TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lubatti Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 38/2026 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

ntervenuto

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

SOMMARIO

Incarico 4

Premessa 4

Descrizione 4

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 19, 12083, scala B 4

Bene N° 2 - Garage ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 17, 12083, scala A 4

Lotto Unico 5

Completezza documentazione ex art. 567 5

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 19, 12083, scala B 5

Bene N° 2 - Garage ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 17, 12083, scala A 5

Titolarità 5

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 19, 12083, scala B 5

Bene N° 2 - Garage ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 17, 12083, scala A 6

Confini 6

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 19, 12083, scala B 6

Bene N° 2 - Garage ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 17, 12083, scala A 6

Consistenza 6

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 19, 12083, scala B 6

Bene N° 2 - Garage ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 17, 12083, scala A 7

Cronistoria Dati Catastali 7

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 19, 12083, scala B 7

Bene N° 2 - Garage ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 17, 12083, scala A 8

Dati Catastali 9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 19, 12083, scala B 9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 17, 12083, scala A 10

Parti Comuni 10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 19, 12083, scala B 10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 17, 12083, scala A 11

Servitù, censo, livello, usi civici 11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 19, 12083, scala B 11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 17, 12083, scala A 11

Caratteristiche costruttive prevalenti 11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 19, 12083, scala B 11

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

Bene N° 2 - Garage ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 17, 12083, scala A 12
Stato di occupazione 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 19, 12083, scala B 13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 17, 12083, scala A 13
Provenienze Ventennali 14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 19, 12083, scala B 14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 17, 12083, scala A 14
Formalità pregiudizievoli 15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 19, 12083, scala B 15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 17, 12083, scala A 16
Normativa urbanistica 17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 19, 12083, scala B 17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 17, 12083, scala A 27
Regolarità edilizia 37
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 19, 12083, scala B 37
Bene N° 2 - Garage ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 17, 12083, scala A 39
Vincoli od oneri condominiali 40
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 19, 12083, scala B 40
Bene N° 2 - Garage ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 17, 12083, scala A 43
Stima / Formazione lotti 45
Riepilogo bando d'asta 50
Lotto Unico 50
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 38/2026 del R.G.E. 51
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 31.686,30 51
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 53
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 19, 12083, scala B 53
Bene N° 2 - Garage ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 17, 12083, scala A 53

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

INCARICO

All'udienza del 08/04/2026, il sottoscritto Geom. Lubatti Fabrizio, con studio in Corso Italia, 2G - 12084 - Mondovì (CN), email lubatti.fabrizio@gmail.com, PEC fabrizio.lubatti@geopec.it, Tel. 339 4905601, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/06/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 19, 12083, scala B (Coord. Geografiche: N: 44.248422 - E: 7.759699)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 17, 12083, scala A (Coord. Geografiche: N: 44.248422 - E: 7.759699)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA N° 19, 12083, SCALA B

Trattasi di unità immobiliare, libera su un lato, composta da appartamento al piano secondo e deposito al piano secondo sotterraneo con accesso da disimpegno condominiale, sito nel Comune di Frabosa Sottana in Località Artesina, Via Artesina n° 19 scala "B" e facente parte di complesso immobiliare denominato "Condominio Rododendri 2". Località prettamente turistica facente parte del comprensorio sciistico Mondolè Ski - Artesina/Frabosa Soprana/Prato Nevoso. Offre servizi di prima necessità quali Bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar. Località che dista circa 10 Km da centro del Comune di Frabosa Sottana dove si trovano i principali servizi di ufficio postale, bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar, Banche, piccoli negozi di alimentari, vestiario, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, primaria.
In data 11/05/2026 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza della sig.ra **** Omissis **** custode del Condominio ed in possesso delle chiavi dei beni esecutati; alle ore 9:00 sono iniziate le operazioni peritali che si sono concluse alle ore 9:30.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA N° 17, 12083, SCALA A

Trattasi di unità immobiliare, libera su un lato, composta da autorimessa al piano primo con accesso da scala condominiale e area di manovra comune, sito nel Comune di Frabosa Sottana in Località Artesina, Via Artesina

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

n° 19 scala “A” e facente parte di complesso immobiliare denominato "Condominio Rododendri 2". Località prettamente turistica facente parte del comprensorio sciistico Mondolè Ski - Artesina/Frabosa Soprana/Prato Nevoso. Offre servizi di prima necessità quali Bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar. Località che dista circa 10 Km da centro del Comune di Frabosa Sottana dove si trovano i principali servizi di ufficio postale, bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar, Banche, piccoli negozi di alimentari, vestiario, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, primaria.
In data 11/05/2026 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza della sig.ra **** Omissis **** custode del Condominio ed in possesso delle chiavi dei beni esecutati; alle ore 9:00 sono iniziate le operazioni peritali che si sono concluse alle ore 9:30.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 19, 12083, scala B
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 17, 12083, scala A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA N° 19, 12083, SCALA B

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA N° 17, 12083, SCALA A

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA N° 19, 12083, SCALA B

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA N° 17, 12083, SCALA A

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA N° 19, 12083, SCALA B

Il fabbricato compendiante l'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina con: mappali 89, 90, 104, 38.
Mentre l'unità immobiliare facente parte del presente lotto - Bene 1 confina con:
- Alloggio: disimpegno comune, alloggi interni 28 e 30, vuoto su giardino,
- Deposito: disimpegno comune, depositi interni C15 e C17, e box interno C84.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA N° 17, 12083, SCALA A

Il fabbricato compendiante l'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina con: mappali 89, 90, 104, 38.
Mentre l'unità immobiliare facente parte del presente lotto - Bene 2 confina con:
- Autorimessa: area manovra comune, autorimesse interni D2 e D4, terrapieno.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA N° 19, 12083, SCALA B

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Alloggio	31,20 mq	35,25 mq	1	35,25 mq	2,65 m	2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

Balcone coperto	3,70 mq	4,70 mq	0,45	2,12 mq	2,65 m	2
Deposito	4,10 mq	4,60 mq	0,20	0,92 mq	2,65 m	S2
			Totale superficie convenzionale:	**38,29 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**38,29 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA N° 17, 12083, SCALA A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	16,80 mq	19,50 mq	1	19,50 mq	2,30 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**19,50 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**19,50 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA N° 19, 12083, SCALA B

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 28, Part. 42, Sub. 30, Zc. U Categoria A2 Cl.1, Cons. 2 Superficie catastale 36.00 mq Rendita € 0,13 Piano 2
Dal **30/06/1987** al **11/10/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 28, Part. 44, Sub. 343, Zc. U Categoria C2 Cl.U, Cons. 4.00 Superficie catastale 4.00 mq Rendita € 10,12 Piano S2
Dal **01/01/1992** al **11/10/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 28, Part. 42, Sub. 30, Zc. U Categoria A2 Cl.1, Cons. 2 Superficie catastale 36.00 mq Rendita € 129,11 Piano 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

Dal **11/10/2006** al **05/06/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 28, Part. 44, Sub. 343, Zc. U Categoria C2 Cl.U, Cons. 4.00 Superficie catastale 4.00 mq Rendita € 10,12 Piano S2
Dal **11/10/2006** al **05/06/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 28, Part. 44, Sub. 247, Zc. U Categoria A2 Cl.1, Cons. 2 Superficie catastale 36.00 mq Rendita € 129,11 Piano 2
Dal **05/06/2026** al **27/06/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 28, Part. 44, Sub. 343, Zc. U Categoria C2 Cl.U, Cons. 4.00 Superficie catastale 5.00 mq Rendita € 10,12 Piano S2
Dal **05/06/2026** al **27/06/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 28, Part. 44, Sub. 247, Zc. U Categoria A2 Cl.1, Cons. 2 Superficie catastale 37.00 mq Rendita € 129,11 Piano 2

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.
In particolare si è riscontrato:
--Appartamento--
1- errato posizionamento del muro prospicente sul balcone con conseguente errato posizionamento del ripostiglio,
2- errata indicazione dell'altezza interna,
-- Deposito--
3- non è stata indicata l'altezza interna del locale.

Al fine di aggiornare le planimetrie catastali, in modo tale che rappresentino lo stato di fatto, si è provveduto alla presentazione variazione catastale per esatta rappresentazione grafica prot. CN0121365 del 05/06/2026 con la quale sono state aggiornate le planimetrie catastali dei sub. 247 e 343 senza modifica dei subalterni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA N° 17, 12083, SCALA A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 28, Part. 44, Sub. 101, Zc. U Categoria C6 Cl.3, Cons. 19.00 Superficie catastale 21.00 mq Rendita € 0,04 Piano S1
Dal **01/01/1992** al **05/06/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 28, Part. 44, Sub. 101, Zc. U

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

		Categoria C6 Cl.3, Cons. 19.00 Superficie catastale 21.00 mq Rendita € 73,60 Piano S1
Dal **05/06/2026** al **27/06/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 28, Part. 44, Sub. 101, Zc. U Categoria C6 Cl.3, Cons. 19.00 Superficie catastale 20.00 mq Rendita € 73,60 Piano S1

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.
In particolare si è riscontrato:
-- Autorimessa--
1- errata indicazione dell'altezza interna del locale.

Al fine di aggiornare la planimetria catastale, in modo tale che rappresenti lo stato di fatto, si è provveduto alla presentazione variazione catastale per esatta rappresentazione grafica prot. CN0121356 del 05/06/2026 con la quale è stata aggiornata la planimetria catastale del sub. 101 senza modifica del subalterno.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA N° 19, 12083, SCALA B

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	44	247	U	A2	1	2	37.00 mq	129,11 €	2	
	28	44	343	U	C2	U	4.00	5.00 mq	10,12 €	S2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.
In particolare si è riscontrato:
--Appartamento--
1- errato posizionamento del muro prospicente sul balcone con conseguente errato posizionamento del ripostiglio,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

2- errata indicazione dell'altezza interna,
-- Deposito--
3- non è stata indicata l'altezza interna del locale.

Al fine di aggiornare le planimetrie catastali, in modo tale che rappresentino lo stato di fatto, si è provveduto alla presentazione variazione catastale per esatta rappresentazione grafica prot. CN0121365 del 05/06/2026 con la quale sono state aggiornate le planimetrie catastali dei sub. 247 e 343 senza modifica dei subalterni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA N° 17, 12083, SCALA A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	44	101	U	C6	3	19.00	20.00 mq	73,6 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.
In particolare si è riscontrato:
-- Autorimessa--
1- errata indicazione dell'altezza interna del locale.

presentazione variazione catastale per esatta rappresentazione grafica prot. CN0121356 del 05/06/2026 con la quale è stata aggiornata la planimetria catastale del sub. 101 senza modifica del subalterno.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA N° 19, 12083, SCALA B

Si rimanda a quanto disposto dal regolamento di Condominio allegato al Rogito Notaio Bianchi Attilio rep. 61393 del 14/02/1978 ed allegato alla presente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA N° 17, 12083, SCALA A

Si rimanda a quanto disposto dal regolamento di Condominio allegato al Rogito Notaio Bianchi Attilio rep. 61393 del 14/02/1978 ed allegato alla presente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA N° 19, 12083, SCALA B

Si rimanda a quanto disposto dal regolamento di Condominio allegato al Rogito Notaio Bianchi Attilio rep. 61393 del 14/02/1978 ed allegato alla presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA N° 17, 12083, SCALA A

Si rimanda a quanto disposto dal regolamento di Condominio allegato al Rogito Notaio Bianchi Attilio rep. 61393 del 14/02/1978 ed allegato alla presente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA N° 19, 12083, SCALA B

Il Condominio denominato “Rododendri 2” comprendente l’appartamento e deposito oggetto di esecuzione si trova nel Comune di Frabosa Sottana - Località Artesina - in Via Artesina n° 17-19.
Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frabosa Sottana, il complesso è stato edificato negli anni 1974-1979 ed autorizzato con Licenza di Costruzione n° 938 del 03/05/1976 (che annulla e sostituisce la Licenza di costruzione 727 del 20/05/1974), Concessione di Costruzione n° 46 del 26/07/1977 e successiva richiesta di autorizzazione in variante approvata in data 31/12/1979 con il protocollo n° 3157 e successiva autorizzazione di abitabilità n° 232 del 19/12/1977 per la scala "A" con sopralluogo tecnico del tecnico comunale in data 09/12/1977 e n° 286 del 28/01/1980 per la scala "B" con sopralluogo tecnico del tecnico comunale in data 21/01/1980.
Il fabbricato compendiante l’appartamento e deposito, oggetto di esecuzione, si presenta in buone condizioni sia estetiche che strutturali, non presenta particolarità costruttive intrinseche ed estrinseche di pregio.
Struttura portante in cemento armato, fondazioni a gravità, tetto realizzato in cemento armato con manto di copertura in lamiera grecata, finitura delle facciate con intonaco tinteggiato.
I muri perimetrali di tamponamento sono del tipo a cassa vuota, di limitato spessore, e vista l’epoca di edificazione si presume privi di isolamento.
I serramenti interni sono realizzati in alluminio con vetro doppio, mentre i serramenti esterni sono realizzati con avvolgibili in plastica di colore chiaro. I balconi sono realizzati cemento armato con finitura in piastrelle e ringhiere in ferro a disegno semplice.
Il fabbricato è costituito da sei piani fuori terra e cinque pianti interrati serviti da ascensori.
All’appartamento, posto al piano secondo scala "B" ed al deposito posto al piano secondo sotterraneo scala "B" si accede dalla scala condominiale.
L’appartamento oggetto di stima è composto da ingresso, soggiorno-letto con angolo cottura, ripostiglio, bagno, un balcone, mentre il deposito è composto da unico locale.
Al suo interno si può constatare che:
--Appartamento--
-IMPIANTI (stato buono): Tutti gli impianti, termico, elettrico ed idrico sono esistenti, ma al momento del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

sopralluogo risultavano disattivati. Sono tutti realizzati sotto traccia. L'impianto termico è centralizzato, con terminali in termosifoni con valvole termostatiche. Anche la prodizione di acqua calda sanitaria è centralizzata.
-PAVIMENTI (stato buono): in moquette nel soggiorno-letto e ripostiglio ed in piastrelle di ceramica nel bagno,
-PORTE INTERNE: sono realizzate in legno tamburato,
-SERRAMENTI (stato buono): serramenti interni sono in alluminio con vetro doppio; i serramenti esterni sono realizzati con avvolgibile in plastica di colore chiaro,
-PARETI (stato buono): sono tutte intonacate e tinteggiate; quella dell'angolo cottura e del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica,
-SOLAI (stato Buono): intonacati e tinteggiati,
-BAGNI (stato Buono): completi di tutti gli elementi: lavabo, wc, bidet, doccia,
-FOGNATURA (stato buono): il fabbricato risulta allacciato alla rete fognaria,
--Deposito--
-IMPIANTI (stato buono): è presente il solo impianto elettrico che al momento del sopralluogo risultava disattivato,
-PAVIMENTI (stato buono): in moquette,
-SERRAMENTI (stato buono): privo di serramenti,
-PARETI (stato buono): sono tutte intonacate e tinteggiate,
-SOLAIO (stato Buono): intonacato e tinteggiato,
-PORTE: è realizzata in legno tamburato,

