecniche scadenti
Ogni nuova realizzazione deve essere preceduta da una specifica indagine geologica e geotecnica, indirizzata all'accertamento del quadro locale e, in particolare, delle caratteristiche dei materiali costituenti il substrato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 9 – TERRENO SEMINATIVO 1 UBICATO A MONTANARO (TO)

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 10 – TERRENO SEMINATIVO 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 11 – TERRENO SEMINATIVO 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 12 – TERRENO SEMINATIVO 2 UBICATO A MONTANARO (TO)

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Immobilabile n° 13** - Terreno Semin irrig 2 ubicato a Caluso (TO) - Frazione Arè
- **Immobilabile n° 14** - Terreno Semin irrig 2 ubicato a Caluso (TO) - Frazione Arè
- **Immobilabile n° 15** - Terreno Edificabile - Semin irrig 2 ubicato a Caluso (TO) - Frazione Arè
- **Immobilabile n° 18** - Terreno Semin irrig 2 ubicato a Caluso (TO) - Frazione Arè
- **Immobilabile n° 19** - Terreno Edificabile - Semin irrig 2 ubicato a Caluso (TO) - Frazione Arè

PREMESSO CHE

Su ordine del Giudice dell'esecuzione, lo scrivente CTU ha provveduto (con l'ausilio del custode) all'accatastamento del fabbricato in corso di costruzione e sostanzialmente nella struttura già parzialmente edificata sul mappale al NCT Foglio 43, ex particelle 259 e 260 (attuali 276, 277 e 278) al fine di poterlo stimare e mettere in vendita.

DESCRIZIONE

BENE N° 13 - TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) - FRAZIONE ARE'

in Comune di CALUSO (TO), terreno SEMIN IRRIG 2 censiti in Catasto Terreni al foglio 43, particella 255: classe 2, are 25 ca 25, Deduz. B, R.D. euro 21,78 - R.A. euro 24,12;

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 14 - TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) - FRAZIONE ARE'

in Comune di CALUSO (TO), terreno SEMIN IRRIG 2 censiti in Catasto Terreni al foglio 43, particella 256: classe 2, are 01 ca 68, Deduz. B, R.D. euro 1,45 - R.A. euro 1,61;

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 15 - TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) - FRAZIONE ARE'

in Comune di CALUSO (TO), terreno SEMIN IRRIG 2 censiti in Catasto Terreni al foglio 43, particella 257: classe 2, are 06 ca 50, Deduz. B, R.D. euro 5,61 - R.A. euro 6,21;

L'immobile consiste in un **terreno edificabile** sul quale risulta realizzato una platea sotto-basamento di fondazione che ad oggi ancora non si configura quale manufatto edilizio bensì come caldana cementizia di pulizia/impianto, eseguito in conformità al titolo abilitativo originario, Permesso di Costruire n. 2 del 25/05/2022. Quest'ultimo, sebbene attualmente decaduto - necessita in vero di rinnovo del titolo abilitativo previa ripresentazione del medesimo - per decorrenza dei termini, prevedeva la costruzione di un fabbricato residenziale indipendente, disposto su due livelli fuori terra e dotato di autorimessa di pertinenza.

VEDASI DETTAGLI ALLEGATI A PUNTUALE SPECIFICA DI QUANTO ALL'EPOCA AUTORIZZATO.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 18 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

in Comune di CALUSO (TO), terreno SEMIN IRRIG 2 censiti in Catasto Terreni al foglio 43, particella 276 (ex particella 259): classe 2, are 00 ca 42, Deduz. B, R.D. euro 0,36 - R.A. euro 0,40;

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 19 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

in Comune di CALUSO (TO), terreno SEMIN IRRIG 2 censiti in Catasto Terreni al foglio 43, particella 278 (ex particella 260): classe 2, are 01 ca 58, Deduz. B, R.D. euro 1,36 - R.A. euro 1,51;
L'immobile consiste in **terreno edificabile**.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 13 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

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

BENE N° 14 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

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

BENE N° 15 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

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

BENE N° 18 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

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

BENE N° 19 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

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

TITOLARITÀ

BENE N° 13 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 14 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 15 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 18 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 19 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 13 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

Altra U.I.U., altra U.I.U., foglio 43 particella 256 (bene 14), foglio 43 particella 276 (bene 18), foglio 43 particella 258 (bene 16-altro lotto),

BENE N° 14 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

Altra U.I.U., foglio 43 particella 255 (bene 13), foglio 43 particella 276 (bene 18), foglio 43 particella 258 (bene 16-altro lotto), foglio 43 particella 257 (bene 15), foglio 43 particella 278 (bene 19),

BENE N° 15 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

Altra U.I.U., altra U.I.U., foglio 43 particella 256 (bene 14), foglio 43 particella 276 (bene 18), foglio 43 particella 278 (bene 19),

Si rileva base di fondazione della costruzione in progetto, da titolo abilitativo Permesso di Costruire n. 2 del 25/05/2022.

BENE N° 18 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

foglio 43 particella 255 (bene 13), foglio 43 particella 256 (bene 14), foglio 43 particella 257 (bene 15), foglio 43 particella 278 (bene 19), foglio 43 particella 258 (bene 16-altro lotto), foglio 43 particella 277 (bene 17-altro lotto),

BENE N° 19 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

Altra U.I.U., foglio 43 particella 256 (bene 14), foglio 43 particella 257 (bene 15), foglio 43 particella 276 (bene 18), foglio 43 particella 277 (bene 17-altro lotto),

CONSISTENZA

BENE N° 13 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno semin irrig 2	2525 mq	2525 mq	1,00	2525 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2525 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2525 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 14 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno semin irrig 2	168 mq	168 mq	1,00	168 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				168 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				168 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 15 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno semin irrig 2	650 mq	650 mq	1,00	650 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				650 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				650 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 18 - TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) - FRAZIONE ARE'

