

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DELL'ATTIVO EREDITARIO

SIG.

AI SENSI DELL'ART.508 C.C., RG N 1464/24 VG

Giudice Delegato: Dott.ssa ALICE AMBROSIO

Curatore: Avv. PIERPAOLO FRACCHIA

VALUTAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Redatta da : Arch. Emiliano Francesco Piva

Codice Fiscale: PVIMNF75M24A1820

P.IVA: 00132698887

Studio Tecnico in Alessandria, Corso Virginia marini n° 52

telefono: 0131-260894

e-mail: [efarch.piva@gmail.com](mailto:efarch.piva@gmail.com)

pec: [emilianofrancesco.piva@archiworldpec.it](mailto:emilianofrancesco.piva@archiworldpec.it)



## DESCRIZIONE GENERALE

La proprietà sorge all'interno della perimetrazione del centro storico del Comune di Castelnuovo Scrivia identificata secondo i seguenti criteri normativi:

- PRG, tav. 2-A – area a rischio archeologico all'interno della perimetrazione di centro urbano;
- STUDIO GEOLOGICO, tav. 9 – nucleo di interesse storico ambientale;
- Tavole degli ISOLATI, tav. 50 – elenco interventi ammessi e caratteristiche generali

risulta composta da tre distinti immobili dei quali uno a funzione abitativa – descritta successivamente come Parte 1- e due a laboratorio/deposito – descritti successivamente come parti 2 e 3- con accesso pedonale e carraio su cortile interno. L'intero lotto è da considerarsi come unico corpo e si trova a confine con altre proprietà su tutti i lati ad esclusione del lato est prospettante su via Gioberti.

Tutti i fabbricati costituenti la proprietà rispettano i requisiti "ante 1967" e sono stati nel tempo modificati, integrati o restaurati secondo i seguenti permessi comunali dal sottoscritto verificati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo Scrivia in Provincia di Alessandria in data 07/01/2025:

- 21 aprile 1980, autorizzazione per rifacimento copertura e consolidamento statico su abitazione;
- 18 luglio 1981, variante interna a fabbricato produttivo (parte 3);
- 29 settembre 1986, domanda di condono per cambio destinazione d'uso sottotetto (non variata catastalmente; al momento le planimetrie riportano ancora dicitura "sottotetto"). Concluso alla data del 11 maggio 1993;
- 15 settembre 2004, permesso di costruire per ristrutturazione tetto e modifica prospettica

La documentazione descritta è reperibile presso lo Studio dello scrivente e consultabile per ogni delucidazione o chiarimento si ritenesse opportuno.

E' stata verificata la continuità delle trascrizioni.

E' stata inoltre esaminata la documentazione catastale sia storica che aggiornata e la si è trovata conforme ad esclusione della ripartizione interna del locale sottotetto oggetto di lavori sospesi e del suo aggiornamento planimetrico.

Per gli stessi sarà possibile re avviarli tramite l'applicazione dei seguenti parametri urbanistici:

- Art. 17 NTA generico per aree residenziali
- Art. 18 NTA per area di centro storico

Tutte le porzioni comprese nella proprietà risultano in mediocre stato di manutenzione e conservazione e godono di allacci alle pubbliche utenze in questo momento non attive.

E' stata verificata la situazione generale ipotecaria e per la complessità del quadro si è deciso di fornirne, in questa scrittura, una sezione dedicata.

Gli atti pubblici e le trascrizioni notarili sono stati esaminati e trovati conformi.

Data la composizione in diverse parti del complesso edilizio si decide di redigere schede di stima e valutazione di ogni porzione che si trovano a seguito di questa descrizione generale.

## PARTE 1

Fabbricato di civile abitazione parte abitativa risulta disposta su due livelli e piano sottotetto ove sono stati interrotti lavori di ripristino e restauro.

Al piano terreno esistono ingresso diretto su pubblica via al n° 10 di via Gioberti, ingresso da giardino/cortile interno oltre a due camere, bagno, cucina, ripostiglio, partenza scala al piano primo ed accesso a piano interrato parzialmente cantinato non computato nel valore di stima finale poiché semplice accessorio privo di reale valore di mercato per le abitudini e consuetudini locali.