Si precisa che all'interno dei locali sono presenti beni mobili non considerabili come res derelictae in quanto di proprietà dell'esecutata ed in particolare:

-Alloggio:
- soggiorno-letto con angolo cottura: cucina completa di elettrodomestici, microonde, lampada, credenza, due divani letto, mobiletti, televisore, sgabelli, quadri, piatti da esposizioni, utensileria da cucina ecc,
- ripostiglio: mobile letto, sedia, sdraio,
- bagno: completi di tutti gli elementi e mobiletti bagno,

- Deposito:
-Scaffalature, sedie di legno, aspirapolvere, scatole, slittino, telefono, varie

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA N° 17, 12083, SCALA A

Il Condominio denominato "Rododendri 2" comprendente l'autorimessa oggetto di esecuzione si trova nel Comune di Frabosa Sottana - Località Artesina - in Via Artesina n° 17-19.
Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frabosa Sottana, il complesso è stato edificato negli anni 1974-1979 ed autorizzato con Licenza di Costruzione n° 938 del 03/05/1976 (che annulla e sostituisce la Licenza di costruzione 727 del 20/05/1974), Concessione di Costruzione n° 46 del 26/07/1977 e successiva richiesta di autorizzazione in variante approvata in data 31/12/1979 con il protocollo n° 3157 e successiva autorizzazione di abitabilità n° 232 del 19/12/1977 per la scala "A" con sopralluogo tecnico del tecnico comunale in data 09/12/1977 e n° 286 del 28/01/1980 per la scala "B" con sopralluogo tecnico del tecnico comunale in data 21/01/1980.
Il fabbricato compendiante l'autorimessa, oggetto di esecuzione, si presenta in buone condizioni sia estetiche che strutturali, non presenta particolarità costruttive intrinseche ed estrinseche di pregio.
Struttura portante in cemento armato, fondazioni a gravità, tetto realizzato in cemento armato con manto di copertura in lamiera grecata, finitura delle facciate con intonaco tinteggiato.
I muri perimetrali di tamponamento sono del tipo a cassa vuota, di limitato spessore, e vista l'epoca di edificazione si presume privi di isolamento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

I serramenti interni sono realizzati in alluminio con vetro doppio, mentre i serramenti esterni sono realizzati con avvolgibili in plastica di colore chiaro. I balconi sono realizzati cemento armato con finitura in piastrelle e ringhiere in ferro a disegno semplice.
Il fabbricato è costituito da sei piani fuori terra e cinque pianti interrati serviti da ascensori.
All'autorimessa posta al piano primo sotterraneo scala "A" si accede dalla scala condominiale ed area di manovra comune.
L'autorimessa oggetto di stima è composta da unico locale.
Al suo interno si può constatare che:
-IMPIANTI (stato buono): è presente l'impianti elettrico, ma al momento del sopralluogo risultavano disattivati. In sede di sopralluogo è stata inoltre constatata la presenza di termosifone a parete posto in essere presumibilmente per evitare il congelamento del carburante dell'automobile parcheggiata.
-PAVIMENTI (stato buono): in battuto di cemento,
-PORTA: l'accesso è costudito con serranda in metallo ad azionamento manuale,
-PARETI (stato buono): sono tutte intonacate e tinteggiate;
-SOLAI (stato Buono): intonacato e tinteggiato,

Si precisa che all'interno dei locali sono presenti beni mobili non considerabili come res derelictae in quanto di proprietà dell'esecutata ed in particolare:

- scaffalature, sci, scarponi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA N° 19, 12083, SCALA B

L'immobile risulta libero.

Le unità immobiliari facenti parte del presente lotto risultano libere e non occupate, da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Mondovì non risultano in essere contratti di locazione. Gli immobili risultano arredati e si presume utilizzati saltuariamente dall'esecutata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA N° 17, 12083, SCALA A

L'immobile risulta libero.

L'unità immobiliare facente parte del presente lotto risulta libera e non occupata, da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Mondovì non risultano in essere contratti di locazione. L'immobile risulta arredato e si presume utilizzati saltuariamente dall'esecutata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA N° 19, 12083, SCALA B

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **24/05/1980** al **26/06/2026**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Padovani Pier Paolo	24/05/1980	4264	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio del Registro di Mondovì	20/06/1980	4365	3780
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Mondovì	06/06/1980	414	II

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA N° 17, 12083, SCALA A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **24/05/1980** al **26/06/2026**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Padovani Pier Paolo	24/05/1980	4264	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio del Registro di Mondovì	20/06/1980	4365	3780
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di	06/06/1980	414	II

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

		Mondovì			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA N° 19, 12083, SCALA B

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mondovì aggiornate al 14/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Agenzia delle Entrate di Mondovì il 29/07/2011
  Reg. gen. 6252 - Reg. part. 814
  Quota: 1/1
  Importo: € 65.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 65.000,00
  Rogante: Tribunale di Torino
  Data: 08/07/2011
  N° repertorio: 20424
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Agenzia delle Entrate di Mondovì il 17/12/2013
  Reg. gen. 8964 - Reg. part. 815
  Quota: 1/1
  Importo: € 74.132,46
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 74.132,46
  Rogante: Tribunale di Torino
  Data: 07/11/2012
  N° repertorio: 31289
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Agenzia delle Entrate di Mondovì il 23/09/2024
  Reg. gen. 6796 - Reg. part. 546
  Quota: 1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

Importo: € 22.277,81
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.277,81
Rogante: Tribunale di Cuneo
Data: 24/07/2023
N° repertorio: 824

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
  Trascritto a Agenzia delle Entrate di Mondovì il 17/03/2026
  Reg. gen. 1857 - Reg. part. 1551
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Si precisa che il pignoramento colpisce esclusivamente i beni oggetto di esecuzione ed in sede di trasferimento si potrà procedere alla sua cancellazione.

Oneri di cancellazione

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA N° 17, 12083, SCALA A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mondovì aggiornate al 14/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Agenzia delle Entrate di Mondovì il 29/07/2011
  Reg. gen. 6252 - Reg. part. 814
  Quota: 1/1
  Importo: € 65.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 65.000,00
  Rogante: Tribunale di Torino
  Data: 08/07/2011
  N° repertorio: 20424

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Agenzia delle Entrate di Mondovì il 17/12/2013
  Reg. gen. 8964 - Reg. part. 815
  Quota: 1/1
  Importo: € 74.132,46
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 74.132,46
  Rogante: Tribunale di Torino
  Data: 07/11/2012
  N° repertorio: 31289
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Agenzia delle Entrate di Mondovì il 23/09/2024
  Reg. gen. 6796 - Reg. part. 546
  Quota: 1/1
  Importo: € 22.277,81
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 22.277,81
  Rogante: Tribunale di Cuneo
  Data: 24/07/2023
  N° repertorio: 824

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
  Trascritto a Agenzia delle Entrate di Mondovì il 17/03/2026
  Reg. gen. 1857 - Reg. part. 1551
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Si precisa che il pignoramento colpisce esclusivamente i beni oggetto di esecuzione ed in sede di trasferimento si potrà procedere alla sua cancellazione.

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA N° 19, 12083, SCALA B

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

Il Fabbricato compendiante le unità immobiliari oggetto di esecuzione è inserito nel P.R.G.C. Vigente del comune di Frabosa Sottana in:
- zona R3: aree a capacità insediativa esaurita o residua di recente edificazione soggetta a norma specifica - normata dagli art. 13 e 29 delle N.T.A.,
- zona R4: aree di completamento normata dall'art. 13 delle N.T.A.,
- in area a vincolo idrogeologico: normata dall'art. 27 delle N.T.A.,
- in area CS: area destinata a comprensorio sciabile normata dall'art. 20 delle N.T.A.,
- in classe geologica II e IIIND (indifferenziata) normata dall'art. 27bis delle N.T.A.,

----- Art. 13 - R3-R4-R5 - AREE A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA O RESIDUA DI RECENTE EDIFICAZIONE, DI COMPLETAMENTO E DI NUOVO IMPIANTO -----

1- Le aree R3 sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti aree di recente edificazione con assetto insediativo prevalentemente definito ma che conservano parziali e limitate possibilità di saturazione ove previsto nelle singole tabelle di zona.

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

3- Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi mediante concessione singola:
a) manutenzione;
b) restauro e risanamento conservativo;
c) ristrutturazione edilizia interna, totale e demolizione con ricostruzione, come definiti nelle presenti N. di A., nel rispetto dei volumi edilizi esistenti;
d) realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici al servizio delle abitazioni;
e) ampliamenti e soprelevazioni una-tantum di edifici uni e bifamiliari esistenti che non comportino aumenti del volume esistente superiori al 20%;
f) adeguamenti igienico-funzionali di unità immobiliari, esistenti, in alternativa e non cumulabili con quanto previsto al punto che precede, che non eccedano il 20% della superficie utile lorda esistente: 25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale.
g) in caso di ristrutturazione totale e demolizione con ricostruzione, l'altezza massima degli edifici non potrà superare ml. 9,00 con tre piani abitabili e comunque l'altezza degli edifici contigui; per gli edifici aventi altezze superiori alla data di adozione del P.R.G., valgono le altezze preesistenti solo in caso di ristrutturazione totale.
h) ampliamento o completamento ove ammesso nelle singole tabelle di zona fino al raggiungimento dell'indice fondiario previsto nelle singole tabelle di zona e nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi ivi contenuti.

Il volume realizzabile è da intendersi al lordo di quello regolarmente esistente all'interno dell'area catastale di pertinenza; analoga verifica è da condursi su lotti catastali privi di edificazione per accertare che non siano stati utilizzati per realizzare volumi su lotti vicini.

Gli interventi di cui alle lettere e) ed f) sono da intendersi una tantum e non cumulabili con quanto ammesso alla lettera h).

Gli incrementi volumetrici previsti dal presente comma dovranno in ogni caso risultare compatibili con i disposti di cui all'art. 7 del D.M. 1444/68 e all'art. 23, c. 2, della L.R. 56/77 e s. m. ed i.

4- Sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto delle seguenti condizioni:
a. che sia previamente formato ed approvato uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera superficie di area determinata, caso per caso in sede di P.P.A. o ai sensi del 8° comma lettera "e" dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m. e i.;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

b. che non intervengano aumenti del volume edilizio e non si superi il rapporto di copertura sull'area del 40%.

5- È ammessa l'esecuzione di bassi fabbricati per autorimessa o deposito nel rispetto del rapporto di copertura massimo complessivo sul lotto pari al 40%.

6- Per impianti ed attrezzature a destinazione produttiva e terziario-commerciale esistenti alla data di adozione del P.R.G., purché svolgano attività non nocive né moleste, sono consentiti interventi di ampliamento non superiori al 20% della S.U.L. esistente e purché non superino il rapporto di copertura del 50%.

7- Fatto salvo quanto diversamente disposto nelle presenti norme per casi specifici, eventuali edifici non ultimati, sempreché regolarmente assentiti, possono essere oggetto di interventi che ne completino i lavori purché:
– siano rispettati i parametri edilizi a suo tempo assentiti fatto salvo il rispetto dei vincoli e dei limiti della vigente legislazione, del P.R.G.C. e degli strumenti di pianificazione sovraordinati,;
– nei lavori di completamento si adottino, qualora non già previsti, accorgimenti (soluzioni tipologiche, materiali, finiture…) per garantire il migliore inserimento delle opere nell'ambiente circostante;
– si provveda ad una definitiva e congrua, sotto il profilo ambientale, sistemazione delle aree nel rispetto della dotazione dei parcheggi privati previsti dalla L. 122/89 e s. m. ed i.

8- Le aree R4 - di completamento sono quelle totalmente o parzialmente urbanizzate, nelle quali l'edificazione prevista dal P.R.G. non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle di cui già sono dotati i tessuti edificati in cui ricadono.

9- Per le aree di tipo R3, R4 e R5 di Prato Nevoso ed Artesina vedasi l'art. 29 seguente.

----- Art. 29 - AREE E NORME SPECIALI. -----

1- Complessi ricettivi all'aperto (campeggi).
Nelle aree destinate a complessi ricettivi all'aperto si confermano i campeggi già esistenti ammettendosi i necessari miglioramenti ed adeguamenti, nonché gli eventuali ampliamenti nel rispetto della L.R. 54/79 e succ. mod. ed int.
Si confermano le tipologie di campeggio in atto escludendosi quelle relative ai villaggi turistici.
Gli interventi nelle presenti aree dovranno essere realizzati con tipologie e materiali tradizionali locali (impiego di pietra e legno) sia nel caso in cui riguardino la sistemazione delle aree (muretti, recinzioni e simili) sia nel caso in cui riguardino altri manufatti. Sono in ogni caso escluse strutture fisse o precarie deturpanti o in contrasto ambientale (prefabbricati in cemento, ferro o simili).
Impianti ed attrezzature di servizio non potranno superare un piano fuori terra, altezza alla gronda di mt. 3,00 ed un rapporto di copertura pari al 5%.

2- Aree a verde privato inedificabile.
Il P.R.G. individua con apposita simbologia le aree libere all'interno del tessuto edilizio esistente che devono essere conservate.
In dette aree sono consentite colture agricole, orticole e la sistemazione a giardino e parco privato.
Nelle aree in questione è ammessa la realizzazione di modeste strutture (capanni, gazebi e simili) finalizzati alla loro manutenzione e fruizione purchè realizzati con materiali e disegno idonei e di superficie complessiva comunque non superiore a 25 mq. ed altezza non superiore a m. 3.
Eventuali autorimesse interrate sono ammesse secondo quanto prescritto nei singoli ambiti normativi semprechè siano ritenute compatibili con lo stato di fatto dell'area e della vegetazione esistente.

