

Promossa da

PARTE ATTRICE:

\*\*\*\*\*

COMPARSATA IN COSTITUZIONE:

\*\*\*\*\*



Contro



Giudice: dott. Andrea CARENA

C.T.U.: Geom. Edmond DRIJAJ

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### PREMESSA

Il sottoscritto geom. Edmond Drijaj, con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice dott. Andrea Carena, in data 31.10.2022 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe indicata; comparso innanzi al Giudice per il giuramento di rito durante l'udienza del 07.11.2022, riceveva l'incarico di riferire sulle circostanze di cui ai seguenti quesiti:

“Il CTU, letti gli atti e compiuti gli opportuni accertamenti, con autorizzazione a richiedere ai pubblici uffici informazioni e documentazione necessari al riguardo:

- 1) **Identifichi e descriva** i beni oggetto di divisione, anche mediante planimetrie e fotografie, verificandone la regolarità edilizia e urbanistica (indicando, in caso di irregolarità, se le stesse siano suscettibili di sanatoria e in caso affermativo con quali costi), la conformità catastale, la prestazione energetica, la presenza di eventuali pesi e determinandone il valore di mercato;
- 2) **Accerti** se i beni sono comodamente divisibili in porzione corrispondenti al valore proporzionale delle rispettive quote, eventualmente anche mediante conguagli e/o frazionamenti (indicando i presumibili costi);
- 3) **In caso di risposta affermativa** al quesito che precede, formi un progetto di divisione, con formazione di quote in natura, e possibilmente omogenee e corrispondenti alle quote di diritto delle parti, tenendo conto della volontà manifestata dai condividendo circa il contenuto e la scelta delle porzioni e, occorrendo, anche mediante

CAUSA CIVILE 552/2021 – GIUDICE A. CARENA – CTU geom. Edmond Drijaj



frazionamento degli immobili che risultino suscettibili di essere comodamente divisi e/o mediante conguaglio di denaro; indichi le servitù che, in relazione allo stato dei luoghi, debbano essere costituite per effetto della divisione;

4) **In caso di risposta negativa** al quesito che precede, predisponga un piano di vendita dei beni oggetto di divisione;

5) **Tenti, in ogni caso**, la conciliazione della vertenza tra le parti”

Inoltre il sig. Giudice fissava l'udienza il 27.02.2023 e stabiliva il termine per il deposito della relazione definitiva entro 90 giorni dall'inizio delle operazioni peritali del 14.11.2022 e indicava i termini cronologici degli adempimenti previsti dall'art.195 c.p.c. seguenti:

- Il CTU trasmetta copia della propria relazione non definitiva ai CPT entro 20 giorni prima del termine previsto per il deposito;
- Che i CPT trasmettano al CTU le proprie eventuali osservazioni sull'elaborato peritale entro i 10 giorni successivi; sul punto va precisato che delle predette note, critiche/osservazioni il CTU è invitato a dare conto nella stesura definitiva della propria relazione;
- Che l'elaborato peritale – unitamente alle osservazioni formulate dalle parti e ad una sintetica valutazione sulle stesse- sia depositato entro 90 giorni dalla data di inizio delle operazioni peritali, che veniva concordata con il legale di parte il 14 novembre '22 alle ore 10,30 sui luoghi oggetto di causa e precisamente in comune di Montiglio Monferrato (AT), frazione Pironda 15.

## Esito del sopralluogo

In data 14.11.2022 lo Scrivente Perito si è recato presso l'immobile oggetto di stima, ubicato in comune di Montiglio Monferrato via Pironda 15. Alle ore 10,30 era presente, previo contatto telefonico, la signora \*\*\*\*\*. Le operazioni peritali non potevano concludersi per l'impossibilità di accedere all'immobile in quanto il sig. \*\*\*\*\* comproprietario e possessore dell'immobile non era presente. Contattato telefonicamente si stabiliva il sopralluogo il giorno 19 alle ore 10,30.