Al piano primo si trovano tre camere, un bagno, un ripostiglio e disimpegno scala con arrivo da piano terreno e ripartenza verso piano secondo.

Al piano secondo si trova il sottotetto oggetto di lavori non terminati.

Le finiture esterne sono costituite da normale intonaco al civile sia all'esterno che all'interno con relative tinteggiature superficiali, serramenti in legno senza alcuna peculiare caratteristica di isolamento termico e dotati di tapparelle avvolgibili.

Al piano secondo su lato strada e su lato interno cortile è presente soltanto forometria senza serramenti e le murature interne mancano di finiture, isolamento ed intonaco.

Il tetto presenta un intradosso in falda rivestito in legno e di aspetto recente eseguito in concomitanza dei lavori di ristrutturazione che hanno compreso la fornitura e posa di nuova orditura primaria.

Al momento l'unità risulta libera da persone con presenza di alcuni elementi di mobilio e suppellettili di nessun valore economico.

precisamente al civico n° 10 di via Gioberti e disposto su piano terreno, primo e sgombero al sottotetto oltre a

Dati catastali: FG. 55, MAPP. 2855, SUB 4 GRAFFATO AL MAPP.3166, SUB 5, CAT. A/2- CL. 01, CONS. VANI 10,5 – RENDITA CATASTALE € 650,74

Intestato a:

Al momento libero ed in mediocre stato di conservazione per le parti abitative di piano terreno e primo.

Non accessibile ai portatori di disabilità motorie;

Stima del valore commerciale basato secondo i seguenti criteri:

- Stato generale dell'immobile
- Zona urbanistica
- Valori di mercato analizzati tramite Osservatorio Valori Immobiliari per il Comune di interesse alla voce "residenziale" e riferiti al primo semestre anno 2024.  
valore minimo € 580/mq; valore massimo € 870/mq.; si identifica la media di € 725/mq
- Valori reperibili per oggetti di simili caratteristiche tramite annunci "on line" di diversi operatori specializzati.  
valore minimo riscontrato € 192/mq; valore massimo € 631/mq.; si identifica la media di € 480/mq e si assume questo valore per maggior aderenza alle condizioni generali di vendita sul territorio del Comune di Castelnuovo Scivia.
- Misure di riferimento: rilevate dal sottoscritto in modo sommario e risultanti come segue:  
Piano terreno e primo mq.  $94,72 \times 2 =$  mq. totali abitativi  $189,44 \times € 480/mq = € 90.931,20$   
Sottotetto a locale di sgombero di mq. 94,72 valutato al 1/2 della superficie per medesimo costo al metro quadro:  $mq. 94,72:4 =$  mq.  $47,36 \times € 480/mq = € 22.732,80$

Valore totale del fabbricato abitativo:  $€ 90.931,20 + € 22.732,80 = € 113.664,00$

Le metrature sono state considerate con totalità di murature perimetrali libere e metà di quelle a confine con altre proprietà secondo il normale criterio di mercato.

Nota: risulta possibile terminare i lavori interrotti al piano sottotetto tramite presentazione di nuovi permessi edilizi in accordo con l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo Scivia.

## PARTE 2

Fabbricato ad uso capannone / laboratorio e disposto su piano terreno e primo risalente ad originario impianto, struttura in mattoni pieni, tetto in legno con copertura in lastre di fibrocemento (valutato "a vista e senza analisi dei materiali), accesso tramite porte basculanti tipo "box auto" e mancanza di chiusure del sottotetto.

Dati catastali: FG. 3166, MAPP. 55, SUB. 4, CAT. C/3- CL. 2, CONS. MQ. 100,5 – RENDITA CATASTALE € 222,08

Intestato a:

Al momento libero – escluse alcune suppellettili ed elementi arredo di nessun valore economico- ed in mediocre stato di conservazione; il piano primo è raggiungibile solo con una scala a pioli e di conseguenza poco facilmente utilizzabile.