3- Le aree R3.1, R3.2 di Prato Nevoso e R3.1, R3.2, R3.3 di Artesina, fatto salvo quanto appresso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

specificatamente normato, sono considerate aree a capacità insediativa esaurita e per esse si richiama, in quanto applicabile, l'art. 13 precedente con limitazione a quegli interventi che non determinano un aumento della capacità insediativa residenziale teorica determinata sulla base dei volumi edilizi esistenti e fatto salvo ovviamente quanto deriva dagli ampliamenti del 20% appresso richiamati. Gli interventi ammessi sono pertanto esclusivamente quelli di cui alle lettere a), b), c), d), e) ed f) del 3° comma, nonché quelli previsti dal 5° comma dell'art. 13 precedentemente già richiamato.

Gli interventi di cui alla lettera f) che precede sono ammessi solo al fine di procurare l'adeguamento igienico e/o funzionale di singole unità immobiliari; essi devono essere riferiti ad unità immobiliari singole e non possono essere cumulati per produrre nuovi autonomi volumi edilizi; in particolare la lettera f) potrà essere utilizzata per realizzare verande o chiusura di rientranze, logge o simili purché sia comunque rispettata l'unitarietà compositiva e architettonica della facciata su cui si interviene.

Nell'area R3.3 di Artesina nella porzione di terreno contigua al condominio Marguareis, evidenziata in cartografia mediante apposito asterisco, è consentita la realizzazione di una struttura temporanea ad uso ufficio informativo e vendite.

Sull'area ricadente in zona R3.3 di Artesina ad oggi occupata dal fabbricato adibito a piscina censito al Catasto Fabbricati di Cuneo al Fg.28, mappale 45, è ammessa la realizzazione di mc. 4.000 ad uso residenziale (trasferiti dall'area R4.1) mediante intervento diretto. Al fine di ottenere un prodotto edilizio di qualità capace di integrarsi nel contesto edificato esistente è ammessa la demolizione delle strutture esistenti e la nuova costruzione che dovrà comunque rispettare un'altezza massima di mt. 9,50 e numero di piani 3 fuori terra oltre ad uno interrato/seminterrato ad uso autorimesse. La tipologia costruttiva, le forme, i materiali ed i colori impiegati dovranno garantire, anche con rivisitazioni in chiave moderna dell'architettura locale, un ottimale inserimento paesaggistico.

----- Art. 27 - VINCOLI -----

1- Per le aree soggette a vincolo idrogeologico si richiamano le norme della L.R. 45/89.

2- Per gli interventi ricadenti in aree vincolate ai sensi della L. 1497/39 e della L. 431/85 si richiamano le norme statali e la L.R. nr. 20/89.

3- Per gli edifici vincolati ai sensi della L. 1089/39 si richiamano le norme e le competenze di legge.

4- Nelle aree di trasformazione urbanistico-edilizia il P.R.G. individua topograficamente le "porzioni inedificabili per ragioni di carattere geotecnico". La volumetria ammessa dovrà pertanto essere localizzata nella restante parte di area idonea sotto il profilo geologico-tecnico.

Le aree inedificabili potranno unicamente essere sistemate ed utilizzate quali aree di pertinenza del fabbricato (verde naturale, giardino, orto etc. ...).

Si richiamano le prescrizioni contenute nella relazione geologico-tecnica relativamente alle varie aree indagate.

In caso di contrasto tra le prescrizioni riportate nelle presenti norme e quelle della relazione geologico-tecnica, prevalgono queste ultime.

5- In relazione alla zonizzazione di carattere geologico-tecnico individuata nella "carta di sintesi della pericolosità geomorfologica" valgono le seguenti prescrizioni:

Classe II

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistingue questa classe. Tutti gli interventi di nuova edificazione e quelli che comportano un incremento di carico antropico, dovranno essere congruenti con la situazione di rischio e dovranno essere indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest'ultima. Tali accorgimenti saranno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

esplicitati in una relazione geologica e geotecnica sviluppata in ottemperanza del D.M. del 11/03/1988 n. 47 e "realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio" e dell'intorno circostante significativo. Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe ne condizionarne la propensione all'edificabilità.

Classe III

Comprende tutte quelle aree interessate da dissesti sia in atto sia quiescenti nonché quelle porzioni di pendio potenzialmente instabili e quindi maggiormente vulnerabili a varie forme di instabilità imputabili in particolare all'acclività dei pendii ed alla presenza di coperture sciolte a sviluppo metrico. Vengono comprese inoltre le aree ricadenti all'interno delle estese superfici a franappoggio sede, in passato, di probabili scivolamenti planari e attualmente ricoperte da coltri cluvio-colluviali di potenza metrica. Sono inclusi i settori in dissesto cartografati nella Banca Dati Geologica della Regione Piemonte.

Anche le aree boscate e quelle sistemate a terrazzi e/o ciglioni su pendenze elevate ed attualmente incolte presentano, a causa della loro fragilità sotto l'aspetto idrogeologico, un rischio ed una vulnerabilità elevata a forme di dissesto. Per esse non sono prevedibili, in questa fase, gli effetti indotti a seguito di disboscamenti eccessivi o ad interventi antropici sulle coperture sciolte o sulle sottostanti rocce del substrato, fratturate o alterate. Si tenga conto inoltre del considerevole impegno economico, con costi elevati di risarcimento, che comporterebbe il consolidamento di questi versanti.

In queste aree saranno consentiti interventi per la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, nonché gli interventi appresso specificati.

La realizzazione di nuove opere pubbliche di competenza degli organi statali, regionali o di altri enti territoriali e quelle di interesse pubblico nelle aree soggette a rischio per fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico è consentita solo se i progetti dimostrano, attraverso opportuna documentazione tecnica, la compatibilità dell'opera con le condizioni di dissesto e di instabilità presenti e l'assenza di effetti negativi indotti dall'opera stessa.

Gli interventi di carattere pubblico e le infrastrutture interessanti la rete idrografica potranno essere realizzate a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali che possono aver luogo in alveo, costituendo significativo ostacolo al deflusso liquido e solido, che non limitino in modo sostanziale la capacità d'invaso.

A tal fine i progetti dovranno essere corredati da uno studio di compatibilità idraulica.

Classe IIIa

Si tratta di aree attualmente prevalentemente non edificate ed inedificabili nelle quali vengono consentiti i seguenti interventi (che non aumentino il carico antropico):

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

b) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con o senza aumento di cubatura per adeguamento igienico-sanitario (20%), escludendo ai piani terra - nelle zone allagate e allagabili - la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri onde non aumentare il rischio di vulnerabilità;
- ampliamento fino al 20% del volume originario per adeguamento igienico-sanitario e manufatti pertinenziali, nonché realizzazione di impianti tecnologici e relative strutture, volumi tecnici al servizio di edifici esistenti (centrali termiche, cabine elettriche, bomboloni gas, impianti di depurazione etc…);
- costruzione di piccoli fabbricati in zona agricola, con S.U.L. massima inferiore a 20 mq. ad un solo piano fuori terra, strettamente legati all'attività agricola e vincolati da atto di impegno (art. 25, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.). Tali fabbricati non potranno comunque essere costruiti in zone geomorfologicamente attive (cfr carta geomorfologica) e nelle fasce di rispetto ai corsi d'acqua.

La richiesta di concessione o autorizzazione per gli interventi ammessi alla presente lettera b) dovrà essere

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

corredata da relazione geologico–tecnica ai sensi del D.M. 11.03.1988 n. 47
c) interventi ammessi nel comprensorio sciabile.
All'interno delle aree topograficamente individuate come comprensorio sciabile si ammettono in quanto rivestono carattere di interesse generale gli interventi previsti all'art. 20 precedente finalizzati alla funzionalità delle stazioni turistiche di Prato Nevoso e Artesina.
Ogni tipo di intervento sarà comunque soggetto a specifica indagine geologico–tecnica atta a localizzare gli interventi stessi e a prescrivere tutti gli accorgimenti necessari per assicurare loro piena idoneità tecnica senza incidere in modo negativo sulle aree circostanti. Qualora essi interessino settori morfologicamente attivi e indicati come tali nella carta geomorfologica, negli studi e progetti dovranno essere dettagliati gli interventi e le misure cautelative atte a superare i problemi e a mettere in sicurezza gli interventi previsti.

In tali ambiti sono inoltre da evitare quelle pratiche agronomiche che possono favorire il processo accelerato di erosione superficiale (aratura profonda o "a ritocchino").

Classe IIIb
Si tratta di aree attualmente edificate nelle quali nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.
In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico:
a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
b) relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con o senza aumento di cubatura per adeguamento igienico-sanitario (20%), escludendo ai piani terra - nelle zone allagate e allagabili - la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri onde non aumentare il rischio di vulnerabilità;
- ampliamento fino al 20% del volume originario per adeguamento igienico-sanitario e manufatti pertinenziali, nonché realizzazione di impianti tecnologici e relative strutture, volumi tecnici al servizio di edifici esistenti (centrali termiche, cabine elettriche, bomboloni gas, impianti di depurazione etc…);
– costruzione di piccoli fabbricati, con S.U.L. massima inferiore a 20 mq. ad un solo piano fuori terra, strettamente legati all'attività agricola e vincolati da atto di impegno (art. 25, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.). Tali fabbricati non potranno comunque essere costruiti in zone geomorfologicamente attive (cfr carta geomorfologica) e nelle fasce di rispetto ai corsi d'acqua.
La richiesta di concessione o autorizzazione per gli interventi ammessi alla presente lettera b) dovrà essere corredata da relazione geologico–tecnica ai sensi del D.M. 11.03.1988 n.47.

In tali ambiti sono inoltre da evitare quelle pratiche agronomiche che possono favorire il processo accelerato di erosione superficiale (aratura profonda o "a ritocchino").
Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico e i Piani di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti.

Classe IIIc
Si tratta di aree per le quali il rischio geomorfologico è tale per cui non è proponibile un'ulteriore utilizzazione urbanistica, neppure per il patrimonio esistente, poiché eventuali interventi sistematori non sarebbero in grado di ridurre la pericolosità geomorfologica a livelli accettabili con costi economicamente convenienti.
Sono ovviamente ammesse tutte le opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e difesa del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

suolo e sono da evitare quelle pratiche agronomiche che possono favorire il processo accelerato di erosione superficiale (aratura profonda o "a ritocchino"). Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (con specifico riferimento ad es. ai parchi fluviali), vale quanto già indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.
L'esistenza di tali aree dovrà essere tenuta in adeguata considerazione nella redazione del Piano Comunale di Protezione Civile, ai sensi della normativa vigente.

6- Per quanto concerne gli interventi di carattere antropico interferenti con l'idrografia superficiale vengono recepiti i principi contenuti nella circolare 7/LAP e di seguito riportati integralmente.
"La copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso.
Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la lunghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.
Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari.
Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche dev'essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, nelle sponde a fini ispettivi e manutentivi".
Inoltre per il reticolo idrografico minore si stabilisce una fascia minima di 15 mt. per parte inedificabile.

7- In sede di richiesta degli interventi edilizi ammessi dal P.R.G. la relazione geologica dovrà, ove caso, essere redatta conformemente a quanto previsto al paragrafo 8, titolo "relazione geologica per gli interventi nelle varie classi" della relazione geologico-tecnica.

8- Per le aree classificate in Classe III non differenziata valgono le seguenti norme:
la Classe III non differenziata comprende aree decisamente marginali ai contesti urbanizzati, che presentano caratteri di potenziale vulnerabilità a forme di attività geomorfica legate soprattutto all'assetto morfologico ed alla fragilità dal punto di vista idrogeologico del territorio. Si tratta di aree di norma non edificate e in generale non edificabili nelle quali vengono consentiti i seguenti interventi:
a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
b) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:
-b1) manutenzione ordinaria;
-b2) manutenzione straordinaria;
-b3) restauro e risanamento conservativo;
-b4) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali vi sia una diminuzione del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
-b5) ristrutturazione edilizia e ampliamento "una-tantum" (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico sanitario e funzionale-distributivo, realizzazione dei volumi tecnici, ampliamento delle unità abitative esistenti, dotazione di volumi pertinenziali, escludendo ai piani terra, nelle zone allagate e allagabili visualizzate sulla Carta geomorfogica e dei dissesti (Tav. A3), la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri che possa significativamente aumentare il rischio di vulnerabilità;
-b6) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti (cambi di destinazione d'uso) e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio.
c) la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale; tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata da opportune indagini geologiche.
La fattibilità degli interventi ai punti b5 – b6 – c dovrà essere attentamente "verificata ed accertata" a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/1988 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.
I cambi di destinazione d'uso dei volumi esistenti che comportino un aumento del rischio geologico possono avvenire per interventi non altrimenti localizzabili e comunque a seguito di adeguate indagini puntuali finalizzate a dettagliare le reali condizioni di pericolosità e ad individuare eventuali opere di riassetto che inducano la minimizzazione e o eliminazione del rischio stesso (secondo quanto indicato al punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP).
Sono ammesse tutte le pratiche colturali e forestali (comprese le piste forestali) purché realizzate in modo tale da non innescare fenomeni di dissesto.

----- Art. 27bis - VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO - TECNICO -----

1 In relazione alla zonizzazione di carattere geologico – tecnico individuata nelle relative tavole di Piano, valgono le prescrizioni che seguono. Per le aree soggette a vincolo idrogeologico si richiamano le norme della L.R. 45/89.
Classe II

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistingue questa classe; saranno sempre possibili interventi di nuova edificazione e di ampliamento con verifiche locali di profondità e condizioni del substrato di fondazione. Tutti gli interventi dovranno essere congruenti con la situazione di rischio e dovranno essere indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest'ultima. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una relazione geologica e geotecnica, sviluppata in ottemperanza del D.M. del 11/03/1988, del D.M. 14/01/2008 «Nuove norme tecniche per le costruzioni» e O.P.C.M. n°3431/2005 e "realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio" e dell'intorno circostante significativo. Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità.
Si riportano di seguito tipologie di aree ricadenti in classe II con le relative prescrizioni di massima in merito alle indagini geologico - tecniche ed agli accorgimenti tecnici che dovranno essere adottati in sede di stesura dei progetti esecutivi.
A) Dinamica della rete idrografica classe II

Natura del rischio geologico:
- Aree pianeggianti attigue a canali o idrografia secondaria, potenzialmente soggette a modesti allagamenti di acque a bassa energia ed altezze di pochi centimetri
- Prescrizioni esecutive:
1- Dinamica della rete idrografica classe II
Natura del rischio geologico:
- Aree pianeggianti attigue a canali o idrografia secondaria, potenzialmente soggette a modesti allagamenti di acque a bassa energia ed altezze di pochi centimetri
Prescrizioni esecutive:
- Valutazioni specifiche in merito all'opportunità di costruzione di locali interrati e seminterrati con adozione di accorgimenti tecnici adeguati.
- Previsione di interventi di regimazione delle acque superficiali e programmazione interventi manutentivi.
- Accertamenti puntuali in merito alla soggiacenza della falda libera e alla sua escursione massima.
- Le valutazioni e le indicazioni operative saranno esplicitate in uno studio geologico e idrogeologico di dettaglio.