In data 19.11.2022 lo Scrivente Perito si è recato nuovamente presso i luoghi di causa e procedeva al sopralluogo dell'immobile alla presenza dei parti in causa. (Allegato n.1)

## QUESITO 1.

### 1.1 Ubicazione, dati catastali e descrizione dell'immobile.

L'immobile in esame è ubicato nel comune di Montiglio Monferrato, centro del basso Monferrato, situato su un anfiteatro di colline, alla destra del torrente Versa. È nato nel 1998 dall'unione di tre antichi comuni di Colcavagno, Montiglio e Scandeluzza. Montiglio è situato su un colle che domina la valle Versa, in cima al colle si trova il castello originario del XIII secolo. Appena fuori dall'abitato sorge la Pieve romanica di San

CAUSA CIVILE 552/2021 – GIUDICE A. CARENA – CTU geom. Edmond Drijaj

Lorenzo, con splendide sculture. Il paese è conosciuto per le sue meridiane e per la Fiera del tartufo. Dista 25 chilometri da Asti.

Colcavagno domina la valle Versa, a valle di Montiglio, mentre Scandeluzza è posto alle spalle di Colcavagno. L'economia è prevalentemente agricola con la coltivazione delle vite, dei cereali e dei foraggi

**L'intestazione e l'esatta descrizione catastale dell'immobile pignorato sono le seguenti: (Allegato n.2)**

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Comune di Montiglio Monferrato (AT) codice catastale M302A, sezione Montiglio, via Pironda n.15 p.t-1

**F.2 n.261, cat. A/4 di classe 3, vani catastali 7,00, mq.225 totale, mq.217 escluse le aree scoperte, R.C. 238,60**

Questa proprietà si trova nel comune di Montiglio da cui dista circa 2 km e precisamente in frazione Pironda, quest'ultima costituita da un limitato numero di edifici tra loro confinanti. A questo piccolo gruppo di casa si perviene percorrendo da Asti prima la strada provinciale n.34, successivamente la strada provinciale n.22 e all'altezza della frazione Sant'Anna svoltando destra e percorrendo la strada per pochi minuti fino a raggiungere la frazione Pironda.

Il fabbricato si affaccia direttamente sulla strada pubblica e confina ai due lati inferiori con altre proprietà. L'ingresso alla stessa avviene da passo carraio da via pubblica attraverso un androne che dà accesso al cortile interno. L'accesso veicolare è ben delimitato da lastre di pietra, che proseguono anche verso la proprietà adiacente mappale n.251 Pertanto sulla proprietà grava una servitù di passaggio a favore del mappale 251 come verrà meglio indicato in seguito. Sull'area cortilizia si trova un basso fabbricato ad uso autorimessa, dietro il quale si sviluppa parte del cortile/giardino.

Il lotto edificato mappale 261 è confinante con:

- A nord con strada pubblica via Pironda;
- Ad est con il mappale 252;
- A sud con i mappali 421 e 249;
- Ad ovest con i mappali 249 e 251.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra con la seguente distribuzione interna:

- Al piano terra/seminterrato: portico, ingresso, soggiorno, locale di sgombero, due piccoli locali ad uso ripostiglio e centrale termica, un piccolo bagno con due porte una sul locale di sgombero, l'altra sull'ingresso, da quest'ultimo parte la scala per il piano primo;

- Al piano primo: disimpegno sulla scala, sala da pranzo con cucinino, tre camere da letto, un terrazzo coperto, un piccolo bagno, un altro disimpegno dal quale parte una ripida scala in legno che porta al sottotetto. Quest'ultimo è allo stato grezzo e non abitabile.
- Il basso fabbricato staccato è un'autorimessa/magazzino costituita da un unico locale falda inclinata.
- Cortile/giardino circostante di mq.520 circa;



Le caratteristiche costruttive comprendono:

- Struttura portante in muratura di mattoni;
- Solai piani di varie fatture quali a volta e/o a putrelle con voltine di mattoni;
- Copertura a falde con piccola e grossa orditura in travi di legno e rivestimento in coppi;
- Tramezzature interne in mattoni;
- Facciate esterne finite in intonaco graffiato tinteggiate di bianco e per quella principale rivestimento dello zoccolo in pietra;
- Grondaie in lamiera preverniciata;
- Portone in ferro rivestito in lastre di legno;
- L'area cortilizia è parte a prato e parte delimitata dal percorso per il passaggio dei veicoli sul mappale 25 ed è ben individuato con la pavimentazione di lastre di pietra;
- Rivestimento del portico e dei pilastri in lastre di pietra con balaustra in ferro e legno.