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno semin irrig 2	42 mq	42 mq	1,00	42 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 19 - TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) - FRAZIONE ARE'

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno semin irrig 2	158 mq	158 mq	1,00	158 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				158 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				158 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 13 - TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) - FRAZIONE ARE'

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
43	255		-		SEMIN IRRIG	2	25 25	21,78 €	24,12 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 14 - TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) - FRAZIONE ARE'

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
43	256		-		SEMIN IRRIG	2	01 68	1,45 €	1,61 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 15 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

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
43	257		-		SEMIN IRRIG	2	06 50	5,61 €	6,21 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 18 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

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
43	276		-		SEMIN IRRIG	2	00 42	0,36 €	0,40 €	

(ex foglio 43 particella 259)

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 19 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

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
43	278		-		SEMIN IRRIG	2	01 58	1,36 €	1,51 €	

(ex foglio 43 particella 260)

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 13 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

BUONO

BENE N° 14 - TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBIcato A CALUSO (TO) - FRAZIONE ARE'

trattandosi di beni inseriti in un cantiere si rileva la precarietà delle condizioni di manutenzione (le opere appaio pressochè abbandonate), pur alla data del sopralluogo verificato che le medesime risultavano recitanti si ritiene necessaria attività continuativa di verifica e messa in sicurezza dell'area.

BENE N° 15 - TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBIcato A CALUSO (TO) - FRAZIONE ARE'

trattandosi di beni inseriti in un cantiere si rileva la precarietà delle condizioni di manutenzione (le opere appaio pressochè abbandonate), pur alla data del sopralluogo verificato che le medesime risultavano recitanti si ritiene necessaria attività continuativa di verifica e messa in sicurezza dell'area.

BENE N° 18 - TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBIcato A CALUSO (TO) - FRAZIONE ARE'

trattandosi di beni inseriti in un cantiere si rileva la precarietà delle condizioni di manutenzione (le opere appaio pressochè abbandonate), pur alla data del sopralluogo verificato che le medesime risultavano recitanti si ritiene necessaria attività continuativa di verifica e messa in sicurezza dell'area.

BENE N° 19 - TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBIcato A CALUSO (TO) - FRAZIONE ARE'

trattandosi di beni inseriti in un cantiere si rileva la precarietà delle condizioni di manutenzione (le opere appaio pressochè abbandonate), pur alla data del sopralluogo verificato che le medesime risultavano recitanti si ritiene necessaria attività continuativa di verifica e messa in sicurezza dell'area.

SERVITÙ, USI CIVICI

BENE N° 13 - TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBIcato A CALUSO (TO) - FRAZIONE ARE'

BENE N° 14 - TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBIcato A CALUSO (TO) - FRAZIONE ARE'

BENE N° 15 - TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBIcato A CALUSO (TO) - FRAZIONE ARE'

BENE N° 18 - TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBIcato A CALUSO (TO) - FRAZIONE ARE'

BENE N° 19 - TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBIcato A CALUSO (TO) - FRAZIONE ARE'

I Beni con accesso dalla via Actis Perino e in parte da porzioni di terreno di proprietà di terzi (gravati da apparente servitù passiva di passaggio in favore delle unità pignorate in quanto trattasi di fondi interclusi), terreni (censiti al CT al Foglio 43, Mappali 255, 256 e 257) occupati da cantiere per la costruzione di un fabbricato approssimativamente entrostante al Mappale 257 del quale si rileva unicamente la posa del calcestruzzo per la base della costruzione (attualmente non esistente).

In particolare occorre rilevare per i beni di cui sopra che nell' atto di Compravendita del Notaio ████████ di ████████ in data 09/01/2020 Rep. 124148 / Racc. 66998 testualmente recita: *L'immobile innanzi individuato viene venduto a corpo e nello stato di fatto in cui attualmente si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni ed azioni, accessioni e pertinenze, nonché servitù attive e passive di ogni genere (senza dettaglio o specifica alcuna)*

PARTI COMUNI

BENE N° 13 - TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBIcato A CALUSO (TO) - FRAZIONE ARE'

BENE N° 14 - TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBIcato A CALUSO (TO) - FRAZIONE ARE'

BENE N° 15 - TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBIcato A CALUSO (TO) - FRAZIONE ARE'

BENE N° 18 - TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBIcato A CALUSO (TO) - FRAZIONE ARE'

BENE N° 19 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 13 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

Terreno agricolo produttivo

BENE N° 14 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

Terreno agricolo produttivo

BENE N° 15 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

L'immobile consiste in un terreno edificabile sul quale risulta realizzato un basamento di fondazione, eseguito in conformità al titolo abilitativo originario, Permesso di Costruire n. 2 del 25/05/2022. Quest'ultimo, sebbene attualmente decaduto per decorrenza dei termini, prevedeva la costruzione di un fabbricato residenziale indipendente, disposto su due livelli fuori terra e dotato di autorimessa di pertinenza.