2- Dinamica dei versanti classe II

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

Natura del rischio geologico:
a- Costruzioni su pendii, presenza di materiali argillosi, limosi, molto compressibili e potenzialmente instabili.
Prescrizioni esecutive: Regimazione delle acque superficiali. Verifiche di stabilità delle scarpate, stabilizzazione delle coltri superficiali a valle e a monte. Esecuzione degli scavi a campioni
b) Natura del rischio geologico: Costruzioni alla base di pendii
Prescrizioni esecutive: Eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità derivante da potenziali processi legati alla instabilità delle coltri superficiali con interventi sul versante a monte e/o al piede del versante. Esecuzione degli scavi a campione e verifiche di stabilità delle scarpate.
c) Natura del rischio geologico: Costruzioni a monte di pendii
Prescrizioni esecutive: Accurata regimazione delle acque evitando infiltrazioni subsuperficiali o profonde. Raccolta ed allontanamento in appositi collettori delle acque. Operare in funzione della stabilizzazione del versante a valle per evitare ogni possibile forma di dissesto.

d) Natura del rischio geologico: Presenza di coltri eluvio-colluviali di spessori imprecisati
Prescrizioni esecutive: Esatta valutazione della potenza dei depositi superficiali mediante prove geofisiche indirette e/o sondaggi (pozzetti esplorativi, prove penetrometriche, carotaggi).

Ambiti a edificabilità condizionata ed inedificabili
Nelle classi seguenti, con l'eccezione della classe IIIc dove le condizioni di rischio geologico impongono la rilocalizzazione, delocalizzazione o l'abbandono degli edifici esistenti, saranno generalmente consentiti gli interventi che comportino una diminuzione del rischio geologico: si rammenta che il rischio geologico è definito prioritariamente dal tempo/uomo di permanenza nei fabbricati e secondariamente dal valore economico delle attività presenti.
- Classe III non differenziata
Comprende aree decisamente marginali ai contesti urbanizzati, che presentano caratteri di potenziale vulnerabilità a forme di attività geomorfica legate soprattutto all'assetto morfologico ed alla fragilità dal punto di vista idrogeologico del territorio. Si tratta di aree di norma non edificate e in generale non edificabili nelle quali vengono consentiti i seguenti interventi:
a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
b) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti è ammesso:
b1) manutenzione ordinaria;
b2) manutenzione straordinaria;
b3) restauro e risanamento conservativo;
b4) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali vi sia una diminuzione del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
b5) ristrutturazione edilizia e ampliamento "una-tantum" (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico sanitario e funzionale-distributivo, realizzazione dei volumi tecnici, ampliamento delle unità abitative esistenti, dotazione di volumi pertinenziali;
b6) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti (cambi di destinazione d'uso) e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio.
c) a realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale; tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata da opportune indagini geologiche.
d) è sempre consentita, inoltre, indipendentemente dall'esistenza di un'azienda agricola e della qualità professionale dell'interessato, la realizzazione di piccoli fabbricati da adibire ad uso esclusivo a servizio dei fondi, senza possibilità di mutamento d'uso a fini residenziali, per ricovero attrezzature agricole nei limiti dimensionali di 25 m2 di superficie e per un'altezza massima di 2.80 e numero di piani non superiore ad uno anche se localizzati su terreno acclive.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

e) negli ambiti interessati da attività estrattiva, regolarmente autorizzati, sarà consentita la realizzazione degli impianti tecnologici legati all'attività stessa nonché la costruzione delle strutture ad essi associate;
f) vengono consentiti gli interventi finalizzati alla realizzazione di viabilità pubblica e privata, impianti di risalita e piste associate, captazione di sorgenti e condotte relative, interventi di sistemazione e consolidamento aree instabili, la realizzazione di impianti e strutture legate alla produzione di energia da fonti rinnovabili.
La fattibilità degli interventi ai punti b5, b6, c, d, e, f dovrà essere attentamente "verificata ed accertata" a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici facendo ricorso a indagini geognostiche in ottemperanza del D.M. 14/01/2008 «Nuove norme tecniche per le costruzioni» e O.P.C.M. n°3431/2005 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.
Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. ed all'art. 38 delle N di A. del P.A.I..

Valutazioni specifiche in merito all'opportunità di costruzione di locali interrati e seminterrati con adozione di accorgimenti tecnici adeguati.
- Previsione di interventi di regimazione delle acque superficiali e programmazione interventi manutentivi.
- Accertamenti puntuali in merito alla soggiacenza della falda libera e alla sua escursione massima.
- Le valutazioni e le indicazioni operative saranno esplicitate in uno studio geologico e idrogeologico di dettaglio.

Dinamica dei versanti classe II
1- Natura del rischio geologico: Costruzioni su pendii, presenza di materiali argillosi, limosi, molto compressibili e potenzialmente instabili.
Prescrizioni esecutive: Regimazione delle acque superficiali. Verifiche di stabilità delle scarpate, stabilizzazione delle coltri superficiali a valle e a monte. Esecuzione degli scavi a campioni
2- Natura del rischio geologico: Costruzioni alla base di pendii
Prescrizioni esecutive: Eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità derivante da potenziali processi legati alla instabilità delle coltri superficiali con interventi sul versante a monte e/o al piede del versante. Esecuzione degli scavi a campione e verifiche di stabilità delle scarpate.
3- Natura del rischio geologico: Costruzioni a monte di pendii
Prescrizioni esecutive: Accurata regimazione delle acque evitando infiltrazioni subsuperficiali o profonde. Raccolta ed allontanamento in appositi collettori delle acque. Operare in funzione della stabilizzazione del versante a valle per evitare ogni possibile forma di dissesto.

4- Natura del rischio geologico: Presenza di coltri eluvio-colluviali di spessori imprecisati
Prescrizioni esecutive: Esatta valutazione della potenza dei depositi superficiali mediante prove geofisiche indirette e/o sondaggi (pozzetti esplorativi, prove penetrometriche, carotaggi).

Ambiti a edificabilità condizionata ed inedificabili
Nelle classi seguenti, con l'eccezione della classe IIIc dove le condizioni di rischio geologico impongono la rilocalizzazione, delocalizzazione o l'abbandono degli edifici esistenti, saranno generalmente consentiti gli interventi che comportino una diminuzione del rischio geologico: si rammenta che il rischio geologico è definito prioritariamente dal tempo/uomo di permanenza nei fabbricati e secondariamente dal valore economico delle attività presenti.
- Classe III non differenziata
Comprende aree decisamente marginali ai contesti urbanizzati, che presentano caratteri di potenziale vulnerabilità a forme di attività geomorfica legate soprattutto all'assetto morfologico ed alla fragilità dal punto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

di vista idrogeologico del territorio. Si tratta di aree di norma non edificate e in generale non edificabili nelle quali vengono consentiti i seguenti interventi:
a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
b) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti è ammesso:
b1) manutenzione ordinaria;
b2) manutenzione straordinaria;
b3) restauro e risanamento conservativo;
b4) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali vi sia una diminuzione del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
b5) ristrutturazione edilizia e ampliamento "una-tantum" (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico sanitario e funzionale-distributivo, realizzazione dei volumi tecnici, ampliamento delle unità abitative esistenti, dotazione di volumi pertinenziali;
b6) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti (cambi di destinazione d'uso) e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio.
c) la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale; tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata da opportune indagini geologiche.
d) è sempre consentita, inoltre, indipendentemente dall'esistenza di un'azienda agricola e della qualità professionale dell'interessato, la realizzazione di piccoli fabbricati da adibire ad uso esclusivo a servizio dei fondi, senza possibilità di mutamento d'uso a fini residenziali, per ricovero attrezzature agricole nei limiti dimensionali di 25 m2 di superficie e per un'altezza massima di 2.80 e numero di piani non superiore ad uno anche se localizzati su terreno acclive.
e) negli ambiti interessati da attività estrattiva, regolarmente autorizzati, sarà consentita la realizzazione degli impianti tecnologici legati all'attività stessa nonché la costruzione delle strutture ad essi associate;
f) vengono consentiti gli interventi finalizzati alla realizzazione di viabilità pubblica e privata, impianti di risalita e piste associate, captazione di sorgenti e condotte relative, interventi di sistemazione e consolidamento aree instabili, la realizzazione di impianti e strutture legate alla produzione di energia da fonti rinnovabili.
La fattibilità degli interventi ai punti b5, b6, c, d, e, f dovrà essere attentamente "verificata ed accertata" a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici facendo ricorso a indagini geognostiche in ottemperanza del D.M. 14/01/2008 «Nuove norme tecniche per le costruzioni» e O.P.C.M. n°3431/2005 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.
Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. ed all'art. 38 delle N di A. del P.A.I..

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA N° 17, 12083, SCALA A

Il Fabbricato compendiante le unità immobiliari oggetto di esecuzione è inserito nel P.R.G.C. Vigente del comune di Frabosa Sottana in:
- zona R3: aree a capacità insediativa esaurita o residua di recente edificazione soggetta a norma specifica - normata dagli art. 13 e 29 delle N.T.A.,
- zona R4: aree di completamento normata dall'art. 13 delle N.T.A.,
- in area a vincolo idrogeologico: normata dall'art. 27 delle N.T.A.,
- in area CS: area destinata a comprensorio sciabile normata dall'art. 20 delle N.T.A.,
- in classe geologica II e IIIND (indifferenziata) normata dall'art. 27bis delle N.T.A.,

----- Art. 13 - R3-R4-R5 - AREE A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA O RESIDUA DI RECENTE EDIFICAZIONE,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

DI COMPLETAMENTO E DI NUOVO IMPIANTO -----

1- Le aree R3 sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti aree di recente edificazione con assetto insediativo prevalentemente definito ma che conservano parziali e limitate possibilità di saturazione ove previsto nelle singole tabelle di zona.

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

3- Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi mediante concessione singola:
a) manutenzione;
b) restauro e risanamento conservativo;
c) ristrutturazione edilizia interna, totale e demolizione con ricostruzione, come definiti nelle presenti N. di A., nel rispetto dei volumi edilizi esistenti;
d) realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici al servizio delle abitazioni;
e) ampliamenti e soprelevazioni una-tantum di edifici uni e bifamiliari esistenti che non comportino aumenti del volume esistente superiori al 20%;
f) adeguamenti igienico-funzionali di unità immobiliari, esistenti, in alternativa e non cumulabili con quanto previsto al punto che precede, che non eccedano il 20% della superficie utile lorda esistente: 25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale.
g) in caso di ristrutturazione totale e demolizione con ricostruzione, l'altezza massima degli edifici non potrà superare ml. 9,00 con tre piani abitabili e comunque l'altezza degli edifici contigui; per gli edifici aventi altezze superiori alla data di adozione del P.R.G., valgono le altezze preesistenti solo in caso di ristrutturazione totale.
h) ampliamento o completamento ove ammesso nelle singole tabelle di zona fino al raggiungimento dell'indice fondiario previsto nelle singole tabelle di zona e nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi ivi contenuti.

Il volume realizzabile è da intendersi al lordo di quello regolarmente esistente all'interno dell'area catastale di pertinenza; analoga verifica è da condursi su lotti catastali privi di edificazione per accertare che non siano stati utilizzati per realizzare volumi su lotti vicini.

Gli interventi di cui alle lettere e) ed f) sono da intendersi una tantum e non cumulabili con quanto ammesso alla lettera h).

Gli incrementi volumetrici previsti dal presente comma dovranno in ogni caso risultare compatibili con i disposti di cui all'art. 7 del D.M. 1444/68 e all'art. 23, c. 2, della L.R. 56/77 e s. m. ed i.

4- Sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto delle seguenti condizioni:
a. che sia previamente formato ed approvato uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera superficie di area determinata, caso per caso in sede di P.P.A. o ai sensi del 8° comma lettera "e" dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m. e i.;
b. che non intervengano aumenti del volume edilizio e non si superi il rapporto di copertura sull'area del 40%.

5- È ammessa l'esecuzione di bassi fabbricati per autorimessa o deposito nel rispetto del rapporto di copertura massimo complessivo sul lotto pari al 40%.

6- Per impianti ed attrezzature a destinazione produttiva e terziario-commerciale esistenti alla data di adozione del P.R.G., purché svolgano attività non nocive né moleste, sono consentiti interventi di ampliamento non superiori al 20% della S.U.L. esistente e purché non superino il rapporto di copertura del 50%.

7- Fatto salvo quanto diversamente disposto nelle presenti norme per casi specifici, eventuali edifici non

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

ultimati, sempreché regolarmente assentiti, possono essere oggetto di interventi che ne completino i lavori purché:

- siano rispettati i parametri edilizi a suo tempo assentiti fatto salvo il rispetto dei vincoli e dei limiti della vigente legislazione, del P.R.G.C. e degli strumenti di pianificazione sovraordinati,;
- nei lavori di completamento si adottino, qualora non già previsti, accorgimenti (soluzioni tipologiche, materiali, finiture…) per garantire il migliore inserimento delle opere nell'ambiente circostante;
- si provveda ad una definitiva e congrua, sotto il profilo ambientale, sistemazione delle aree nel rispetto della dotazione dei parcheggi privati previsti dalla L. 122/89 e s. m. ed i.

8- Le aree R4 - di completamento sono quelle totalmente o parzialmente urbanizzate, nelle quali l'edificazione prevista dal P.R.G. non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle di cui già sono dotati i tessuti edificati in cui ricadono.