Le finiture sono costituite da:

- Pavimenti in piastrelle di ceramica e marmette di graniglia;
- Infissi esterni in legno naturale con scuri in legno naturale e inferriate di protezione in ferro;
- Porte interne in legno semplicemente verniciate;
- Bagni rivestiti in piastrelle con dotazione dell'ordinaria apparecchiatura sanitaria e dotati di doccia (al piano primo) o di vasca (al piano terra);
- Impianti tecnologici completi, ma piuttosto datati, quali impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico e sanitario, impianto di riscaldamento comprendente termosifoni ad acqua e caldaia autonoma a gas;
- Nel basso fabbricato la pavimentazione è in battuto di cemento e gli infissi, compresa la porta di accesso, sono in ferro.

L'immobile era un fabbricato rurale e dal 1993 accatastato al catasto urbano e probabilmente le semplici finiture e la dotazione di impianti risalgono a quella epoca. Lo stato di manutenzione e conservazione è da ritenersi buono considerata la sua vetustà. Gli impianti non hanno nessuno certificato di conformità.



CAUSA CIVILE 552/2021 – GIUDICE A. CARENA – CTU geom. Edmond Drijaj

DATI METRICI DEI FABBRICATI Superficie netta locali

<b>F.2 n. 261</b>	
<b>Piano terreno H tra 2,70 – 3,30</b>	
Locale di sgombero	30,15 mq
Soggiorno	16,45 mq
Ripostiglio	2,41 mq
Locale Centrale Termica	2,85 mq
Bagno	5,70 mq
Ingresso	5,15 mq
Portico	12,95 mq
Autorimessa locale esterno	12,95 mq
<b>Piano Primo H tra 2,40 – 2,70</b>	
Sala da pranzo	16,75 mq
Cucinino	6,40 mq
Camera 1	16,05 mq
Camera 2	17,85 mq
Camera 3	16,00 mq
Bagno	2,40 mq
Vano scala	6,15 mq
Altro disimpegno	11,80 mq
Balcone coperto	12,95 mq

Inoltre il passo carraio è di mq. 31,60 e l'area cortilizia al netto degli edifici sovrastanti è di circa mq.520. La superficie commerciale ragguagliata, considerate le diverse destinazioni, è di circa 220,00 mq. Con l'inserimento dell'area a cortile/giardino la superficie commerciale è di 240,00 mq circa.

A completamente della descrizione eseguita sui beni pignorati si allega la relativa documentazione fotografica (Allegato n. 3).

## 1.2 Provenienza catastale dell'immobile

❖ Il fabbricato da stimare, all'impianto del catasto terreni del 18.02.1976 era intestato a \*\*\*\*\* e identificato come F.2 n.261 Fabbricato Rurale di mq 370,00 in Montiglio. Con voltura d'ufficio n. 3883 la ditta



CAUSA CIVILE 552/2021 – GIUDICE A. CARENA – CTU geom. Edmond Drijaj

venne modificata in: \*\*\*\*\* proprietaria per 1/2 e \*\*\*\*\* proprietario per 1/2. Successivamente in data 16/04/1980 il fabbricato rurale venne trasferito a \*\*\*\*\* proprietaria per 1/2 e a \*\*\*\*\* proprietario per 1/2. In data 17.8.1993 a seguito di presentazione di tipo mappale n.32/93 si creò l'Ente Urbano di mq. 740 e con COSTITUZIONE del 18/07/1995 in atti dal 18/07/1995 COLLEG. MOD. D PROT. 18 DEL 20/08/93 l'immobile assunse gli attuali identificativi F.2 n. 261 Cat.A/4 classe 3, v.c. 7,00, R.C. 238,60. Con atto del 30/07/2007 Pubblico ufficiale \*\*\*\*\* Sede TORINO (TO) Repertorio n. \*\*\*\*\* l'immobile assunse l'attuale intestazione catastale. Per Variazione territoriale del 22.12.1997 L'immobile passò catastalmente dal comune di Montiglio (F678) al comune di Montiglio Monferrato (M302A).