BENE N° 18 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

Terreno agricolo produttivo

BENE N° 19 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

Terreno edificabile

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 13 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

BENE N° 14 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

BENE N° 15 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

BENE N° 18 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

BENE N° 19 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

i beni risultano liberi da persone e occupati da strutture e materiali da cantiere di proprietà dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 13 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

Dal 09/01/2020
a oggi

[redacted] nato il
[redacted] a
Codice fiscale [redacted]
[redacted] proprietario
per la quota di 1/1 da
[redacted] nato a
[redacted] il
[redacted] cl. [redacted]
per la

Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Antonio Forni	09/01/2020	124148	66998
Trascrizione			

<p>quota di ½ e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted] c.f. [redacted] relativamente alla quota di ½</p>	Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Torino 2		10/01/2020	276	250
	Registrazione				
	Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°
<p>Dal 17/12/2008 a oggi</p> <p>[redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] c.f. [redacted] per la quota di ½ e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted] c.f. [redacted] relativamente alla quota di ½ da [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] (relativamente al mappale già 105, oggi mappali 255, 256, 257 del Foglio 43)</p>	Compravendita				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Notaio Antonio Forni	17/12/2008	93112	41886	
	Trascrizione				
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Torino 2		23/12/2008	11076	8171	
Registrazione					
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	
<p>Dal 02/07/1994</p> <p>[redacted] nata a [redacted] c.f. [redacted] [redacted] c.f. [redacted] successione da [redacted] nata a [redacted] c.f. [redacted] [redacted] c.f. [redacted] deceduta in data [redacted] a cui detti beni pervennero in data anteriore al ventennio dalla data del pignoramento</p>	Accettazione tacita dell'eredità di Bretto Ernesta				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Notaio Antonio Forni	17/12/2008	93112	41886	
	Trascrizione				
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Torino 2		23/12/2008	11077	8172	
Registrazione					
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	

NOTA:

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

BENE N° 14 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

Vedasi provenienze ventennali Bene n° 13

BENE N° 15 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

Vedasi provenienze ventennali Bene n° 13

BENE N° 18 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

Dal 09/01/2020

a oggi

[redacted] nato il [redacted] a [redacted] il [redacted]
 [redacted] Codice fiscale [redacted]
 [redacted] proprietario per la quota di 1/1 da [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
 [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
 relativamente alla quota di 1/2

Compravendita

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Antonio Forni	09/01/2020	124148	66998

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Torino 2	10/01/2020	276	250

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
--------	------	---------	---------

Dal 17/12/2008

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
 [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
 relativamente alla quota di 1/2 da [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
 (relativamente al mappale già 106, oggi mappali 276, 278 del Foglio 43) a cui detti beni pervennero in data anteriore al ventennio dalla data del pignoramento

Compravendita

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Antonio Forni	17/12/2008	93112	41886

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Torino 2	23/12/2008	11075	8170

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
--------	------	---------	---------

NOTA: Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento

BENE N° 19 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

Vedasi provenienze ventennali Bene n° 18

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 13 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili del 02/01/2025**

Trascritto a Ivrea il 24/02/2025

Reg. gen. 1423 - Reg. part. 1182

A favore di [redacted]

Contro [redacted]

Note: Grava su

Caluso Foglio 43 Particella 255 (BENE N°13)

Caluso Foglio 43 Particella 256 (BENE N°14)

Caluso Foglio 43 Particella 257 (BENE N°15)

Caluso Foglio 43 Particella 258 (BENE N°16)
Caluso Foglio 43 Particella 259 (BENE N°18 e parte del BENE N°17)
Caluso Foglio 43 Particella 260 (BENE N°19 e parte del BENE N°17)

Oneri di cancellazione

- IPOTECA VOLONTARIA: Euro 35,00 (fissi)
- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE: 0,5% dell'importo più basso tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo dell'iscrizione (con il minimo di Euro 200,00) + Euro 35,00 + Euro 59,00
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: Euro 35,00 + Euro 59,00 + Euro 200,00

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 13 - TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) - FRAZIONE ARE'

Si riporta per estratto Certificato di Destinazione Urbanistica (presente in allegato), con prot. n. 9183 del 19/06/2025:

"Che i seguenti immobili, siti in Questo Comune, hanno nel vigente P.R.G.C. e nelle successive varianti dello stesso la destinazione di seguito riportata:

P.R.G.C.:			
Foglio	Numero	%	Zonizzazione:
43	255	100%	Area A "Agricola produttiva" (Tit. 3.5 artt. 23, 24 par. A) delle N.T.A.)

Vincoli e Fasce di rispetto:			
Foglio	Numero	%	Tipologia:
43	255	100%	Fascia di rispetto cimiteriale (Tit. 4.3 art. 33 punto 1 delle N.T.A.)
43	255	100%	Delimitazione delle aree di ricarica degli acquiferi profondi della pianura piemontese "A"

Individuazione Geologica:			
Foglio	Numero	%	Tipologia:
43	255	100%	Area a pericolosità geomorfologica classe I "Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche" (Tit. 4.3 art. 35 delle N.T.A.)

Si riporta per estratto *Tit. 3.5 artt. 23, 24 par. A) delle N.T.A.* del Piano Regolatore Generale del Comune di Caluso:

TITOLO III - CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO CAPO 5 -DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA

3.5 - Art.23 - DESTINAZIONE AGRICOLA - NORME GENERALI

1. Nella classe degli immobili destinati ad attività agricole il P.R.G. distingue le seguenti sottoclassi:

- A) AREE AGRICOLE PRODUTTIVE
- B) AREE DI TUTELA AMBIENTALE
- C) AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA
- D) AREE AGRICOLE SPECIALI
- E) AREE AGRICOLE IMPROPRIE
- F) AREE AGRICOLE IMPRODUTTIVE (O A SCARSA PRODUTTIVITÀ)

2. Per ciascuna sottoclasse il P.R.G. precisa gli interventi ammessi, e le modalità operative per la loro attuazione.

3. Le aree per uso agricolo sono riservate all'attività agricola e non è ammesso il nuovo impianto di attività estrattive, di cava o torbiera, o l'ampliamento delle aree soggette a tali attività all'epoca di adozione delle presenti norme, né la formazione di accumuli di materiali o depositi anche a cielo aperto se non nelle aree di cui alla lettera E) as3, in quanto ammesso a norma del seguente paragrafo E).