Stima del valore commerciale basato secondo i seguenti criteri:

- Stato generale dell'immobile
- Zona urbanistica
- Valori di mercato analizzati tramite Osservatorio Valori Immobiliari per il Comune di interesse alla voce "capannone/laboratorio" e riferiti al primo semestre anno 2024.  
valore minimo €230/mq; valore massimo € 330/mq.; si identifica la media di € 280/mq
- Valori reperibili per oggetti di simili caratteristiche tramite annunci "on line" di diversi operatori specializzati.  
valore medio riscontrato € 180/mq  
e si assume questo valore per maggior aderenza alle condizioni generali di vendita sul territorio del Comune di Castelnuovo Scivia.
- Misure di riferimento: rilevate dal sottoscritto in modo sommario e risultanti come segue:  
Piano terreno, mq. 119,48 x € 180/mq = € 21.506,40  
Piano Primo, mq. 119,48 x € 100/mq = € 11.948,00

Valore totale del fabbricato: € 21.506,40 +€ 11.948 = **€ 33.454,40**

Le metrature sono state considerate con totalità di murature perimetrali libere e metà di quelle a confine con altre proprietà secondo il normale criterio di mercato.

### PARTE 3

Fabbricato ad uso capannone / laboratorio disposto su solo piano terreno aderente in parte all'abitazione ed in parte al capannone descritto al punto precedente e dotato di antibagno e servizio igienico, il tutto realizzato in struttura prefabbricata in cemento a vista, con accesso carraio a battente e pavimentazione in piastrelle di Klinker ormai vetuste.

Dati catastali: FG. 55, MAPP. 468, SUB 3, CAT. C/3- CL. 2, CONS. MQ. 87 – RENDITA CATASTALE € 193,21

Intestato a:

Al momento libero – escluse alcune suppellettili ed elementi arredo di nessun valore economico- ed in mediocre stato di conservazione; il piano primo è raggiungibile solo con una scala a pioli e di conseguenza poco facilmente utilizzabile.

Accessibile ai portatori di disabilità motorie al piano terreno.

Stima del valore commerciale basato secondo i seguenti criteri:

- Stato generale dell'immobile
- Zona urbanistica
- Valori di mercato analizzati tramite Osservatorio Valori Immobiliari per il Comune di interesse alla voce "capannone/laboratorio" e riferiti al primo semestre anno 2024.  
valore minimo €230/mq; valore massimo € 330/mq. ; si identifica la media di € 280/mq
- Valori reperibili per oggetti di simili caratteristiche tramite annunci "on line" di diversi operatori specializzati.  
valore medio riscontrato € 180/mq  
e si assume questo valore per maggior aderenza alle condizioni generali di vendita sul territorio del Comune di Castelnuovo Scivvia.
- Misure di riferimento: rilevate dal sottoscritto in modo sommario e risultanti come segue:  
Piano terreno, mq. 137,20 x € 180/mq = € 24.696,00

Valore totale del fabbricato = **€ 24.696,00**

Le metrature sono state considerate con totalità di murature perimetrali libere e metà di quelle a confine con altre proprietà secondo il normale criterio di mercato.

**VALORE TOTALE DEI BENI**

secondo il criterio di vendita a corpo e non a misura

Parte 1, € 113.664,00

Parte 2, € 33.454,40

Parte 3, € 24.696,00

Totale €171.814,40 arrotondabili ad **€ 172.000,00 (centosettantaduemila/00)**

Nota: tutte le parti godono di unico accesso carraio e pedonale da strada pubblica e di area verde privata.

Allegati: schema delle parti costituenti la proprietà derivato da elementi catastali, allegato fotografico, planimetrie catastali, visure storiche, visure attuali, estratti tavole e norme urbanistiche note, ispezione ipotecaria, elenco sintetico ipoteche ed esempio di annuncio pubblicitario.

Alessandria, lì 15/04/2025

Il Tecnico Incaricato

Arch. Emiliano Francesco Piva



SCHEMA DI INSIEME DEL LOTTO

N=6100

PDF Eraser Free

ASTE GIUDIZIARIE®



Comune: (AL) CASTELNUOVO SCRIVIA      Scala originale: 1 1000      4 Nov-2022 8:10:15  
 Foglio. 55 A11: A      Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri      Protocollo pratica T7602/2022

Direzione Provinciale di Alessandria Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT ALFONSO TORTONA

Firmato Da: EMILANO FRANCESCO PIVA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: dab2c6



**PDF Eraser Free**ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**ART. 17 – ZONE RESIDENZIALI - NORME DI CARATTERE GENERALE****1) - Destinazioni d'uso ammesse**

Le zone individuate come residenziali (A, B e C) sono destinate ad insediamenti residenziali e a funzioni compatibili con la residenza stessa.