9- Per le aree di tipo R3, R4 e R5 di Prato Nevoso ed Artesina vedasi l'art. 29 seguente.

----- Art. 29 - AREE E NORME SPECIALI. -----

1- Complessi ricettivi all'aperto (campeggi).
Nelle aree destinate a complessi ricettivi all'aperto si confermano i campeggi già esistenti ammettendosi i necessari miglioramenti ed adeguamenti, nonché gli eventuali ampliamenti nel rispetto della L.R. 54/79 e succ. mod. ed int.
Si confermano le tipologie di campeggio in atto escludendosi quelle relative ai villaggi turistici.
Gli interventi nelle presenti aree dovranno essere realizzati con tipologie e materiali tradizionali locali (impiego di pietra e legno) sia nel caso in cui riguardino la sistemazione delle aree (muretti, recinzioni e simili) sia nel caso in cui riguardino altri manufatti. Sono in ogni caso escluse strutture fisse o precarie deturpanti o in contrasto ambientale (prefabbricati in cemento, ferro o simili).
Impianti ed attrezzature di servizio non potranno superare un piano fuori terra, altezza alla gronda di mt. 3,00 ed un rapporto di copertura pari al 5%.

2- Aree a verde privato inedificabile.
Il P.R.G. individua con apposita simbologia le aree libere all'interno del tessuto edilizio esistente che devono essere conservate.
In dette aree sono consentite colture agricole, orticole e la sistemazione a giardino e parco privato.
Nelle aree in questione è ammessa la realizzazione di modeste strutture (capanni, gazebi e simili) finalizzati alla loro manutenzione e fruizione purchè realizzati con materiali e disegno idonei e di superficie complessiva comunque non superiore a 25 mq. ed altezza non superiore a m. 3.
Eventuali autorimesse interrate sono ammesse secondo quanto prescritto nei singoli ambiti normativi semprechè siano ritenute compatibili con lo stato di fatto dell'area e della vegetazione esistente.

3- Le aree R3.1, R3.2 di Prato Nevoso e R3.1, R3.2, R3.3 di Artesina, fatto salvo quanto appresso specificatamente normato, sono considerate aree a capacità insediativa esaurita e per esse si richiama, in quanto applicabile, l'art. 13 precedente con limitazione a quegli interventi che non determinano un aumento della capacità insediativa residenziale teorica determinata sulla base dei volumi edilizi esistenti e fatto salvo ovviamente quanto deriva dagli ampliamenti del 20% appresso richiamati. Gli interventi ammessi sono pertanto esclusivamente quelli di cui alle lettere a), b), c), d), e) ed f) del 3° comma, nonché quelli previsti dal 5° comma dell'art. 13 precedentemente già richiamato.

Gli interventi di cui alla lettera f) che precede sono ammessi solo al fine di procurare l'adeguamento igienico e/o funzionale di singole unità immobiliari; essi devono essere riferiti ad unità immobiliari singole e non possono essere cumulati per produrre nuovi autonomi volumi edilizi; in particolare la lettera f) potrà essere utilizzata per realizzare verande o chiusura di rientranze, logge o simili purché sia comunque rispettata

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

l'unitarietà compositiva e architettonica della facciata su cui si interviene.
Nell'area R3.3 di Artesina nella porzione di terreno contigua al condominio Marguareis, evidenziata in cartografia mediante apposito asterisco, è consentita la realizzazione di una struttura temporanea ad uso ufficio informativo e vendite.
Sull'area ricadente in zona R3.3 di Artesina ad oggi occupata dal fabbricato adibito a piscina censito al Catasto Fabbricati di Cuneo al Fg.28, mappale 45, è ammessa la realizzazione di mc. 4.000 ad uso residenziale (trasferiti dall'area R4.1) mediante intervento diretto. Al fine di ottenere un prodotto edilizio di qualità capace di integrarsi nel contesto edificato esistente è ammessa la demolizione delle strutture esistenti e la nuova costruzione che dovrà comunque rispettare un'altezza massima di mt. 9,50 e numero di piani 3 fuori terra oltre ad uno interrato/seminterrato ad uso autorimesse. La tipologia costruttiva, le forme, i materiali ed i colori impiegati dovranno garantire, anche con rivisitazioni in chiave moderna dell'architettura locale, un ottimale inserimento paesaggistico.

----- Art. 27 - VINCOLI -----

1- Per le aree soggette a vincolo idrogeologico si richiamano le norme della L.R. 45/89.

2- Per gli interventi ricadenti in aree vincolate ai sensi della L. 1497/39 e della
L. 431/85 si richiamano le norme statali e la L.R. nr. 20/89.

3- Per gli edifici vincolati ai sensi della L. 1089/39 si richiamano le norme e le competenze di legge.

4- Nelle aree di trasformazione urbanistico-edilizia il P.R.G. individua topograficamente le "porzioni inedificabili per ragioni di carattere geotecnico". La volumetria ammessa dovrà pertanto essere localizzata nella restante parte di area idonea sotto il profilo geologico-tecnico.
Le aree inedificabili potranno unicamente essere sistemate ed utilizzate quali aree di pertinenza del fabbricato (verde naturale, giardino, orto etc. …).
Si richiamano le prescrizioni contenute nella relazione geologico-tecnica relativamente alle varie aree indagate.
In caso di contrasto tra le prescrizioni riportate nelle presenti norme e quelle della relazione geologico-tecnica, prevalgono queste ultime.

5- In relazione alla zonizzazione di carattere geologico-tecnico individuata nella "carta di sintesi della pericolosità geomorfologica" valgono le seguenti prescrizioni:

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

Classe III
Comprende tutte quelle aree interessate da dissesti sia in atto sia quiescenti nonché quelle porzioni di pendio potenzialmente instabili e quindi maggiormente vulnerabili a varie forme di instabilità imputabili in particolare all'acclività dei pendii ed alla presenza di coperture sciolte a sviluppo metrico. Vengono comprese inoltre le aree ricadenti all'interno delle estese superfici a franappoggio sede, in passato, di probabili scivolamenti planari

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

e attualmente ricoperte da coltri cluvio-colluviali di potenza metrica. Sono inclusi i settori in dissesto cartografati nella Banca Dati Geologica della Regione Piemonte.
Anche le aree boscate e quelle sistemate a terrazzi e/o ciglioni su pendenze elevate ed attualmente incolte presentano, a causa della loro fragilità sotto l'aspetto idrogeologico, un rischio ed una vulnerabilità elevata a forme di dissesto. Per esse non sono prevedibili, in questa fase, gli effetti indotti a seguito di disboscamenti eccessivi o ad interventi antropici sulle coperture sciolte o sulle sottostanti rocce del substrato, fratturate o alterate. Si tenga conto inoltre del considerevole impegno economico, con costi elevati di risarcimento, che comporterebbe il consolidamento di questi versanti.
In queste aree saranno consentiti interventi per la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, nonché gli interventi appresso specificati.
La realizzazione di nuove opere pubbliche di competenza degli organi statali, regionali o di altri enti territoriali e quelle di interesse pubblico nelle aree soggette a rischio per fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico è consentita solo se i progetti dimostrano, attraverso opportuna documentazione tecnica, la compatibilità dell'opera con le condizioni di dissesto e di instabilità presenti e l'assenza di effetti negativi indotti dall'opera stessa.
Gli interventi di carattere pubblico e le infrastrutture interessanti la rete idrografica potranno essere realizzate a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali che possono aver luogo in alveo, costituendo significativo ostacolo al deflusso liquido e solido, che non limitino in modo sostanziale la capacità d'invaso.
A tal fine i progetti dovranno essere corredati da uno studio di compatibilità idraulica.

Classe IIIa
Si tratta di aree attualmente prevalentemente non edificate ed inedificabili nelle quali vengono consentiti i seguenti interventi (che non aumentino il carico antropico):
a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
b) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con o senza aumento di cubatura per adeguamento igienico-sanitario (20%), escludendo ai piani terra - nelle zone allagate e allagabili - la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri onde non aumentare il rischio di vulnerabilità;
- ampliamento fino al 20% del volume originario per adeguamento igienico-sanitario e manufatti pertinenziali, nonché realizzazione di impianti tecnologici e relative strutture, volumi tecnici al servizio di edifici esistenti (centrali termiche, cabine elettriche, bomboloni gas, impianti di depurazione etc…);
- costruzione di piccoli fabbricati in zona agricola, con S.U.L. massima inferiore a 20 mq. ad un solo piano fuori terra, strettamente legati all'attività agricola e vincolati da atto di impegno (art. 25, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.). Tali fabbricati non potranno comunque essere costruiti in zone geomorfologicamente attive (cfr carta geomorfologica) e nelle fasce di rispetto ai corsi d'acqua.
La richiesta di concessione o autorizzazione per gli interventi ammessi alla presente lettera b) dovrà essere corredata da relazione geologico–tecnica ai sensi del D.M. 11.03.1988 n. 47
c) interventi ammessi nel comprensorio sciabile.
All'interno delle aree topograficamente individuate come comprensorio sciabile si ammettono in quanto rivestono carattere di interesse generale gli interventi previsti all'art. 20 precedente finalizzati alla funzionalità delle stazioni turistiche di Prato Nevoso e Artesina.
Ogni tipo di intervento sarà comunque soggetto a specifica indagine geologico–tecnica atta a localizzare gli interventi stessi e a prescrivere tutti gli accorgimenti necessari per assicurare loro piena idoneità tecnica senza incidere in modo negativo sulle aree circostanti. Qualora essi interessino settori morfologicamente attivi e indicati come tali nella carta geomorfologica, negli studi e progetti dovranno essere dettagliati gli interventi e le misure cautelative atte a superare i problemi e a mettere in sicurezza gli interventi previsti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

In tali ambiti sono inoltre da evitare quelle pratiche agronomiche che possono favorire il processo accelerato di erosione superficiale (aratura profonda o "a ritocchino").

Classe IIIb

Si tratta di aree attualmente edificate nelle quali nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico:

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

b) relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con o senza aumento di cubatura per adeguamento igienico-sanitario (20%), escludendo ai piani terra - nelle zone allagate e allagabili - la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri onde non aumentare il rischio di vulnerabilità;
- ampliamento fino al 20% del volume originario per adeguamento igienico-sanitario e manufatti pertinenziali, nonché realizzazione di impianti tecnologici e relative strutture, volumi tecnici al servizio di edifici esistenti (centrali termiche, cabine elettriche, bomboloni gas, impianti di depurazione etc…);
– costruzione di piccoli fabbricati, con S.U.L. massima inferiore a 20 mq. ad un solo piano fuori terra, strettamente legati all'attività agricola e vincolati da atto di impegno (art. 25, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.).

Tali fabbricati non potranno comunque essere costruiti in zone geomorfologicamente attive (cfr carta geomorfologica) e nelle fasce di rispetto ai corsi d'acqua.

La richiesta di concessione o autorizzazione per gli interventi ammessi alla presente lettera b) dovrà essere corredata da relazione geologico–tecnica ai sensi del D.M. 11.03.1988 n.47.

In tali ambiti sono inoltre da evitare quelle pratiche agronomiche che possono favorire il processo accelerato di erosione superficiale (aratura profonda o "a ritocchino").

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

Classe IIIc

Si tratta di aree per le quali il rischio geomorfologico è tale per cui non è proponibile un'ulteriore utilizzazione urbanistica, neppure per il patrimonio esistente, poiché eventuali interventi sistematori non sarebbero in grado di ridurre la pericolosità geomorfologica a livelli accettabili con costi economicamente convenienti.

Sono ovviamente ammesse tutte le opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e difesa del suolo e sono da evitare quelle pratiche agronomiche che possono favorire il processo accelerato di erosione superficiale (aratura profonda o "a ritocchino"). Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (con specifico riferimento ad es. ai parchi fluviali), vale quanto già indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

L'esistenza di tali aree dovrà essere tenuta in adeguata considerazione nella redazione del Piano Comunale di Protezione Civile, ai sensi della normativa vigente.

6- Per quanto concerne gli interventi di carattere antropico interferenti con l'idrografia superficiale vengono recepiti i principi contenuti nella circolare 7/LAP e di seguito riportati integralmente.

"La copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

sezione non è ammessa in nessun caso.
Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la lunghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.
Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari.
Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche dev'essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, nelle sponde a fini ispettivi e manutentivi".
Inoltre per il reticolo idrografico minore si stabilisce una fascia minima di 15 mt. per parte inedificabile.

7- In sede di richiesta degli interventi edilizi ammessi dal P.R.G. la relazione geologica dovrà, ove caso, essere redatta conformemente a quanto previsto al paragrafo 8, titolo "relazione geologica per gli interventi nelle varie classi" della relazione geologico-tecnica.

8- Per le aree classificate in Classe III non differenziata valgono le seguenti norme:
la Classe III non differenziata comprende aree decisamente marginali ai contesti urbanizzati, che presentano caratteri di potenziale vulnerabilità a forme di attività geomorfica legate soprattutto all'assetto morfologico ed alla fragilità dal punto di vista idrogeologico del territorio. Si tratta di aree di norma non edificate e in generale non edificabili nelle quali vengono consentiti i seguenti interventi:
a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
b) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:
-b1) manutenzione ordinaria;
-b2) manutenzione straordinaria;
-b3) restauro e risanamento conservativo;
-b4) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali vi sia una diminuzione del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
-b5) ristrutturazione edilizia e ampliamento "una-tantum" (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico sanitario e funzionale-distributivo, realizzazione dei volumi tecnici, ampliamento delle unità abitative esistenti, dotazione di volumi pertinenziali, escludendo ai piani terra, nelle zone allagate e allagabili visualizzate sulla Carta geomorfogica e dei dissesti (Tav. A3), la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri che possa significativamente aumentare il rischio di vulnerabilità;
-b6) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti (cambi di destinazione d'uso) e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio.
c) la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale; tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata da opportune indagini geologiche.
La fattibilità degli interventi ai punti b5 – b6 – c dovrà essere attentamente "verificata ed accertata" a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/1988 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.
I cambi di destinazione d'uso dei volumi esistenti che comportino un aumento del rischio geologico possono avvenire per interventi non altrimenti localizzabili e comunque a seguito di adeguate indagini puntuali finalizzate a dettagliare le reali condizioni di pericolosità e ad individuare eventuali opere di riassetto che inducano la minimizzazione e o eliminazione del rischio stesso (secondo quanto indicato al punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP).
Sono ammesse tutte le pratiche colturali e forestali (comprese le piste forestali) purché realizzate in modo tale da non innescare fenomeni di dissesto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

----- Art. 27bis - VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO - TECNICO -----

1 In relazione alla zonizzazione di carattere geologico – tecnico individuata nelle relative tavole di Piano, valgono le prescrizioni che seguono. Per le aree soggette a vincolo idrogeologico si richiamano le norme della L.R. 45/89.