4. Nelle aree di pianura, attorno agli aggregati di Arè, Vallo, Rodallo e Carolina, appartenenti alle sottoclassi A) D) E) F), può essere ammessa con autorizzazione temporanea, la formazione di depositi di materiale connessi con la produzione agro-silvo-pastorale su aree di superficie non superiore a mq. 500, accessibili da strada pubblica e distanti non più di mt. 200 dalle aree a destinazione extragricola compresa negli sviluppi di P.R.G. in scala 1: 2.000. Nelle stesse aree è ammessa una tantum la realizzazione di costruzioni adibite ad usi accessori all'attività di coltivazione (deposito di attrezzi e prodotti agricoli, serre, stalle per allevamenti a carattere familiare). Ha titolo al rilascio del titolo abilitativo chiunque espliciti attività in agricoltura; la superficie coperta non potrà essere superiore a mq. 50, elevati a 100 nel caso in cui l'avente titolo dedichi ad attività agricole almeno 180 giornate lavorative; il rapporto di copertura non potrà essere superiore a 1/10 e l'altezza delle costruzioni non potrà essere superiore a m. 4,00.

5. Le costruzioni anzidette dovranno essere realizzate con materiali tradizionali e le coperture dovranno essere in cotto. L'accesso alle costruzioni dovrà essere arretrato di almeno m. 7,50 dalla viabilità pubblica, fatte salve maggiori distanze definite dalle fasce di rispetto.

6. Il titolo abilitativo è dato previa sottoscrizione di impegno unilaterale del richiedente, da trascrivere nei registri immobiliari, per sé ed aventi causa, a non richiedere modifiche di destinazione d'uso delle costruzioni realizzate, ancorché ammissibili.

7. Nelle aree collinari è altresì ammessa la costruzione di modesti impianti di sfruttamento idroelettrico dei salti d'acqua esistenti, per l'alimentazione energetica d'insediamenti sparsi e di nuclei edificati di servizio rurale.

8. Nelle aree umide, come risultante dalle indagini sull'assetto idrogeologico, è ammessa la realizzazione:

- di bacini di raccolta delle acque di superficie;
- di impianti per la piscicoltura e la pesca sportiva. In tal caso è ammessa la realizzazione di baracche e di tettoie di servizio, per non più di 50 mq. di S.U., con autorizzazione temporanea estesa ad un periodo pari a quello della licenza o autorizzazione di esercizio.

9. Nelle aree a destinazione agricola non è ammessa la realizzazione di recinzioni a carattere permanente, se non a protezione di edifici ed infrastrutture permanenti limitatamente all'area ad essi strettamente asservita, o per non più del doppio della superficie determinata dal rispetto dei rapporti di copertura; l'eventuale recinzione di aree inedificate è ammessa unicamente con manufatti semplicemente infissi al suolo, previo conseguimento dell'autorizzazione su istanza che ne motivi la necessità in riferimento al pregio delle colture in atto o in programma.

3.5 - Art.24 - DESTINAZIONE AGRICOLA - SOTTOCLASSI DI DESTINAZIONE

1. Le aree per uso agricolo sono suddivise nelle seguenti sottoclassi di destinazione.

A) AREE AGRICOLE PRODUTTIVE (A)

Nelle aree agricole produttive gli interventi hanno per oggetto la migliore utilizzazione agricola dei suoli attraverso:

A) le opere e infrastrutture di punto e di rete per il miglioramento fondiario e del sistema irriguo; B) il potenziamento e l'ammodernamento delle aziende agricole esistenti, anche a fini agroturistici, del processo produttivo e delle attrezzature e infrastrutture con esso connesse;

C) la creazione di nuovi centri aziendali, in quanto compatibili con una migliore utilizzazione economica del territorio agricolo;

D) la conservazione, il potenziamento o la nuova istituzione di aziende a prevalente indirizzo zootecnico, in quanto compatibili con la salubrità e l'igiene ambientale degli abitati, del soprassuolo e del sottosuolo.

1) Ammissibilità degli interventi

2. sono ammessi i seguenti interventi al servizio di aziende agricole singole ed associate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile:

a.0) sulle attrezzature e infrastrutture di aziende agricole esistenti adibite ad allevamento di equini è consentito previo il pagamento degli oneri del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione stabiliti dal vigente disciplinare, la modifica di destinazione d'uso a maneggio. La S.U.L. esistente non può in alcun caso essere implementata.

a) sulle attrezzature e infrastrutture di aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme:

a1 - interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria;

a2 - l'incremento della S.U. abitabile esistente in misura non superiore al 30% anche in eccedenza ai limiti di cui al successivo punto 2), fino al raggiungimento delle superfici utili per abitante stabilite all'art.10, assumendosi le unità anagrafiche per nucleo familiare aumentate di due; 100 mq di S.U. complessiva sono comunque consentiti;

a3 - la realizzazione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre;

a4 - interventi di sostituzione edilizia di fabbricati esistenti inutilizzati o inadatti all'abitazione;

a5 - l'ampliamento di unità immobiliari esistenti o la sopraelevazione di edifici nei limiti di cui al p.to a2;

a6 - la giustapposizione di nuovi corpi di fabbrica in aderenza a corpi di fabbrica esistenti nei limiti di cui al p.to a2;

a7 - nuove costruzioni per abitazione ove gli edifici dismessi vengano demoliti in quanto non classificati tra i beni culturali o destinati, con atto di impegno, ad usi accessori all'attività agricola e la nuova costruzione venga ubicata in contiguità, per quanto possibile, dei rimanenti edifici costituenti il centro aziendale;

a8- il recupero di edifici esistenti anche con ampliamento della superficie utile nell'ambito delle strutture edilizie esistenti, per la realizzazione di strutture di accoglienza riservate all'agriturismo, secondo le leggi di settore vigenti.

b) per la creazione di nuovi centri aziendali al servizio di aziende agricole di nuova istituzione.

b1 - Sono ammessi gli interventi di cui alla lettera a) solo in quanto la superficie aziendale sia tale da richiedere almeno 287 giornate lavorative, ridotte a 180 per gli imprenditori agricoli non a titolo Principale come definiti alla L.R. n°63/78 che dichiarino di assumere residenza e domicilio nell'azienda.

b2 - Nuove costruzioni destinate ad abitazione sono ammesse ove la superficie fondiaria senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie in proprietà dell'azienda e abbia dimensione unitaria non inferiore a 10.000 mq. Le limitazioni dei precedenti commi non si applicano nel caso di piani aziendali o interaziendali formati ed approvati a norma e con gli scopi di cui alla L.R. n°56/77, né nel caso di trasferimento di centri aziendali esistenti in aree destinate ad uso extragricolo.

c) per la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi o per l'ampliamento di quelli esistenti. Gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno distare dalle aree a destinazione extragricola più vicine di:

- m. 500 per gli allevamenti suinicoli, ovinicoli o di sanati, e per gli altri allevamenti inquinanti.