In esse sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) residenza

b) funzioni compatibili:

attrezzature per il commercio al dettaglio e all'ingrosso purché non rechino molestia alla residenza, ristoranti, bar, cinematografi, teatri, locali di divertimento, sedi di associazioni, di partiti e di attività culturali, esposizioni, impianti e servizi sociali di utilità collettiva, autorimesse private e pubbliche purché non rechino molestia alle residenze e rispettino le disposizioni di legge per le specifiche materie; artigianato di servizio con esclusione di lavorazioni inquinanti, nocive, rumorose o comunque ritenute dalla Amministrazione Comunale incompatibili con la residenza;

c) uffici pubblici e privati

**2) - Standard urbanistici**

Le tavole di P.R.G.C. localizzano le aree destinate a servizi sociali riferite all'entità degli insediamenti residenziali esistenti e a quelli in progetto attuabili tramite concessione singola, quantificate in base a parametri stabiliti dall'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. punto 1). Per gli interventi sottoposti a SUE le aree da destinare a servizi sociali ai sensi del citato art. 21 L.R. 56/77 devono essere reperite all'interno del perimetro dei piani esecutivi.

**3) - Parcheggi privati**

In ottemperanza ai disposti della L. 24/03/1988 n° 122 (L. Tognoli) nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi da destinare a parcheggi privati in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PDF Eraser Free

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 4) – Aree filtranti a verde privato

Nelle aree di pertinenza delle nuove costruzioni devono essere riservate quote di verde privato permeabile pari almeno al 20% della superficie fondiaria del lotto.

Nei lotti o nei comparti esistenti, soggetti ad intervento di recupero globale, tale dotazione dovrà essere ristabilita nella misura più prossima possibile al 10%: l'impossibilità di conseguirla dovrà essere giustificata in sede di richiesta del titolo autorizzativo.

Nelle aree del Centro Storico le aree filtranti possono essere realizzate con pavimentazioni permeabili, quali ad esempio massetti di cemento forati con interposto prato erboso, purché sia assicurata la caratteristica filtrante della pavimentazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 5) – Cautele e prescrizioni idrogeologiche e di carattere geologico - tecnico

ASTE  
GIUDIZIARIE®

E' fatto obbligo a qualsiasi intervento comportante trasformazione edilizia e urbanistica del territorio di osservare le cautele e le prescrizioni contenute nella relazione geologica e negli elaborati cartografici di carattere geologico allegati al presente P.R.G.C. e riguardanti la zona in cui ricade l'intervento; tali prescrizioni costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti N.T.d'A..

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 6) – Viabilità

L'apertura di ulteriori accessi viabili sulle strade pubbliche è subordinata all'osservanza delle vigenti leggi in materia.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

# PDF Eraser Free

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## ART. 18 – NUCLEO DI INTERESSE STORICO – AMBIENTALE



A Nucleo di interesse storico – ambientale (C.S.)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 1) Finalità delle norme

La finalità delle norme riguardanti la zona A è quella di consentire il recupero ed il risanamento delle unità edilizie ricadenti nel perimetro del Centro Storico, nel rispetto del tessuto edilizio consolidato nel tempo.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 2) Perimetrazione del comparto e caratteristiche degli edifici

Il perimetro della zona A delimita le aree aventi caratteristiche ambientali e comprende l'area individuata come Centro Storico ai sensi dell'art. 24 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e costituisce l'individuazione di cui all'art. 27 della L. n° 457/78.

Tale perimetro è individuato nella tavole del piano n. 2a – 2b, 3a – 3b – 3c – 4 – 4 bis rispettivamente in scala 1:5000, 1:2000 e 1:1000.

Il perimetro di cui al presente articolo racchiude parti del territorio in cui gli edifici, anche quando privi di particolare valore architettonico, costituiscono nel complesso, un agglomerato di particolare pregio per le caratteristiche di continuità del tessuto edilizio e la costanza tipologica delle scelte distributive, strutturali, formali e costruttive.