Si è provveduto ad aggiornare l'estratto di mappa del catasto terreni mediante Tipo Mappale (Protocollo: ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.26498.04/01/2023) in quanto la realtà dei luoghi non corrispondeva. Infatti risultava ancora presente un piccolo fabbricato inesistente. (allegato n 4)

#### **TRASCRIZIONI IMMOBILIARI E ISCRIZIONI IPOTECARIE**

- **NOTA DI TRASCRIZIONE** registrato presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato Atto del \*\*\*\*\*Pubblico ufficiale \*\*\*\*\*Sede TORINO (TO) Repertorio n. \*\*\*\*\* a favore di \*\*\*\*\*contro \*\*\*\*\*

- **NOTA DI ISCRIZIONE del 03.08.2007** - Registro Generale \*\*\*\* Registro Particolare \*\*\*\*\* dell'Agenzia del Territorio di Alessandria, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di mutuo Fondiario del \*\*\*\*\* notaio \*\*\*\*\* di Torino a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\*

#### **Vincoli artistici, storici, alberghieri, condominiali; diritti demaniali, usi civici, servitù, ecc**

Nell'atto di acquisto della proprietà dei Sig.ri \*\*\*\*\* del 30.07.2007 la parte venditrice dichiara "come risulta dall'atto a rogito notaio \*\*\*\*\*in data 16 aprile 1986, oltre alla servitù di passaggio a favore della proprietà \*\*\*\*\*o aventi causa, sotto l'androne carraio e attraverso il cortile non esistono altre servitù. "Quindi l'immobile è gravato di servitù di passaggio sul passo carraio e sulla porzione di cortile individuata dalla strada rifinita con lastre di pietra a favore della proprietà confinante.

### **1.3 Determinazione del valore per la vendita.**

L'attuale situazione internazionale non permette di fare previsioni sull'andamento del mercato immobiliare. Alla riduzione dell'emergenza sanitaria si è verificato un leggero aumento dei prezzi, soprattutto delle abitazioni unifamiliari e ubicate fuori dalle città ed un incremento delle transazioni immobiliari. Ora l'aumento delle materie

prime, in particolare dei prodotti energetici e, dei tassi di interessi sui mutui potrebbe ricondizionare l'andamento del mercato immobiliare.

#### Procedimento di stima.

Per la valutazione dell'abitazione si può procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato mediante il così detto procedimento diretto-sintetico. Attraverso il reperimento dei dati emersi dalle indagini o informazioni di mercato si cercherà di formulare il "valore di mercato" identificato nel "più probabile prezzo" in regime di libero mercato del bene da stimare riferito all'attualità. La metodologia sintetica comparativa risulta la più attendibile, per determinare il valore in comune commercio, per confronto diretto o indiretto con altri beni simili ubicati in zona, applicando alla consistenza lorda, il valore unitario medio di mercato trovato.

#### INDAGINI DI MERCATO

- Come detto, si procede alla ricerca di mercato con:

- ▣ esame dei borsini immobiliari locali.
- ▣ indagini dirette per confronto con fabbricati similari sia per caratteristiche intrinseche che estrinseche.

Si ha precisamente:

#### OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (1° semestre 2022) dell'Agenzia delle Entrate

Provincia di Asti – **Comune di Montiglio Monferrato**- Abitazioni civili-Ville e villini – Stato di conservazione normale

Zona R3	minimo	massimo
abitazioni civili	480,00 €/mq	700,00 €/mq.
Ville e villini	530,00 €/mq	740,00 €/mq.

Considerato alcuni aspetti del fabbricato negativi quali la sua ubicazione a fondo valle in un contesto urbanistico modesto si ritiene di valutare l'immobile a 600 €/al mq e quindi risulta il seguente valore:

mq.240 a 600 €/mq = 144.000,00 €

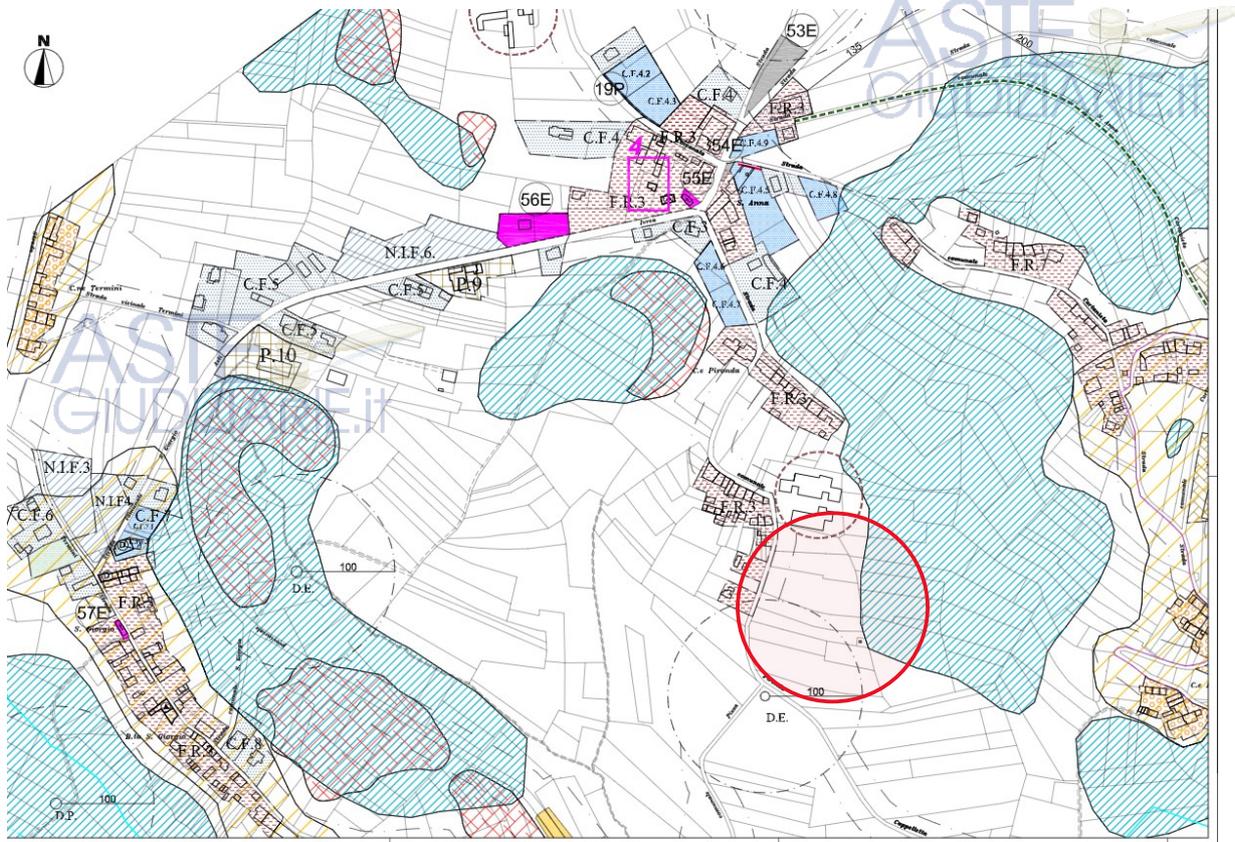
Tale valore viene ridotto del 10% per tener conto che trattasi di una ristrutturazione non recente con impianti tecnologici privi di conformità e del peso della servitù di passaggio gravante sulla stessa costruzione:

**144.000,00 € x 0,9 = 129.600,00 €**

CAUSA CIVILE 552/2021 – GIUDICE A. CARENA – CTU geom. Edmond Drijaj

## 1.4 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Lo Scrivente ha esaminato la documentazione del vigente P.R.G.C. del comune di Montiglio Monferrato 8° variante parziale. L'area su cui sorgono le costruzioni si trovano in "Aree edificate di ristrutturazione art.23 delle N.T.A".



La frazione Pironda è individuata con il cerchio rosso e si trova nella zonizzazione comunale delle Aree edificate di ristrutturazione art.23 delle N.T.A. relativa alle frazioni S.Anna -S.Giorgio

- **ART.23 AREE EDIFICATE DI RISTRUTTURAZIONE** Il P.R.G.C. classifica le aree edificate, esterne al C.S., da assoggettare ad interventi di valorizzazione, recupero ambientale ed edilizio, caratterizzate dalla presenza di ambiti edificati in epoche diverse, in esse sono previsti interventi sul patrimonio edilizio esistente, limitati interventi di ampliamento dei fabbricati esistenti ed interventi di riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici. Esse comprendono le "Aree edificate di ristrutturazione" localizzate nei Concentrici di Montiglio, Scandeluzza, e Colcavagno e le "Aree di ristrutturazione frazionale" localizzate nei Nuclei frazionali di interesse distrettuale e locale. Esse sono delimitate sulla Tav. 4.1 in scala 1:5.000 e sulle Tavv. 4.3.a), 4.3.b), 4.3.c), 4.4.a), 4.4.b), 4.5) in scala 1:2.000 del P.R.G.C.; in tali Aree il Piano Regolatore tende a recuperare e riqualificare il tessuto edilizio esistente anche attraverso il potenziamento e la realizzazione dei servizi. Gli interventi ammessi, i parametri edilizi ed urbanistici, le modalità attuative e le prescrizioni particolari sono riportate nella relativa Scheda Normativa n. 2. 55

Comune di Montiglio Monferrato 8° Variante Parziale (5°c., Art. 17 , L.R. n.56/77 e s.m.i. ) N.T.A. e SCHEDE NORMATIVE DI AREA  
SCHEDE NORMATIVE N.2 ART. 23 N.T.A.