- Per l'ampliamento degli allevamenti esistenti può essere consentita una minore distanza dalle aree urbanizzate o urbanizzande degli aggregati di Vallo, Rodallo, Arè e Carolina, o dalle aree a destinazione extragricola non comprese negli sviluppi di P.R.G. in scala 1: 2.000, comunque non inferiore a m. 150;

- m. 50 per gli allevamenti di bovini in genere e per altri allevamenti assimilabili.

Nel caso di rilocalizzazione di allevamenti esistenti sono ammesse minori distanze, previo parere della U.S.L.. Il R.E. disciplina la distanza degli impianti dall'abitazione dei conduttori. Sono comunque fatte salve prescrizioni più restrittive a norma delle Leggi Sanitarie per la tutela della salute, dell'igiene dell'abitato, del suolo e del sottosuolo assunte dal Sindaco, nei modi e forme di legge o apposte come condizione al rilascio del titolo abilitativo e quanto stabilito al successivo punto 2.4 comma 4. In ogni caso sono ammessi:

- se insistono su un fondo coltivato con un rapporto che non superi i 40 q.li di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo (in proprietà, in affitto e/o in uso) facente capo all'azienda;

- se l'azienda risulta dotata di aree di pertinenza (in proprietà, in affitto e/o in uso) sufficienti allo spandimento dei liquami, in rapporto al numero dei capi stabulati, come definite dal R.E. o da Leggi e regolamenti di settore;

- se l'allevamento si configura come attività aziendale integrativa e complementare a quella di coltivazione.

d) per la realizzazione di attrezzature di raccolta e trasformazione dei prodotti agricoli

d1- ampliamento di attrezzature esistenti;

d2- nuove destinazioni di edifici esistenti, ivi comprese opere di ristrutturazione per l'adeguamento funzionale;

d3- nuove costruzioni, solo se al servizio di aziende agricole residenti nel Comune i cui terreni ricadono per almeno il 60% nel Comune e nei limiti necessari alla raccolta, conservazione e trasformazione del prodotto aziendale.

2) Condizioni per l'edificazione:

2.1 Per gli interventi di cui alle precedenti lettere a) e b) gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i limiti fissati dall'art.25 della L.R. 56/77 e smi.:

1. Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui.

2. La capacità insediativa risultante a seguito di trasformazioni edilizie, non dovrà essere superiore a quella calcolata a norma del precedente art.10, intendendosi che ad ogni addetto possa corrispondere una abitazione fino a 350 mc. e per non più di mc. 1500 nel complesso.

3. La percentuale di copertura della superficie del fondo su cui insistono le costruzioni non potrà essere superiore al 20% per le costruzioni a destinazione residenziale, ed al 30% complessivamente; non sono computabili

per il predetto rapporto gli appezzamenti oggetti di semplice trasferimento di cubatura al fondo oggetto di edificazione.

4. Per le aziende esistenti alla data di adozione delle presenti norme è ammesso un rapporto di copertura massimo di 1/3 per ogni destinazione.

5. Nell'eventuale costruzione di nuove stalle per allevamenti a carattere familiare annessi alle aziende di coltivazione, ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni: - le stalle debbono essere indipendenti da edifici abitabili a distare da questi in misura radiale non inferiori a m. 10, elevati a 20 nel caso siano adibiti al ricovero di suini e di sanati; - per le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materiale di rifiuto si applicano integralmente le norme di cui alla Legge 319/76 e successive modificazioni ed al D.P.R. 303/56.

6. Hanno titolo al rilascio del titolo abilitativo i soggetti di cui al 3° e 4° comma dell'art.25 della L.R. n° 56/77, in riferimento al tipo di opera in progetto.

7. Hanno altresì titolo ad interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente i soggetti di cui al 4° comma del paragrafo B) dell'art.18. e i soggetti riconosciuti ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art.2 della L.R. n° 63/1978.

8. Il titolo di "proprietario concedente" può essere costituito da atto di impegno relativo registrato a norma di Legge.

9. In ogni caso il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi ammessi, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura della Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. 10. Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui all'8°, 9°, 10°, 11°, 15°, 16°, 18°, 19°, 20° comma dell'art. 25 della L.R. n° 56/1977 ed integrazioni.

2.2. Per le opere di cui alla lettera c)

1. Il rapporto di copertura per gli impianti non potrà essere superiore a 1/3 e U.F. a 0,35. La realizzazione di tali impianti comporta l'istituzione di un'area di rispetto attorno agli edifici per una distanza radiale che non sia inferiore alle distanze indicate al precedente paragrafo C).

2. Il Regolamento Edilizio disciplina l'ammissibilità degli insediamenti per allevamento zootecnico, in rapporto alla tutela dell'ambiente dall'inquinamento.

3. Hanno titolo al titolo abilitativo, i soggetti di cui all'art. 2 della L.R. 63/78 e il titolo abilitativo è gratuito, in quanto abbiano i requisiti di cui all'art. 17 della Legge Regionale n° 15/66.