I soli edifici ricadenti in tale zona ed assoggettati a restauro in toto o relativamente a parti o singoli elementi sono definiti di interesse storico-artistico e devono essere assoggettati alla procedura di cui all'ultimo comma dell'art. 49 L.R. 56/77 e successive modifiche che comporta l'acquisizione del parere vincolante da parte della Commissione Regionale per i Beni Culturali e Ambientali.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 3) Previsioni di P.R.G.C. e destinazioni d'uso ammesse

Nel perimetro di cui al comma precedente il P.R.G.C. prevede il recupero dell'edificato secondo le destinazioni d'uso ammesse specificate nell'articolo 17 delle presenti norme.

La tavola di P.R.G.C. n° 4 in scala 1:1000, individua topograficamente il tipo di intervento massimo ammesso per ciascuna unità edilizia (Ue) attuabile con titolo abilitativo singolo.

E' consentito individuare porzioni di tessuto edilizio per la proposta di Piani di Recupero ai sensi degli artt. 27, 28 e 30 della L. 457/78.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PDF Eraser Free

La delibera di C.C. di adozione del P.d.R. costituisce contestuale individuazione del perimetro della zona di recupero ai sensi dell'art. 27 L. 457/78.

Tali P.d.R. sono obbligatoriamente sottoposti al parere vincolante della Commissione Regionale per la Tutela e la Valorizzazione dei Beni Culturali e Ambientali ex art. 91 bis L.R. 56/77 e s.m.i.

I **P.d.R.** sono normati dall'art. 41 bis della L.R. 56/77 e possono proporre modificazioni totali o parziali ai singoli tipi di intervento cartograficamente definiti dalla tavola n° 4 del P.R.G.C. condotti nel rispetto di quanto previsto dall'art. 17, comma 8, punto f) della L.R. 56/77 e s.m.i., fermo restando l'obbligo di rispettare le caratteristiche del tessuto edilizio originario e di non superare le quantità edilizie preesistenti.

I **lotti liberi da edificazione sono inedificabili** salvo diverse indicazioni contenute nel presente articolo.

La schedatura analitica degli edifici contenuta negli Allegati da C1 a C11 della Relazione Illustrativa individua, per ciascuna unità edilizia, le tipologie che richiedono conservazione e tutela in caso di intervento. Si rimanda pertanto alle note contenute negli allegati di cui sopra. Si precisa che nel caso in cui le indicazioni contenute nelle schede costituenti i suddetti allegati dovessero essere in contrasto con leggi e normative nazionali e regionali, prevalgono queste ultime.

In tutti gli edifici, indipendentemente dal tipo di intervento massimo ammesso e con esclusione della manutenzione ordinaria, del restauro e dei bassi fabbricati, è consentita la realizzazione di abbaini. Le modalità costruttive di questi sono disciplinate nell'art. 34 delle presenti Norme.

#### 4) *Tipi di intervento consentiti*

Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 4bis del Regolamento, che si intendono qui richiamate, i tipi di intervento cartograficamente definiti sono:

- 1) manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A (purché il fabbricato non sia stato oggetto di abusi edilizi nel qual caso gli stessi dovranno essere sanati o rimossi) ai sensi della circolare PGR n° 5/SG/URB/84;
- 2) restauro;

## PDF Eraser Free

- 3) interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B (purché il fabbricato non sia stato oggetto di abusi edilizi nel qual caso gli stessi dovranno essere sanati o rimossi) ai sensi della circolare PGR n° 5/SG/URB/84, anche con contestuali modificazioni di destinazione d'uso, purché comprese tra quelle ammesse all'art. 17 e secondo le specificazioni definite dal Regolamento Edilizio, volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un'insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente: l'intervento di ristrutturazione edilizia comprende anche il riuso degli edifici rustici presenti nel tessuto edilizio storico condizionato al pagamento degli oneri di urbanizzazione e alla monetizzazione totale delle aree per standard urbanistici.

Alle Ua residenziali comprese in edifici uni o bifamiliari esistenti al 31/12/2006 è consentito, per una sola volta nel periodo di validità del P.R.G.C., un incremento di volume pari al 20% del volume esistente con un massimo di mc 150; mq 30 per ciascuna Ua sono sempre consentiti. Gli edifici rustici, così definiti catastalmente alla data del 31/12/2006, sono esclusi dalla possibilità di ampliamento.