DENOMINAZIONE AREA AREE EDIFICATE DI RISTRUTTURAZIONE "R.1", "R.2", "R.3"

CLASSIFICAZIONE AREA : cat. "B" art. 2 D.M. 1444/68 Zona di recupero L.457/78 Addensamento storico rilevante A.1 Zona insediamento comm. ( secondo i limiti previsti cartograficamente ( L.R. n.28/99) nella Tav. 5.1, in scala 1.2.000)

LOCALIZZAZIONE AREA : MONTIGLIO ( Concentrico ) Area "R1" SCANDELUZZA ( Concentrico ) Area "R2" COLCAVAGNO ( Concentrico ) Area "R3"  
CARATTERISTICHE DELL'AREA : Nuclei edificati da assoggettare ad interventi di riqualificazione e valorizzazione del tessuto edilizio, architettonico sia attraverso l'incentivazione del recupero delle strutture edilizie, sia con la riqualificazione delle aree per servizi, all'interno di queste aree non sono previsti lotti liberi destinati alle nuove edificazioni.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE : Residenziale (r) Agricola di carattere agriturismo Produttiva artigianale di servizio (p1) Commerciale al dettaglio (c1) ( nel rispetto delle perimetrazioni commerciali come definite nelle Tav. 5.1 e Tav. 5.2 in scala 1:2.000 e nei limiti previsti dall'art.14 delle N.T.A.) Commerciale per la vendita di servizi con s.l.p. non maggiore di 200 mq. (c2) Direzionale (d) Turistico ricettiva (tr) Sportiva e per il tempo libero (s) Socio assistenziale, sanitaria ( s.a.)

INTERVENTI AMMESSI : a)-Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art.5, a0) manutenzione ordinaria, a1)manutenzione straordinaria, a2)restauro conservativo, a3)risanamento conservativo, a4)ristrutturazione edilizia di tipo A, gli elaborati grafici individuano gli edifici sui quali sono ammessi gli interventi a5)ristrutturazione edilizia di tipo B, sono inoltre ammessi gli interventi ,a8)ampliamento ,a9)sopraelevazione ,a11)mutamento di destinazione d'uso, nel rispetto delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI b) Sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 6/8/1998 n.21 c)-E'ammesso il recupero, per le destinazioni d'uso consentite, di strutture edilizie non residenziali o di annessi rurali, chiusi almeno su tre lati, abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli, nel rispetto delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI. 56

Comune di Montiglio Monferrato 8° Variante Parziale ( 5°c., Art. 17 , L.R. n.56/77 e s.m.i. ) N.T.A. e SCHEDE NORMATIVE DI AREA d) per gli edifici con destinazione d'uso residenziale, che non possono usufruire delle possibilità di recupero di cui la punto precedente, sono consentiti modesti ampliamenti di carattere igienico funzionale nella misura massima del 20% della superficie utile esistente, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI. e)-Per le attività esistenti e legittimamente insediate, con destinazione d'uso non ammesse dalle presenti N.T.A., sono consentiti esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente fino al restauro conservativo, senza possibilità di incrementi della superficie coperta. f)- E' ammessa la fedele ricostruzione di singoli fabbricati crollati o demoliti ( in base ad idoneo permesso edilizio ),se ancora esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del P.R.G.C. del Comune di Montiglio Monferrato (20/11/2000 ), individuati sulla cartografia di base del PRGC e per i quali sia esistente una idonea documentazione fotografica e/o di rilievo e/o catastale, che ne consenta quindi la fedele ricostruzione plano volumetrica. - E' ammessa inoltre la fedele ricostruzione di singoli fabbricati non più esistenti, sui quali erano in corso di attuazione , alla data di adozione del sopracitato progetto preliminare,interventi edilizi, comportanti anche la demolizione parziale o totale dei medesimi, purché realizzati a seguito di idoneo permesso edilizio. Sono ammesse deroghe, ai parametri edilizi delle strutture edilizie unicamente per l'adeguamento delle altezze interne, esistenti originariamente, ai minimi previsti dalle vigenti norme di Legge in materia. Non sono ammesse realizzazioni di elementi architettonici che possano configurarsi come superfetazioni edilizie, o elementi decorativi impropri ( quali archi, lesene, ecc.) non sono ammessi rivestimenti tipo clinker, listelli di cotto, in pietra naturale,in altri materiali prefabbricati. Gli interventi edilizi di ricostruzione potranno determinare destinazioni d'uso anche diverse da quelle originarie, nel rispetto di quelle ammesse dal vigente PRGC; in tale caso dovranno essere verificati i disposti dei commi a),b),c),d) delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