4. Ai fini dell'accertamento dell'esistenza dei terreni di spandimento, nel caso in cui i terreni necessari non siano in proprietà del concessionario, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato all'impegno unilaterale del richiedente, periodicamente aggiornato, allo spandimento in aree definite nell'impegno stesso e negli aggiornamenti, l'atto di impegno è sottoscritto dai proprietari delle aree di spandimento, precisandone la durata.

5. E' ammessa la realizzazione di una abitazione ogni 287 giornate lavorative richieste dal governo degli impianti e per non più di due unità immobiliari, fermi restando i parametri di utilizzazione fissati.

2.3. per le opere di cui al paragrafo d)

1. Il rapporto di copertura per gli impianti di nuova costruzione (d3) non potrà eccedere quello stabilito per le opere di cui al paragrafo a), conteggiandosi nel computo tutti gli edifici di pertinenza aziendale. Hanno titolo al rilascio del titolo abilitativo i soggetti di cui al 5° comma del punto 2) del paragrafo A).

2.4. in ogni caso

1. Indipendentemente dal tipo di impianto o attrezzatura agricola, la realizzazione delle abitazioni di servizio, nel caso di nuovi complessi aziendali, è subordinata alla realizzazione delle attrezzature e degli impianti, come condizione apposta al rilascio del titolo abilitativo.

2. L'eventuale inadempienza, indipendentemente dalle cause che l'hanno determinata, costituisce modifica di destinazione non ammessa e determina la nullità del titolo abilitativo.

3. Per impianti ed attrezzature di servizio sono da intendersi quei fabbricati in cui propriamente si svolgono le attività di allevamento, immagazzinamento e conservazione dei prodotti, ecc. e devono avere una superficie coperta di norma almeno 4 volte la superficie coperta dell'edificio abilitativo, fatte salve dimostrate esigenze di particolari specializzazioni zootecniche o colturali per quanto reso in apposita dichiarazione autenticata con le forme di cui alla legge n°15/68.

4. A tutela del paesaggio e dell'ambiente naturale ed umanizzato, gli impianti ed attrezzature di servizio di cui al precedente comma 3, se di superficie coperta superiore a mq 750, devono osservare le seguenti distanze minime dalle infrastrutture della mobilità:

- Strada Statale 26: lato est: m. 500 lato ovest: m.300
- Strada Provinciale n° 83 (per San Giorgio): m. 100
- Strada Statale n° 595 (per Mazzè): m. 500
- Linea ferroviaria Chivasso - Aosta: m. 200

5. Il limite di superficie (mq 750) di cui al primo capoverso, per i fabbricati lungo la S.S.595 è ridotto a mq 250 e le caratteristiche costruttive dovranno essere di tipo tradizionale (copertura in coppi piemontesi, paramenti in cotto o intonacati, ecc.) consone alle caratteristiche ambientali dei luoghi, mentre per l'ampliamento degli esistenti il limite di superficie è mq.750 complessivi.

6. E' ammessa la realizzazione di fabbricati di nuova costruzione destinati ad attività di allevamento, immagazzinamento e conservazione dei prodotti, di cui al precedente comma 3, in deroga alle previsioni del comma 4 per le distanze minime di tutela del paesaggio e dell'ambiente naturale (pari a m 500) dalla ex S.S. n.595 "per Mazzè", solamente nel caso di rilocalizzazione dei medesimi fabbricati, appartenenti alla stessa azienda agricola, dal centro abitato (capoluogo), nei limiti del RC 1/3, come previsto al 4°comma del punto 2.1. L'intervento non potrà essere eseguito ad una distanza dalla ex S.S. n. 595 inferiore a quella degli edifici esistenti alla data di approvazione della Variante parziale n. 14 ed è subordinato alla realizzazione di opere di mitigazione ambientale di cui all'art.41 punto c) delle presenti Norme nonché di compensazione ambientale (o la monetizzazione delle medesime) secondo le modalità e i criteri fissati dal Consiglio Comunale.

7. Con riferimento agli interventi di cui al precedente comma 6, nel caso di artificializzazione di suolo destinato alla coltura di vigneti, la superficie sottratta alla coltivazione della vite dovrà essere ripristinata all'interno del perimetro aziendale o, in alternativa, eseguito il recupero ambientale di un'area di pari superficie da destinare alla medesima coltura che verrà indicata dall'Amministrazione Comunale in fase di rilascio del titolo abilitativo."

BENE N° 14 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

Si riporta per estratto Certificato di Destinazione Urbanistica (presente in allegato), con prot. n. 9183 del 19/06/2025:

"Che i seguenti immobili, siti in Questo Comune, hanno nel vigente P.R.G.C. e nelle successive varianti dello stesso la destinazione di seguito riportata:

			P.R.G.C.:
Foglio	Numero	%	Zonizzazione:
43	256	100%	Area A "Agricola produttiva" (Tit. 3.5 artt. 23, 24 par. A) delle N.T.A.)

Vincoli e Fasce di rispetto:			
Foglio	Numero	%	Tipologia:
43	256	100%	Fascia di rispetto cimiteriale (Tit. 4.3 art. 33 punto 1 delle N.T.A.)
43	256	100%	Delimitazione delle aree di ricarica degli acquiferi profondi della pianura piemontese "A"

Individuazione Geologica:			
Foglio	Numero	%	Tipologia:
43	256	100%	Area a pericolosità geomorfologica classe I "Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche" (Tit. 4.3 art. 35 delle N.T.A.)

Vedasi estratto Tit. 3.5 artt. 23, 24 par. A) delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale del Comune di Caluso da Bene n°14.