- 4) demolizione senza ricostruzione di edifici superfetativi o bassi edifici accessori in stato di avanzato degrado e non recuperabili.

La dizione "tipo di intervento massimo consentito" riportata negli elaborati del Piano significa che oltre all'intervento indicato nella scheda stessa, sono consentiti anche gli interventi di livello inferiore pertanto, là dove è consentita la ristrutturazione di tipo B è anche consentito il restauro ed il risanamento conservativo.

Gli interventi di cui al punto 3) sono subordinati a che:

- nel caso di unità edilizie (Ue) comprendenti più unità abitative (Ua) l'intervento sia unitariamente esteso al risanamento di tutte le singole Ua che le compongono;
- vengano contestualmente operate le eventuali demolizioni di edifici di proprietà dei richiedenti il titolo autorizzativo e venga data adeguata sistemazione all'intera area di pertinenza del fabbricato oggetto di ristrutturazione.
- l'intervento di cui al punto 3) prevede che le quote degli orizzontamenti esistenti devono, di massima, essere mantenute. E', tuttavia, consentito il recupero del volume

## PDF Eraser Free

esistente, anche attraverso la formazione di nuovi interpiani, in caso di recupero totale della Ue; sempre in tal caso può essere consentito il recupero dell'ultimo piano attraverso una limitata modifica della quota di imposta della copertura da valutare di volta in volta da parte della C.I.E., finalizzata al raggiungimento dell'altezza minima abitabile dell'ultimo piano; in ogni caso l'altezza preesistente non deve essere incrementata più di un metro;

E' comunque sempre ammesso l'allineamento della gronda a quella del fabbricato latistante più alto, nonché la modifica della sagoma e del materiale del tetto, quando ciò serva ad uniformarlo all'assetto architettonico della zona, purché questo avvenga senza aumentare l'altezza preesistente di oltre 1 mt. e non dia luogo ad un numero di piani fuori terra superiore a tre; tale intervento non è ammesso per i fabbricati sottoposti a tutela;

Per gli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto dei pozzi ad uso potabile, descritte nella cartografia di PRGC, sono vietati gli interventi che comportano aumento del carico antropico. Nell'ambito della fascia di tutela assoluta (mt. 10,00 dal pozzo di captazione) è vietata ogni nuova costruzione.

Con qualsiasi tipo di intervento compreso tra quelli indicati al presente comma, punti 1) e 3), sarà ammesso il ridimensionamento delle bucaure presenti nell'unità edilizia per ricondurle a conformità rispetto alle caratteristiche formali del tessuto edilizio tradizionale.

### 5) Autorimesse

In tutta la zona la dotazione di autorimesse è ammessa con nuova costruzione solo quando risulti impossibile operare per recupero di immobili esistenti e comunque rispettando posizione e tecnologie costruttive tradizionali e tipiche della zona; non sono comunque ammessi box prefabbricati, in cls a vista o in metallo. Sono escluse dal computo delle quantità edificabili (ferma restando la superficie minima filtrante come prevista dall'art. 17 punto 4 delle presenti norme) le autorimesse fino alla concorrenza di mq. 24,00 di SUL ciascuna, in misura non superiore a due autorimesse per ogni unità abitativa, fermo restando il rispetto delle indicazioni tipologiche di zona.

E' ammessa la costruzione di autorimesse interrate: il solaio di copertura delle stesse dovrà essere sistemato interamente a verde con formazione di uno strato di humus naturale di spessore non inferiore a cm. 30, oppure lastricato e accessibile.

## PDF Eraser Free

Nell'osservanza dell'art. 4 comma 3 delle presenti norme è consentita la costruzione a confine senza assenso del confinante. Per gli addossamenti a fabbricati e/o a muri di confine esistenti, valgono i disposti del Codice Civile.

### 6) Disposizioni particolari

1. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. secondo le finalità indicate nell'articolo 6 del D.Lgs 114/98 come prescritto dal precedente art. 9.
2. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadono nelle aree disciplinate dal presente articolo, sono assoggettate alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico, in particolare per quanto riguarda le vetrine e gli accessi.
3. Il recupero dei sottotetti a fini abitativi è disciplinato dalla L.R. n° 21 del 06/08/1998 e costituisce intervento qualificato come "ristrutturazione edilizia".  
Il recupero funzionale dei rustici è disciplinato dalla L.R. n° 09 del 29/04/2003;  
tale recupero, quando attuato nel Centro Storico, è alternativo al "riuso degli edifici rustici" disciplinato dal comma 4, punto 3 del presente articolo.