Classe II

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistingue questa classe; saranno sempre possibili interventi di nuova edificazione e di ampliamento con verifiche locali di profondità e condizioni del substrato di fondazione. Tutti gli interventi dovranno essere congruenti con la situazione di rischio e dovranno essere indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest'ultima. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una relazione geologica e geotecnica, sviluppata in ottemperanza del D.M. del 11/03/1988, del D.M. 14/01/2008 «Nuove norme tecniche per le costruzioni» e O.P.C.M. n°3431/2005 e "realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio" e dell'intorno circostante significativo. Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità.
Si riportano di seguito tipologie di aree ricadenti in classe II con le relative prescrizioni di massima in merito alle indagini geologico - tecniche ed agli accorgimenti tecnici che dovranno essere adottati in sede di stesura dei progetti esecutivi.

A) Dinamica della rete idrografica classe II

Natura del rischio geologico:
- Aree pianeggianti attigue a canali o idrografia secondaria, potenzialmente soggette a modesti allagamenti di acque a bassa energia ed altezze di pochi centimetri
- Prescrizioni esecutive:
1- Dinamica della rete idrografica classe II
Natura del rischio geologico:
- Aree pianeggianti attigue a canali o idrografia secondaria, potenzialmente soggette a modesti allagamenti di acque a bassa energia ed altezze di pochi centimetri
Prescrizioni esecutive:
- Valutazioni specifiche in merito all'opportunità di costruzione di locali interrati e seminterrati con adozione di accorgimenti tecnici adeguati.
- Previsione di interventi di regimazione delle acque superficiali e programmazione interventi manutentivi.
- Accertamenti puntuali in merito alla soggiacenza della falda libera e alla sua escursione massima.
- Le valutazioni e le indicazioni operative saranno esplicitate in uno studio geologico e idrogeologico di dettaglio.

2- Dinamica dei versanti classe II
Natura del rischio geologico:
a- Costruzioni su pendii, presenza di materiali argillosi, limosi, molto compressibili e potenzialmente instabili.
Prescrizioni esecutive: Regimazione delle acque superficiali. Verifiche di stabilità delle scarpate, stabilizzazione delle coltri superficiali a valle e a monte. Esecuzione degli scavi a campioni
b) Natura del rischio geologico: Costruzioni alla base di pendii
Prescrizioni esecutive: Eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità derivante da potenziali processi legati alla instabilità delle coltri superficiali con interventi sul versante a monte e/o al piede del versante. Esecuzione degli scavi a campione e verifiche di stabilità delle scarpate.
c) Natura del rischio geologico: Costruzioni a monte di pendii
Prescrizioni esecutive: Accurata regimazione delle acque evitando infiltrazioni subsuperficiali o profonde.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

Raccolta ed allontanamento in appositi collettori delle acque. Operare in funzione della stabilizzazione del versante a valle per evitare ogni possibile forma di dissesto.

d) Natura del rischio geologico: Presenza di coltri eluvio-colluviali di spessori imprecisati
Prescrizioni esecutive: Esatta valutazione della potenza dei depositi superficiali mediante prove geofisiche indirette e/o sondaggi (pozzetti esplorativi, prove penetrometriche, carotaggi).

Ambiti a edificabilità condizionata ed inedificabili
Nelle classi seguenti, con l'eccezione della classe IIIc dove le condizioni di rischio geologico impongono la rilocalizzazione, delocalizzazione o l'abbandono degli edifici esistenti, saranno generalmente consentiti gli interventi che comportino una diminuzione del rischio geologico: si rammenta che il rischio geologico è definito prioritariamente dal tempo/uomo di permanenza nei fabbricati e secondariamente dal valore economico delle attività presenti.
- Classe III non differenziata
Comprende aree decisamente marginali ai contesti urbanizzati, che presentano caratteri di potenziale vulnerabilità a forme di attività geomorfica legate soprattutto all'assetto morfologico ed alla fragilità dal punto di vista idrogeologico del territorio. Si tratta di aree di norma non edificate e in generale non edificabili nelle quali vengono consentiti i seguenti interventi:
a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
b) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti è ammesso:
b1) manutenzione ordinaria;
b2) manutenzione straordinaria;
b3) restauro e risanamento conservativo;
b4) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali vi sia una diminuzione del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
b5) ristrutturazione edilizia e ampliamento "una-tantum" (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico sanitario e funzionale-distributivo, realizzazione dei volumi tecnici, ampliamento delle unità abitative esistenti, dotazione di volumi pertinenziali;
b6) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti (cambi di destinazione d'uso) e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio.
c) a realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale; tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata da opportune indagini geologiche.
d) è sempre consentita, inoltre, indipendentemente dall'esistenza di un'azienda agricola e della qualità professionale dell'interessato, la realizzazione di piccoli fabbricati da adibire ad uso esclusivo a servizio dei fondi, senza possibilità di mutamento d'uso a fini residenziali, per ricovero attrezzature agricole nei limiti dimensionali di 25 m2 di superficie e per un'altezza massima di 2.80 e numero di piani non superiore ad uno anche se localizzati su terreno acclive.
e) negli ambiti interessati da attività estrattiva, regolarmente autorizzati, sarà consentita la realizzazione degli impianti tecnologici legati all'attività stessa nonché la costruzione delle strutture ad essi associate;
f) vengono consentiti gli interventi finalizzati alla realizzazione di viabilità pubblica e privata, impianti di risalita e piste associate, captazione di sorgenti e condotte relative, interventi di sistemazione e consolidamento aree instabili, la realizzazione di impianti e strutture legate alla produzione di energia da fonti rinnovabili.
La fattibilità degli interventi ai punti b5, b6, c, d, e, f dovrà essere attentamente "verificata ed accertata" a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici facendo ricorso a indagini geognostiche in ottemperanza del D.M. 14/01/2008 «Nuove norme tecniche per le costruzioni» e O.P.C.M. n°3431/2005 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.
Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. ed all'art. 38 delle N di A. del P.A.I..

Valutazioni specifiche in merito all'opportunità di costruzione di locali interrati e seminterrati con adozione di accorgimenti tecnici adeguati.
- Previsione di interventi di regimazione delle acque superficiali e programmazione interventi manutentivi.
- Accertamenti puntuali in merito alla soggiacenza della falda libera e alla sua escursione massima.
- Le valutazioni e le indicazioni operative saranno esplicitate in uno studio geologico e idrogeologico di dettaglio.

Dinamica dei versanti classe II
1- Natura del rischio geologico: Costruzioni su pendii, presenza di materiali argillosi, limosi, molto compressibili e potenzialmente instabili.
Prescrizioni esecutive: Regimazione delle acque superficiali. Verifiche di stabilità delle scarpate, stabilizzazione delle coltri superficiali a valle e a monte. Esecuzione degli scavi a campioni
2- Natura del rischio geologico: Costruzioni alla base di pendii
Prescrizioni esecutive: Eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità derivante da potenziali processi legati alla instabilità delle coltri superficiali con interventi sul versante a monte e/o al piede del versante. Esecuzione degli scavi a campione e verifiche di stabilità delle scarpate.
3- Natura del rischio geologico: Costruzioni a monte di pendii
Prescrizioni esecutive: Accurata regimazione delle acque evitando infiltrazioni subsuperficiali o profonde. Raccolta ed allontanamento in appositi collettori delle acque. Operare in funzione della stabilizzazione del versante a valle per evitare ogni possibile forma di dissesto.

4- Natura del rischio geologico: Presenza di coltri eluvio-colluviali di spessori imprecisati
Prescrizioni esecutive: Esatta valutazione della potenza dei depositi superficiali mediante prove geofisiche indirette e/o sondaggi (pozzetti esplorativi, prove penetrometriche, carotaggi).

Ambiti a edificabilità condizionata ed inedificabili
Nelle classi seguenti, con l'eccezione della classe IIIc dove le condizioni di rischio geologico impongono la rilocalizzazione, delocalizzazione o l'abbandono degli edifici esistenti, saranno generalmente consentiti gli interventi che comportino una diminuzione del rischio geologico: si rammenta che il rischio geologico è definito prioritariamente dal tempo/uomo di permanenza nei fabbricati e secondariamente dal valore economico delle attività presenti.
- Classe III non differenziata
Comprende aree decisamente marginali ai contesti urbanizzati, che presentano caratteri di potenziale vulnerabilità a forme di attività geomorfica legate soprattutto all'assetto morfologico ed alla fragilità dal punto di vista idrogeologico del territorio. Si tratta di aree di norma non edificate e in generale non edificabili nelle quali vengono consentiti i seguenti interventi:
a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
b) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti è ammesso:
b1) manutenzione ordinaria;
b2) manutenzione straordinaria;
b3) restauro e risanamento conservativo;
b4) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali vi sia una diminuzione del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

7/LAP);
b5) ristrutturazione edilizia e ampliamento "una-tantum" (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico sanitario e funzionale-distributivo, realizzazione dei volumi tecnici, ampliamento delle unità abitative esistenti, dotazione di volumi pertinenziali;
b6) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti (cambi di destinazione d'uso) e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio.
c) la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale; tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata da opportune indagini geologiche.
d) è sempre consentita, inoltre, indipendentemente dall'esistenza di un'azienda agricola e della qualità professionale dell'interessato, la realizzazione di piccoli fabbricati da adibire ad uso esclusivo a servizio dei fondi, senza possibilità di mutamento d'uso a fini residenziali, per ricovero attrezzature agricole nei limiti dimensionali di 25 m2 di superficie e per un'altezza massima di 2.80 e numero di piani non superiore ad uno anche se localizzati su terreno acclive.
e) negli ambiti interessati da attività estrattiva, regolarmente autorizzati, sarà consentita la realizzazione degli impianti tecnologici legati all'attività stessa nonché la costruzione delle strutture ad essi associate;
f) vengono consentiti gli interventi finalizzati alla realizzazione di viabilità pubblica e privata, impianti di risalita e piste associate, captazione di sorgenti e condotte relative, interventi di sistemazione e consolidamento aree instabili, la realizzazione di impianti e strutture legate alla produzione di energia da fonti rinnovabili.
La fattibilità degli interventi ai punti b5, b6, c, d, e, f dovrà essere attentamente "verificata ed accertata" a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici facendo ricorso a indagini geognostiche in ottemperanza del D.M. 14/01/2008 «Nuove norme tecniche per le costruzioni» e O.P.C.M. n°3431/2005 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.
Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. ed all'art. 38 delle N di A. del P.A.I..

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA N° 19, 12083, SCALA B

Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frabosa Sottana, il fabbricato compendiante le unità immobiliari oggetto di pignoramento, risulta essere stato autorizzato con le seguenti pratiche Edilizie:
1) Licenza di Costruzione n° 938 del 03/05/1976 (che annulla e sostituisce la Licenza di costruzione 727 del 20/05/1974),
2) Concessione di Costruzione n° 46 del 26/07/1977,
3) Autorizzazione in variante approvata in data 31/12/1979 con il protocollo n° 3157,
4) Certificato di abitabilità rilasciato in data 19/12/1977 al prot. n° 232 per la scala A,
5) Certificato di abitabilità rilasciato in data 28/01/1980 al prot. n° 286 per la scala B.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

Da verifiche effettuate presso il Comune di Frabosa Sottana e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata difformità tra quanto autorizzato dal Comune di Frabosa Sottana, con l'ultima variante prot. 3157 del 31/12/1979, e da quanto presente in loco, come rappresentato sulla tavola 4 allegata.
In particolare:
--Appartamento--
1- lieve modifica del posizionamento dei tramezzi interni,
2- lieve diminuzione dell'altezza utile interna da 2.70 m autorizzati a 2.65 m realizzati,
--Deposito--
3- lieve diminuzione dell'altezza utile interna da 2.70 m autorizzati a 2.65 m realizzati,
--Autorimessa--
4- è stata rilevata un'altezza interna di m 2.30 a fronte di un'altezza rilevata graficamente sulle tavole di progetto di m 2.50 in quanto sulla sezione agli atti non è indicata nessuna altezza dei locali autorimessa.

Tutte le difformità sopra riscontrate sono riferite alle sole unità immobiliari oggetto di pignoramento e non riguardano le altre unità o le parti comuni, per le quali sarà necessario, in sede di eventuale pratica di regolarizzazione, la puntuale verifica di quanto presente in loco con quanto autorizzato da provvedimenti amministrativi.

Premesso che ai fini del rilascio dei certificati di Abitabilità/Agibilità è stato eseguito sopralluogo tecnico dal tecnico comunale in data 09/12/1977 per la scala "A" ed in data 21/01/1980 per la scala "B", constatando l'effettiva consistenza, altezze e superfici di quanto realizzato in conformità al progetto e successive varianti autorizzate, tutte le opere di cui ai punti 1-2-3-4 rientrano nelle tolleranze esecutive di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001, dei commi 2 e 3 dell'art. 6 L.R. 19/99 e della D.G.R. n° 2-4519 del 14/01/2022.
In particolare le opere di cui:
- ai punti 1-2-3 rientrano nelle tolleranze esecutive di cui all' all'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 (tolleranza del 2%) e tolleranze esecutive di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 6 bis lettera B) (di tramezzature interne, non costituenti elementi strutturali, che determinino una loro diversa disposizione priva di rilevanza nella determinazione dei vani catastali o del dimensionamento minimo dei locali secondo la disciplina vigente)
- al punto 4 rientrano nelle tolleranze esecutive di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 6 bis lettera F) di errori progettuali corretti in fase di realizzazione derivanti da:
1. errori materiali di rappresentazione grafica progettuale delle opere quali elaborati di progetti con spessori convenzionali secondo la prassi e le tecniche dell'epoca della realizzazione dell'opera;
2. rappresentazione grafica progettuale non in scala;
3. parziale rappresentazione grafica progettuale delle opere se, le stesse, sono richiamate in modo inequivocabile nelle relazioni o in altri allegati al progetto approvato;
4. mancata indicazione delle misure (ad es. superfici, quote, etc..) se comunque desumibili in scala dalle tavole grafiche o da altri allegati al progetto approvato.