BENE N° 15 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

Si riporta per estratto Certificato di Destinazione Urbanistica (presente in allegato), con prot. n. 9183 del 19/06/2025:

“Che i seguenti immobili, siti in Questo Comune, hanno nel vigente P.R.G.C. e nelle successive varianti dello stesso la destinazione di seguito riportata:

			P.R.G.C.:
Foglio	Numero	%	Zonizzazione:
43	257	6%	Area A "Agricola produttiva" (Tit. 3.5 artt. 23, 24 par. A) delle N.T.A.)
43	257	94%	Area r2.2 "Area a destinazione d'uso residenziale con sottoclasse residenziale-abitativo – classe di intervento Area di completamento" (Tit. 3.3 artt. 17, 18 par. A), 19 par. E) delle N.T.A.). Parametri urbanistici: I.F. 0,75 mc/m ² ; R.C. 25%; H=10,50 m; p.f.t. 2.

Vincoli e Fasce di rispetto:			
Foglio	Numero	%	Tipologia:
43	257	16,4 %	Fascia di rispetto cimiteriale (Tit. 4.3 art. 33 punto 1 delle N.T.A.)
43	257	100%	Delimitazione delle aree di ricarica degli acquiferi profondi della pianura piemontese "A"

Individuazione Geologica:			
Foglio	Numero	%	Tipologia:
43	257	100%	Area a pericolosità geomorfologica classe I "Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche" (Tit. 4.3 art. 35 delle N.T.A.)

Vedasi estratto Tit. 3.5 artt. 23, 24 par. A) delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale del Comune di Caluso da Bene n°14.

Si riporta per estratto Tit. 3.3 artt. 17, 18 par. A), 19 par. E) delle N.T.A.) del Piano Regolatore Generale del Comune di Caluso:

"TITOLO III - CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO

CAPO 3 - DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

3.3 – Art.17 – DESTINAZIONE RESIDENZIALE - NORME GENERALI

A) CONDIZIONI GENERALI DI INTERVENTO

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, consentiti dal P.R.G., sono ammissibili quando siano rispettate le seguenti condizioni generali:

a) Esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.91 quinquies – 1° comma p.to b) della L.R. 56/77 o la previsione dell'attuazione di tali opere da parte del Comune, nel triennio successivo, nel quadro dei propri programmi di intervento, o l'impegno formalizzato con convenzione o atto unilaterale, da parte degli interessati all'edificazione, di procedere all'esecuzione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione delle costruzioni oggetto del titolo abilitativo a costruire;

b) Idoneo accesso al lotto edificabile da strada pubblica o gravata da uso pubblico ai sensi delle presenti NTA.

2. Nelle zone sprovviste di rete fognaria pubblica (nel raggio di m.100 dal piede degli scarichi) ha titolo sostitutivo dell'allacciamento fognario un idoneo sistema individuale o collettivo di smaltimento e depurazione delle acque reflue, riconosciuto idoneo a norma di Legge.

3. La verifica delle succitate condizioni generali non si deve effettuare per gli interventi conservativi e di ristrutturazione edilizia, sempreché non facciano parte di interventi soggetti, in virtù delle presenti norme, alle prescrizioni specifiche riguardanti l'antico nucleo o a Strumento Urbanistico Esecutivo.

4. Sono fatte salve ed impregiudicate le limitazioni all'attività costruttiva prescritte dalle analisi geomorfologiche e geotecniche di cui al successivo art.30.

B) SISTEMAZIONE DELLE AREE

b1 - Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, ad orto, o lastricate; in esse non è comunque consentito l'accumulo di materiali e rottami a cielo aperto.

b2 - Ad ogni abitante insediato, devono corrispondere aree effettivamente sistemate e verde privato e/odi arredo urbano e a parcheggi nella misura stabilita ai successivi 4.3 artt. 30 e 32, fatta salva diversa indicazione degli strumenti urbanistici esecutivi e comunque per i parcheggi nel rispetto della L. 122/89. b3 - Contestualmente agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, compresi o meno nell'ambito di S.U.E., è fatto obbligo di prevedere alla ubicazione di contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani secondo le prescrizioni impartite dal Comune, ed alla cessione gratuita e sistemazione delle aree relative.

3.3 - Art.18 - DESTINAZIONE RESIDENZIALE- SOTTOCLASSI DI DESTINAZIONE

1. Nella classe di destinazione d'uso residenziale degli immobili il P.R.G. distingue le seguenti sottoclassi:

- A) RESIDENZIALE-ABITATIVO (r)
- B) RESIDENZIALE-RURALE (r.a)
- C) RESIDENZIALE-TERZIARIO (r.t.)
- D) RESIDENZIALE-ARTIGIANALE (r.t.a)

2. Le sottoclassi di destinazione, stabilite dal P.R.G. sono le seguenti:

A) abitativa (r)

1. Nelle aree a destinazione residenziale abitativa gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa sussidiari, ed alle attività compatibili con la destinazione abitativa, quali arti, professioni, attività terziarie in genere e attività di sostegno alla coltura vitivinicola con marchio DOC, in misura non superiore al 49% della superficie utile complessiva per edifici fino a due p.f.t. e del 25% per gli altri edifici, o del 25% dell'intera superficie utile oggetto di strumento urbanistico esecutivo; quantità eccedenti i predetti limiti, comunque non superiori al 49% della capacità edificatoria complessiva della zona urbanistica in cui l'intervento si colloca possono essere ammesse con deliberazione del Consiglio Comunale.