PDF Eraser Free



**LIMITAZIONI**

- Perimetrazione centro abitato (ART. 81 L.R. 56/77 e s.m.i.)
- Delimitazione centro storico (ART. 24 L.R. 56/77 e s.m.i.)
- Delimitazione del centro abitato ai sensi del C.d.S.

**AREE RESIDENZIALI**

- A Nucleo di interesse storico - ambientale (C.S.) (ART. 18 N.T.d'A.)
- B1 Aree consolidate (ART. 19 N.T.d'A.)
- B2 Aree di completamento - Lotti interstiziali liberi (ART. 20 N.T.d'A.)
- C Aree di nuovo impianto (ART. 21 N.T.d'A.)

**AREE PER ATTIVITA' ECONOMICHE**

- D1 Aree produttive di nuovo impianto con S.U.E. obbligatorio (ART. 23 N.T. d'A.)
- D2 Aree produttive esistenti e di completamento (ART. 24 N.T. d'A.)
- D3 Aree commerciali (ART. 25 N.T. d'A.)
- Attrezzature sportive private (ART. 25/bis N.T. d'A.)
- Impianti di distribuzione carburanti (ART. 26 N.T. d'A.)

**AREE AGRICOLE**

- E Aree agricole (ART. 27 N.T. d'A.)
- Area agricole speciali (ART. 27 bis N.T. d'A.)
- Cave autorizzate ai sensi L.R. 69/78
- ★ Edifici e nuclei individuali come "testimoni" di interesse storico-ambientale in aree agricole (ART. 27 comma 7, N.T. d'A.)

**AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE**

Area per servizi ed attrezzature in insediamenti residenziali (ART. 21 comma 1, L.R. 56/77 s.m.i.)

S. n.	Verde - Gioco Sport	Istruzione	Interesse Comune	Parcheggi
Esistenti	V	I	Ic	P
In progetto	V	I	Ic	P

**IMPIANTI TECNICI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE (Art. 51 L.R. 56/77)**

- E Centrale elettrica
- D Depuratore
- R Discarica

**PRESCRIZIONI DEL PTP**

- Margine della configurazione urbana
- IU Ingressi urbani
- Aree di salvaguardia finalizzate all'istituzione di nuove aree protette (ART. 15.3 N.d'A. PTP)
- Strumenti Urbanistici Sovraordinati (ART. 12 N.d'A. PTP)
- Piano stralcio fasce fluviali - Limite tra la fascia A e la fascia B
- Piano stralcio fasce fluviali - Limite tra la fascia B e la fascia C
- Piano stralcio fasce fluviali - Limite esterno della fascia C
- Piano stralcio fasce fluviali - Limite di progetto tra fascia B e fascia C

**VINCOLI E FASCE DI RISPETTO**

- Vincolo ambientale D lgs 42/04 art. 142, comma 1, lettera c)
- Fascia di rispetto fluviale ex art. 29 L.R. 56/77 e s.m.i.
- Fascia di rispetto viabilità extraurbana
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto pozzi ad uso idropotabile - i sedimi interni (o le aree vincolate) sono soggetti alle limitazioni edificatorie stabilite negli artt. 14-18-20-24 delle NTA
- Fascia di rispetto depuratori esistenti
- Individuazione elettrodotti A.T.
- Individuazione oleodotto
- Individuazione metanodotto
- Individuazione ossigenodotto
- Viabilità in progetto
- Corline alberate da conservare
- Arginatura Torrente Scivolo
- Paesaggio centurato
- Usi civici
- Area a rischio archeologico
- Aree non edificabili e con superficie non computabile ai fini della densità per l'edificazione (APT)
- Spazi ed edifici pubblici e privati di uso pubblico da assoggettare a servizi di uso veicolare e pedonale (SPS)
- Area di ampliamento cimiteriale

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

PDF Eraser Free



Firmato Da: EMILANO FRANCESCO PIVA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: dab2c6