Le opere in difformità, ricadendo nelle tolleranze esecutive, non costituiscono violazioni edilizie e possono essere dichiarate presentando pratica C.I.L.A. – Dichiarazione asseverata di atto di aggiornamento dell'effettiva condizione di un immobile, congiunta per il Bene 1 e Bene 2, il cui onere ammonta a:
1- Diritti Comunali: € 25,00
2- Spese tecniche per pratiche edilizie comunali: € 2.000,00,
Il tutto per un totale di € 2.025,00.

L'unità immobiliare distinta al foglio 28 mappale 44 sub 247 non era provvista di Attestato di Prestazione Energetica, il sottoscritto, in qualità di tecnico abilitato, ha provveduto alla redazione e presentazione di A.P.E. in data 30/05/2026 con il Codice Attestato n° 2026 206711 0001, con durata dell'attestato sino al 30/05/2036.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA N° 17, 12083, SCALA A

Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frabosa Sottana, il fabbricato compendiante le unità immobiliari oggetto di pignoramento, risulta essere stato autorizzato con le seguenti pratiche Edilizie:
1) Licenza di Costruzione n° 938 del 03/05/1976 (che annulla e sostituisce la Licenza di costruzione 727 del 20/05/1974),
2) Concessione di Costruzione n° 46 del 26/07/1977,
3) Autorizzazione in variante approvata in data 31/12/1979 con il protocollo n° 3157,
4) Certificato di abitabilità rilasciato in data 19/12/1977 al prot. n° 232 per la scala A,
5) Certificato di abitabilità rilasciato in data 28/01/1980 al prot. n° 286 per la scala B.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Da verifiche effettuate presso il Comune di Frabosa Sottana e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata difformità tra quanto autorizzato dal Comune di Frabosa Sottana, con l'ultima variante prot. 3157 del 31/12/1979, e da quanto presente in loco, come rappresentato sulla tavola 4 allegata.
In particolare:
--Appartamento--
1- lieve modifica del posizionamento dei tramezzi interni,
2- lieve diminuzione dell'altezza utile interna da 2.70 m autorizzati a 2.65 m realizzati,
--Deposito--
3- lieve diminuzione dell'altezza utile interna da 2.70 m autorizzati a 2.65 m realizzati,
--Autorimessa--
4- è stata rilevata un'altezza interna di m 2.30 a fronte di un'altezza rilevata graficamente sulle tavole di progetto di m 2.50 in quanto sulla sezione agli atti non è indicata nessuna altezza dei locali autorimessa.

Tutte le difformità sopra riscontrate sono riferite alle sole unità immobiliari oggetto di pignoramento e non riguardano le altre unità o le parti comuni, per le quali sarà necessario, in sede di eventuale pratica di regolarizzazione, la puntuale verifica di quanto presente in loco con quanto autorizzato da provvedimenti amministrativi.

Premesso che ai fini del rilascio dei certificati di Abitabilità/Agibilità è stato eseguito sopralluogo tecnico dal tecnico comunale in data 09/12/1977 per la scala "A" ed in data 21/01/1980 per la scala "B", constatando l'effettiva consistenza, altezze e superfici di quanto realizzato in conformità al progetto e successive varianti autorizzate, tutte le opere di cui ai punti 1-2-3-4 rientrano nelle tolleranze esecutive di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001, dei commi 2 e 3 dell'art. 6 L.R. 19/99 e della D.G.R. n° 2-4519 del 14/01/2022.
In particolare le opere di cui:
- ai punti 1-2-3 rientrano nelle tolleranze esecutive di cui all' all'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 (tolleranza del 2%) e tolleranze esecutive di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 6 bis lettera B) (di tramezzature interne, non costituenti elementi strutturali, che determinino una loro diversa disposizione priva di rilevanza nella determinazione dei vani catastali o del dimensionamento minimo dei locali secondo la disciplina vigente)
- al punto 4 rientrano nelle tolleranze esecutive di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 6 bis lettera F) di errori progettuali corretti in fase di realizzazione derivanti da:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

1. errori materiali di rappresentazione grafica progettuale delle opere quali elaborati di progetti con spessori convenzionali secondo la prassi e le tecniche dell'epoca della realizzazione dell'opera;
2. rappresentazione grafica progettuale non in scala;
3. parziale rappresentazione grafica progettuale delle opere se, le stesse, sono richiamate in modo inequivocabile nelle relazioni o in altri allegati al progetto approvato;
4. mancata indicazione delle misure (ad es. superfici, quote, etc..) se comunque desumibili in scala dalle tavole grafiche o da altri allegati al progetto approvato.

Le opere in difformità, ricadendo nelle tolleranze esecutive, non costituiscono violazioni edilizie e possono essere dichiarate presentando pratica C.I.L.A. – Dichiarazione asseverata di atto di aggiornamento dell'effettiva condizione di un immobile, congiunta per il Bene 1 e Bene 2, il cui onere ammonta a:
1- Diritti Comunali: € 25,00
2- Spese tecniche per pratiche edilizie comunali: € 2.000,00,
Il tutto per un totale di € 2.025,00.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione non necessita della dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA N° 19, 12083, SCALA B

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.290,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.248,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 2.467,72

Millesimi di proprietà e spese condominiali come da regolamento di Condominio
All'alloggio, deposito ed autorimessa competono i seguenti millesimi di proprietà:
- Alloggio Scala B G29: 4.624/1000
- Box Scala A D3: 0.708/1000
- Deposito Scala B C16: 0.180/1000

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

Rendiconto Consuntivo Spese Esercizio 2023-2024:

	Totale spese	Saldo esercizio Precedente	Versamenti condomini	Saldo Esercizio
Alloggio B G29	1365,56 €	9263,80 €	3235,97 €	7393,39 €
Box A D3	233,65 €	0,00 €	233,65 €	0,00 €
Deposito B C16	22,10 €	0,00 €	22,10 €	0,00 €

Rendiconto Consuntivo Spese Esercizio 2024-2025:

	Totale spese	Saldo esercizio Precedente	Versamenti condomini	Saldo Esercizio
Alloggio B G29	897,08 €	7393,39 €	1210,99 €	7079,48 €
Box A D3	169,47 €	0,00 €	169,47 €	0,00 €
Deposito B C16	22,93 €	0,00 €	22,93 €	0,00 €

Preventivo Spese Esercizio 2025-2026:

	Totale spese
Alloggio B G29	993,41 €
Box A D3	142,07 €
Deposito B C16	23,22 €

- 1 rata saldo esercizio 2024/25 entro il 31/08/2025: € 7079, 48
- 2 rata acconto preventivo entro il 31/10/2025: € 463,48
- 3 rata acconto preventivo entro il 31/12/2025: € 347,61
- 4 rata acconto preventivo entro il 28/02/2026: € 347,61

Quanto sopra come risulta dalle tabelle rilasciate dall'amministratore del condominio allegate alla presente.

Da colloquio con l'amministratore in data 09/06/2026 nessuna delle rate sono state versate.

Gestione Straordinaria Delibera del 18/05/2024:
Come da tabella allegata rilasciata dall'Amministratore di Condominio sono state deliberate per l'anno 2024 spese straordinarie per € 337.192,50.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

Competono alla proprietà dell'alloggio, deposito e autorimessa oggetto di esecuzione:
- Totale Spesa 1.967,72 €
Con versamento in tre rate scadenti:
- 1 rata entro il 15/07/2024: € 983,86
- 2 rata entro il 15/09/2024: € 590,31
- 3 rata entro il 15/11/2024: € 393,54

Quanto sopra come da tabelle rilasciate dall'amministratore del condominio allegate alla presente.

Da colloquio con l'amministratore in data 09/06/2026 nessuna delle rate delle spese straordinarie deliberate sono state versate.

Si precisa inoltre che il 27/12/2025 in sede di assemblea straordinaria in seconda convocazione veniva trattato all'ordine del giorno:
-Punto 1: Determinazioni in merito alla citazione per impugnazione della delibera assembleare del 12/12/2025 promossa da **** Omissis **** verso il condominio con la quale la **** Omissis **** impugna la delibera del Condominio del 17/08/2025 in relazione a:
-Consuntivo e riparto spese Es. 2024/2025 (limitatamente ai costi del servizio di riscaldamento)
-Preventivo e riparto e riparto spese Es. 2025/2026 (limitatamente ai costi del servizio di riscaldamento)
-Modifica ripartizione spese di riscaldamento stagione 2025/2026
Con votazione a maggioranza viene affidato incarico per la difesa del Condominio all'##Avv.to Pellegrino Francesca con preventivo che varia da 5.400,00 € a 6.400,00 € oltre a CPA 4% e spese di giustizia non imponibili.

-Punto 2: Esamina dei preventivi, per la sola parte preliminare (capitolato, computi metrici, coordinamento sicurezza e direzioni lavori), di Studi Tecnici per lavori di manutenzione straordinaria per interventi sulle facciate, sostituzione di finestre velux, opere sui balconi aggettanti ed a tasca, frontalini, cielini, modifica di attacco piantoni ringhiere, rifacimento stecche lignee sua parapetti, opere di decorazione in facciata e valutazione impermeabilizzazione della pavimentazione dei lastrici solari (escluso l'orizzontamento di copertura)
Con votazione a maggioranza viene affidato incarico alla **** Omissis **** con le seguenti voci di preventivo (allegato):
1-OPERE EDILIZIE per un totale di € 42.500,00 oltre a I.V.A. 22% e Cassa Ing.Arch. 4%
2-PRESTAZIONI PROFESSIONALI IN MATERIA DI SICUREZZA CANTIERI per un totale di € 19.500,00 oltre a I.V.A. 22% e Cassa Ing. Arch. 4%
Precisando che l'importo di cui al punto 1 sarà aumentato in ragione del 5% nel caso in cui le opere vengano eseguite su due annualità.
Sempre al punto 2 il presidente ha proposto di istituire una commissione di persone, competenti in materia, che si occupi di supervisionare la redazione del capitolato, e di affrontare le problematiche che dovessero presentarsi e di esprimersi in merito alle proposte della **** Omissis ****.
Precisando che se la consulenza avverrà a distanza (telefonata, call) non sarà previsto alcun rimborso per la Commissione, in caso di interventi in loco verrà riconosciuto un compenso forfettario.
Non essendoci fondi per pagare quanto richiesto dalla **** Omissis **** l'assemblea prende atto che l'amministratore richiederà una rata straordinaria relativamente a tale spesa.
Tali spese non sono ancora stata ripartite in base ai millesimi di proprietà ed indicativamente compete agli immobili oggetto di esecuzione una spesa di circa € 500,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.290,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.248,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 2.467,72

Millesimi di proprietà e spese condominiali come da regolamento di Condominio
All'alloggio, deposito ed autorimessa competono i seguenti millesimi di proprietà:
- Alloggio Scala B G29: 4.624/1000
- Box Scala A D3: 0.708/1000
- Deposito Scala B C16: 0.180/1000

Rendiconto Consuntivo Spese Esercizio 2023-2024:

	Totale spese	Saldo esercizio Precedente	Versamenti condomini	Saldo Esercizio
Alloggio B G29	1365,56 €	9263,80 €	3235,97 €	7393,39 €
Box A D3	233,65 €	0,00 €	233,65 €	0,00 €
Deposito B C16	22,10 €	0,00 €	22,10 €	0,00 €

Rendiconto Consuntivo Spese Esercizio 2024-2025:

	Totale spese	Saldo esercizio Precedente	Versamenti condomini	Saldo Esercizio
Alloggio B G29	897,08 €	7393,39 €	1210,99 €	7079,48 €
Box A D3	169,47 €	0,00 €	169,47 €	0,00 €
Deposito B C16	22,93 €	0,00 €	22,93 €	0,00 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

Preventivo Spese Esercizio 2025-2026:

	Totale spese
Alloggio B G29	993,41 €
Box A D3	142,07 €
Deposito B C16	23,22 €

- 1 rata saldo esercizio 2024/25 entro il 31/08/2025: € 7079, 48
- 2 rata acconto preventivo entro il 31/10/2025: € 463,48
- 3 rata acconto preventivo entro il 31/12/2025: € 347,61
- 4 rata acconto preventivo entro il 28/02/2026: € 347,61

Quanto sopra come risulta dalle tabelle rilasciate dall'amministratore del condominio allegate alla presente.

Da colloquio con l'amministratore in data 09/06/2026 nessuna delle rate sono state versate.

Gestione Straordinaria Delibera del 18/05/2024:
Come da tabella allegata rilasciata dall'Amministratore di Condominio sono state deliberate per l'anno 2024 spese straordinarie per € 337.192,50.
Competono alla proprietà dell'alloggio, deposito e autorimessa oggetto di esecuzione:
- Totale Spesa 1.967,72 €
Con versamento in tre rate scadenti:
- 1 rata entro il 15/07/2024: € 983,86
- 2 rata entro il 15/09/2024: € 590,31
- 3 rata entro il 15/11/2024: € 393,54

Quanto sopra come da tabelle rilasciate dall'amministratore del condominio allegate alla presente.

Da colloquio con l'amministratore in data 09/06/2026 nessuna delle rate delle spese straordinarie deliberate sono state versate.