2. Il PRG identifica i seguenti assi commerciali:

nel Capoluogo - via Colonnello Bettoja - piazza Mazzini - corso Torino - via Piave - via Marconi - via San Giorgio - via Micheletti - piazza Ubertini - via Roma - via Cesare Battisti - via Vittorio Veneto - via Giovanni Guala - via Giuseppe Garibaldi - via S.Francesco d'Assisi

nella frazione Arè - via Duca degli Abruzzi

nella frazione Rodallo - via Pietro Micca - via della Parrocchia - via Carlo Botta nella frazione Vallo - via IV Novembre - via Duca d'Aosta

3. Per gli immobili prospettanti su tali assi commerciali è sempre ammesso l'insediamento di attività terziarie senza le limitazioni percentuali di cui al comma a1)

4. Ai fini dell'ammissibilità di attività commerciali di distribuzione, il Piano di adeguamento e sviluppo della rete distributiva formato ai sensi della L. 426/71, definisce la superficie massima di vendita della rete per le diverse specializzazioni merceologiche, in riferimento alle diverse aree comunali.

5. Le percentuali stabilite al precedente comma a1 non si applicano, nel caso di edifici in tutto o in parte già destinati ad attività sussidiarie e legittimamente in atto."

BENE N° 18 - TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) - FRAZIONE ARE

Si riporta per estratto Certificato di Destinazione Urbanistica (presente in allegato), con prot. n. 619 del 15/01/2026:

"Che i seguenti immobili, siti in Questo Comune, hanno nel vigente P.R.G.C. e nelle successive varianti dello stesso la destinazione di seguito riportata:

			P.R.G.C.:
Foglio	Numero	%	Zonizzazione:
43	276	100%	Area A "Agricola produttiva" (Tit. 3.5 artt. 23, 24 par. A) delle N.T.A.)

Vincoli e Fasce di rispetto:

Foglio	Numero	%	Tipologia:
43	276	100%	Fascia di rispetto cimiteriale (Tit. 4.3 art. 33 punto 1 delle N.T.A.)
43	276	100%	Delimitazione delle aree di ricarica degli acquiferi profondi della pianura piemontese "A"

Individuazione Geologica:			
Foglio	Numero	%	Tipologia:
43	276	100%	Area a pericolosità geomorfologica classe I "Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche" (Tit. 4.3 art. 35 delle N.T.A.)

Attuale foglio 43 particella 276, precedentemente era una porzione del foglio 43 particella 259.

Vedasi estratto *Tit. 3.5 artt. 23, 24 par. A) delle N.T.A.* del Piano Regolatore Generale del Comune di Caluso da Bene n°14.

BENE N° 19 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBIcato A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

Si riporta per estratto Certificato di Destinazione Urbanistica (presente in allegato), con prot. n. 619 del 15/01/2026:

"Che i seguenti immobili, siti in Questo Comune, hanno nel vigente P.R.G.C. e nelle successive varianti dello stesso la destinazione di seguito riportata:

P.R.G.C.:			
Foglio	Numero	%	Zonizzazione:
43	278	6%	Area A "Agricola produttiva" (Tit. 3.5 artt. 23, 24 par. A) delle N.T.A.)
43	278	94%	Area r2.2 "Area a destinazione d'uso residenziale con sottoclasse residenziale-abitativo - classe di intervento Area di completamento" (Tit. 3.3 artt. 17, 18 par. A), 19 par. E) delle N.T.A.). Parametri urbanistici: I.F. 0.75 mc/mq; R.C. 25%; H=10,50 m; p.f.t. 2.

Vincoli e Fasce di rispetto:			
Foglio	Numero	%	Tipologia:
43	278	16,4%	Fascia di rispetto cimiteriale (Tit. 4.3 art. 33 punto 1 delle N.T.A.)
43	278	100%	Delimitazione delle aree di ricarica degli acquiferi profondi della pianura piemontese "A"

Individuazione Geologica:			
Foglio	Numero	%	Tipologia:
43	278	100%	Area a pericolosità geomorfologica classe I "Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche" (Tit. 4.3 art. 35 delle N.T.A.)

Attuale foglio 43 particella 278, precedentemente era una porzione del foglio 43 particella 260.

Vedasi estratto *Tit. 3.5 artt. 23, 24 par. A) delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale del Comune di Caluso da Bene n°14, ed estratto Tit. 3.3 artt. 17, 18 par. A), 19 par. E) delle N.T.A.) del Piano Regolatore Generale del Comune di Caluso da Bene n°15.*

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 14 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

Titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 2 del 25/05/2022 con oggetto: l'intervento prevede la realizzazione di n° 2 ville unifamiliari, nel Comune di Caluso in via Actis Perino snc.

L'immobile consiste in un terreno edificabile (BENE N° 15 E 19) sul quale risulta realizzato un basamento di fondazione (su BENE N° 15), eseguito in conformità al titolo abilitativo originario, Permesso di Costruire n. 2 del 25/05/2022. Quest'ultimo, sebbene attualmente decaduto per decorrenza dei termini, prevedeva sul BENE N°15 la costruzione di un fabbricato residenziale indipendente, disposto su due livelli fuori terra e dotato di autorimessa di pertinenza e con terreni di pertinenza del fabbricato sui BENI N° 14, 15, 18, 19.

Seppur vero che quanto ad oggi realizzato risulta fedele al progetto concessionato è altresì vero che il titolo abilitativo che ne ha permesso la seppur parziale realizzazione ad oggi deve essere riottenuto con la nuova presentazione della richiesta di Permesso di Costruire, con l'auspicato accorgimento di verificare eventuali normative cogenti di settore aggiornate di recente da rispettare fedelmente che potrebbero richiedere anche un sensibile aggiornamento progettuale (si pensi a solo titolo esemplificativo e non esaustivo alla normativa regionale in materia energetica che risulta più restrittiva a far data dal Gennaio 2026)

BENE N° 15 – TERRENO EDIFICABILE (SEMIN IRRIG 2) UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

Vedasi BENE N° 14.

BENE N° 18 – TERRENO SEMIN IRRIG 2 UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

Vedasi BENE N° 14.

BENE N° 19 – TERRENO EDIFICABILE (SEMIN IRRIG 2) UBICATO A CALUSO (TO) – FRAZIONE ARE'

Vedasi BENE N° 14.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.