Si precisa inoltre che il 27/12/2025 in sede di assemblea straordinaria in seconda convocazione veniva trattato all'ordine del giorno:
-Punto 1: Determinazioni in merito alla citazione per impugnazione della delibera assembleare del 12/12/2025 promossa da **** Omissis **** verso il condominio con la quale la **** Omissis **** impugna la delibera del Condominio del 17/08/2025 in relazione a:
-Consuntivo e riparto spese Es. 2024/2025 (limitatamente ai costi del servizio di riscaldamento)
-Preventivo e riparto e riparto spese Es. 2025/2026 (limitatamente ai costi del servizio di riscaldamento)
-Modifica ripartizione spese di riscaldamento stagione 2025/2026
Con votazione a maggioranza viene affidato incarico per la difesa del Condominio all'##Avv.to Pellegrino Francesca con preventivo che varia da 5.400,00 € a 6.400,00 € oltre a CPA 4% e spese di giustizia non imponibili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

-Punto 2: Esamina dei preventivi, per la sola parte preliminare (capitolato, computi metrici, coordinamento sicurezza e direzioni lavori), di Studi Tecnici per lavori di manutenzione straordinaria per interventi sulle facciate, sostituzione di finestre velux, opere sui balconi aggettanti ed a tasca, frontalini, cielini, modifica di attacco piantoni ringhiere, rifacimento stecche lignee sua parapetti, opere di decorazione in facciata e valutazione impermeabilizzazione della pavimentazione dei lastrici solari (escluso l'orizzontamento di copertura)
Con votazione a maggioranza viene affidato incarico alla **** Omissis **** con le seguenti voci di preventivo (allegato):
1-OPERE EDILIZIE per un totale di € 42.500,00 oltre a I.V.A. 22% e Cassa Ing.Arch. 4%
2-PRESTAZIONI PROFESSIONALI IN MATERIA DI SICUREZZA CANTIERI per un totale di € 19.500,00 oltre a I.V.A. 22% e Cassa Ing. Arch. 4%
Precisando che l'importo di cui al punto 1 sarà aumentato in ragione del 5% nel caso in cui le opere vengano eseguite su due annualità.
Sempre al punto 2 il presidente ha proposto di istituire una commissione di persone, competenti in materia, che si occupi di supervisionare la redazione del capitolato, e di affrontare le problematiche che dovessero presentarsi e di esprimersi in merito alle proposte della **** Omissis ****.
Precisando che se la consulenza avverrà a distanza (telefonata, call) non sarà previsto alcun rimborso per la Commissione, in caso di interventi in loco verrà riconosciuto un compenso forfettario.
Non essendoci fondi per pagare quanto richiesto dalla **** Omissis **** l'assemblea prende atto che l'amministratore richiederà una rata straordinaria relativamente a tale spesa.
Tali spese non sono ancora stata ripartite in base ai millesimi di proprietà ed indicativamente compete agli immobili oggetto di esecuzione un spesa di circa circa € 500,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:
- ubicazione degli immobili,
- caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento,
- stato di manutenzione, conservazione, finitura,
- consistenza,
- regolarità geometrica della forma,
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive,
- suoi dati metrici,
- la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta
- particolare situazione di regolarità edilizia

Sono state utilizzate quali fonti per la stima agenzie immobiliari locali e valutazione dell'osservatorio immobiliare oltre che a immobili simili facenti parte del medesimo segmento di mercato di quello in questione. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altre sì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili in oggetto, ritenendo che il criterio di stima per addivenire al più probabile valore di mercato sia quello sintetico comparativo con altri immobili simili.
Data la tipologia classica dell'immobile costituita da alloggio, cantina ed autorimessa si è proceduto alla realizzazione di un unico lotto costituito da due beni:
- Bene 1 è costituito da appartamento e deposito,
- Bene 2 è costituito dall'autorimessa,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 19, 12083, scala B
  Trattasi di unità immobiliare, libera su un lato, composta da appartamento al piano secondo e deposito al piano secondo sotterraneo con accesso da disimpegno condominiale, sito nel Comune di Frabosa Sottana in Località Artesina e facente parte di complesso immobiliare denominato "Condominio Rododendri 2". Località prettamente turistica facente parte del comprensorio sciistico Mondolè Ski - Artesina/Frabosa Soprana/Prato Nevoso. Offre servizi di prima necessità quali Bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar. Località che dista circa 10 Km da centro del Comune di Frabosa Sottana dove si trovano i principali servizi di ufficio postale, bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar, Banche, piccoli negozi di alimentari, vestiario, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, primaria. In data 11/05/2026 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza della sig.ra **** Omissis **** custode del Condominio ed in possesso delle chiavi dei beni esecutati; alle ore 9:00 sono iniziate le operazioni peritali che si sono concluse alle ore 9:30.
  Identificato al catasto Fabbricati

  - Fg. 28, Part. 44, Sub. 247, Zc. U, Categoria A2

  - Fg. 28, Part. 44, Sub. 343, Zc. U, Categoria C2

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

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 17, 12083, scala A
  Trattasi di unità immobiliare, libera su un lato, composta da autorimessa al piano primo con accesso da scala condominiale e area di manovra comune, sito nel Comune di Frabosa Sottana in Località Artesina e facente parte di complesso immobiliare denominato "Condominio Rododendri 2". Località prettamente turistica facente parte del comprensorio sciistico Mondolè Ski - Artesina/Frabosa Soprana/Prato Nevoso. Offre servizi di prima necessità quali Bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar. Località che dista circa 10 Km da centro del Comune di Frabosa Sottana dove si trovano i principali servizi di ufficio postale, bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar, Banche, piccoli negozi di alimentari, vestiario, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, primaria. In data 11/05/2026 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza della sig.ra **** Omissis **** custode del Condominio ed in possesso delle chiavi dei beni esecutati; alle ore 9:00 sono iniziate le operazioni peritali che si sono concluse alle ore 9:30.
  Identificato al catasto Fabbricati

  - Fg. 28, Part. 44, Sub. 101, Zc. U, Categoria C6

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

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Dalle indagini effettuate nella zona in cui insiste l'immobile oggetto di esecuzione ed in zone limitrofe, comparandolo con immobili simili facenti parte del medesimo segmento di mercato, tenendo in considerazione che la valutazione riguarda solo l'immobile e non il suo contenuto, e tenuto conto di tutte le circostanze intrinseche ed estrinseche, ed in particolare:
- la posizione ed esposizione dell'immobile;
- la prospicienza, soleggiamento e vista dei locali;
- la situazione del mercato locale per immobili simili;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

- l'individuazione toponomastica rispetto al centro abitato e relativa comodità o meno ai servizi principali;
- la vetustà della costruzione;
- lo stato di conservazione;
- il livello delle rifiniture;
- la presenza o meno di opere abusive;
- la conformazione del bene.

Si ritiene di poter assegnare un valore unitario pari ad 800,00 €/mq commerciale per l'appartamento ed € 400,00 €/mq commerciale per l'autorimessa.

Da quanto sopra ne consegue che il valore del presente Lotto equivale a:
- Alloggio: €/Mq 800,00 x 38,29 = € 30.632,00
- Autorimessa: €/Mq 400,00 x 19,50 = € 7.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 19, 12083, scala B	38,29 mq	800,00 €/mq	€ 30.632,00	100,00%	€ 30.632,00
Bene N° 2 - Garage Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 17, 12083, scala A	19,50 mq	400,00 €/mq	€ 7.800,00	100,00%	€ 7.800,00
				Valore di stima:	€ 38.432,00

Il tutto per un totale di € 38.432,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.025,00	€
Immediatezza della vendita	10,00	%

Dal valore sopra ricavato vanno decurtati:
- gli oneri per la presentazione di Pratica C.I.L.A pari a € 2.025,00
- Adeguamenti/oneri/spese/crediti riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per il rimborso forfettario di eventuali spese di varia natura ed insolute nel quinquennio anteriore alla vendita non conteggiate, attualmente non ancora conteggiabili e quant'altro necessario e non quantificabile nell'immediato e con riferimento all'emanazione del decreto di trasferimento: € 38.432,00 x 10% = € 3.843,20

Da quanto sopra ne discende che il valore del Lotto (Bene 1 + Bene 2) sarà pari a (€ 38.432,00 - € 2.025,00 € - 3.843,20 €)= € 32.563,80

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

Che si arrotonda a € 32.600,00

Valore finale di stima: **€ 32.600,00**

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

Mondovì, li 27/06/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 1- Incarico
- ✓ 2- Verbale Sopralluogo
- ✓ 3- Visure ante variazione
- ✓ 4- Visure post variazione
- ✓ 5- Planimetria sub. 101 ante variazione
- ✓ 6- Planimetria sub. 247 ante variazione
- ✓ 7- Planimetria sub. 343 ante variazione
- ✓ 8- Planimetria sub. 101 post variazione
- ✓ 9- Planimetria sub. 247 post variazione
- ✓ 10- Planimetria sub. 343 post variazione
- ✓ 11- Tav.1 Estratto di mappa 4000
- ✓ 12- Tav.1.1 Estratto di mappa 2000
- ✓ 13- Tav.1.2 Estratto di mappa 500
- ✓ 14- Tav.2 Estratto di P.R.G.C. 2000
- ✓ 15- Tav.3 Situazione Rilevata Bene 1 - 100

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

- ✓ 16- Tav.3.1 Situazione Rilevata Bene 2 - 100
- ✓ 17- Tav.4 Situazione di Confronto - 100
- ✓ 18- Variazione Docfa sub. 101
- ✓ 19- Variazione Docfa sub. 247-343
- ✓ 20- A.P.E.
- ✓ 21- Regolamento Condominio Rododendri 2
- ✓ 22- Esito negativo controllo contratti di affitto
- ✓ 23- Scheda Controlli
- ✓ 24- Concessioni
- ✓ 25- Spese Condominiali
- ✓ 26- Documentazione Fotografica
- ✓ 27- Domanda di Voltura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 19, 12083, scala B
  Trattasi di unità immobiliare, libera su un lato, composta da appartamento al piano secondo e deposito al piano secondo sotterraneo con accesso da disimpegno condominiale, sito nel Comune di Frabosa Sottana in Località Artesina e facente parte di complesso immobiliare denominato "Condominio Rododendri 2". Località prettamente turistica facente parte del comprensorio sciistico Mondolè Ski - Artesina/Frabosa Soprana/Prato Nevoso. Offre servizi di prima necessità quali Bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar. Località che dista circa 10 Km da centro del Comune di Frabosa Sottana dove si trovano i principali servizi di ufficio postale, bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar, Banche, piccoli negozi di alimentari, vestiario, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, primaria. In data 11/05/2026 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza della sig.ra **** Omissis **** custode del Condominio ed in possesso delle chiavi dei beni esecutati; alle ore 9:00 sono iniziate le operazioni peritali che si sono concluse alle ore 9:30.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 44, Sub. 247, Zc. U, Categoria A2 - Fg. 28, Part. 44, Sub. 343, Zc. U, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

  Trattasi di appartamento, posto al piano secondo scala "B" ed al deposito posto al piano secondo sotterraneo scala "B" si accede dalla scala condominiale ed è composto da ingresso, soggiorno-letto con angolo cottura, ripostiglio, bagno, un balcone, mentre il deposito è composto da unico locale.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 17, 12083, scala A
  Trattasi di unità immobiliare, libera su un lato, composta da autorimessa al piano primo con accesso da scala condominiale e area di manovra comune, sito nel Comune di Frabosa Sottana in Località Artesina e facente parte di complesso immobiliare denominato "Condominio Rododendri 2". Località prettamente turistica facente parte del comprensorio sciistico Mondolè Ski - Artesina/Frabosa Soprana/Prato Nevoso. Offre servizi di prima necessità quali Bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar. Località che dista circa 10 Km da centro del Comune di Frabosa Sottana dove si trovano i principali servizi di ufficio postale, bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar, Banche, piccoli negozi di alimentari, vestiario, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, primaria. In data 11/05/2026 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza della sig.ra **** Omissis **** custode del Condominio ed in possesso delle chiavi dei beni esecutati; alle ore 9:00 sono iniziate le operazioni peritali che si sono concluse alle ore 9:30.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 44, Sub. 101, Zc. U, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

  Trattasi di autorimessa posta al piano primo sotterraneo si accede dalla scala condominiale ed area di manovra comune ed è composta da unico locale.

Prezzo base d'asta: **€ 32.600,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.600,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 19, 12083, scala B		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 44, Sub. 247, Zc. U, Categoria A2 - Fg. 28, Part. 44, Sub. 343, Zc. U, Categoria C2	**Superficie**	38,29 mq
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare, libera su un lato, composta da appartamento al piano secondo e deposito al piano secondo sotterraneo con accesso da disimpegno condominiale, sito nel Comune di Frabosa Sottana in Località Artesina e facente parte di complesso immobiliare denominato "Condominio Rododendri 2". Località prettamente turistica facente parte del comprensorio sciistico Mondolè Ski - Artesina/Frabosa Soprana/Prato Nevoso. Offre servizi di prima necessità quali Bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar. Località che dista circa 10 Km da centro del Comune di Frabosa Sottana dove si trovano i principali servizi di ufficio postale, bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar, Banche, piccoli negozi di alimentari, vestiario, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, primaria. In data 11/05/2026 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza della sig.ra **** Omissis **** custode del Condominio ed in possesso delle chiavi dei beni esecutati; alle ore 9:00 sono iniziate le operazioni peritali che si sono concluse alle ore 9:30.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Frabosa Sottana (CN) - Via Artesina n° 17, 12083, scala A		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 44, Sub. 101, Zc. U, Categoria C6	**Superficie**	19,50 mq
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare, libera su un lato, composta da autorimessa al piano primo con accesso da scala condominiale e area di manovra comune, sito nel Comune di Frabosa Sottana in Località Artesina e facente parte di complesso immobiliare denominato "Condominio Rododendri 2". Località prettamente turistica facente parte del comprensorio sciistico Mondolè Ski - Artesina/Frabosa Soprana/Prato Nevoso. Offre servizi di prima necessità quali Bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar. Località che dista circa 10 Km da centro del Comune di Frabosa Sottana dove si trovano i principali servizi di ufficio postale, bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar, Banche, piccoli negozi di alimentari, vestiario, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, primaria. In data 11/05/2026 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza della sig.ra **** Omissis **** custode del Condominio ed in possesso delle chiavi dei beni esecutati; alle ore 9:00 sono iniziate le operazioni peritali che si sono concluse alle ore 9:30.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

Stato di occupazione:	Libero

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA N° 19, 12083, SCALA B

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
  Trascritto a Agenzia delle Entrate di Mondovì il 17/03/2026
  Reg. gen. 1857 - Reg. part. 1551
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Si precisa che il pignoramento colpisce esclusivamente i beni oggetto di esecuzione ed in sede di trasferimento si potrà procedere alla sua cancellazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FRABOSA SOTTANA (CN) - VIA ARTESINA N° 17, 12083, SCALA A

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
  Trascritto a Agenzia delle Entrate di Mondovì il 17/03/2026
  Reg. gen. 1857 - Reg. part. 1551
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Si precisa che il pignoramento colpisce esclusivamente i beni oggetto di esecuzione ed in sede di trasferimento si potrà procedere alla sua cancellazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LUBATTI FABRIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3d1e32