PARAMETRI URBANISTICI : AREA "R1" ( MONTIGLIO ) Superficie territoriale mq. 93.438 Superficie fondiaria mq. 58.441 Superficie servizi pubblici esistenti mq. 17.289 Superficie servizi pubblici previsti mq. ----- Volume residenziale esistente mc. 90.540 AREA "R2" ( SCANDELUZZA ) Superficie territoriale mq. 72.834 Superficie fondiaria mq. 52.362 Superficie servizi pubblici esistenti mq. 1.486 Superficie servizi pubblici previsti mq. 7.337 Volume residenziale esistente mc. 64.655 AREA "R3" ( COLCAVAGNO) Superficie territoriale mq. 72.906 Superficie fondiaria mq. 62.525 Superficie servizi pubblici esistenti mq. 1.482 Superficie servizi pubblici previsti mq. 483 Volume residenziale esistente mc. 68.814

57 Comune di Montiglio Monferrato 8° Variante Parziale ( 5°c., Art. 17 , L.R. n.56/77 e s.m.i. ) N.T.A. e SCHEDE NORMATIVE DI AREA PARAMETRI EDILIZI : Indice volumetrico territoriale mc./mq. -- Indice volumetrico fondiario mc./mq. 1,50 Rapporto di copertura ammesso 50% Distanza dai confini di proprietà 5,00 m.(nel caso di fabbricati esistenti sul confine di proprietà, e' consentito il prolungamento dei medesimi, sullo allineamento esistente, anche per altezze maggiori di 3,00 m., previo assenso registrato, del proprietario del lotto confinante). Distanza dagli edifici 10,00 m. tra pareti finestrate ( anche nel caso di una sola parete finestrata) o per muro comune o in aderenza, nel rispetto del Codice civile Distanza dalle strade (per i fabbricati ) 5,00 m. o rispetto filo edilizio esistente Distanza dalle strade ( per le recinzioni) 1,50 m. (fatta salva la possibilità di deroga, sentito il parere della C.I.E. comunale, al fine di mantenere eventuali allineamenti preesistenti). Numero dei piani preesistente nel caso di ampliamenti o sopraelevazioni in ter reni pianeggianti: n.2 piani nel caso di ampliamenti o sopraelevazioni in ter reni acclivi : n.3 piani misurati dalla quota più bassa del terreno naturale Altezza massima degli edifici preesistente nel caso di ampliamenti o sopraelevazioni in ter reni pianeggianti: 7,50 m. nel caso di ampliamenti o sopraelevazioni in ter reni acclivi : 10,50 misurati dalla quota più bassa del terreno naturale (sono ammessi per gli adeguamenti delle altezze interne dei locali ai minimi di Legge, innalzamenti della quota del cornicione e conseguentemente del colmo della copertura, fino ad un massimo di 1,00 m., senza che tale intervento costituisca variazione dell'altezza e della volumetria dell'edificio).

MODALITA' ATTUATIVE : Permesso di costruire D.Lgs n.380/01 e s.m.i. o altro titolo abilitativo al contempo vigente Permesso di costruire convenzionato o altro titolo abilitativo al contempo vigente D.Lgs n.380/01 e s.m.i. o con Atto di impegno unilaterale (art. 49 L.R. n.56/77 e s.m.i.), nei casi di variazione d'uso soggetti a cessione-assoggettamento o monetizzazione delle relative aree previste dall'art.21 L.R. n.56/77 e s. m.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI : a)-Le variazioni d'uso di carattere artigianale ammesse, potranno essere consentite, solamente all'interno di edifici di carattere polifunzionale, in cui sia presente la destinazione d'uso 58

Comune di Montiglio Monferrato 8° Variante Parziale ( 5°c., Art. 17 , L.R. n.56/77 e s.m.i. ) N.T.A. e SCHEDE NORMATIVE DI AREA residenziale, tali attività potranno essere insediate limitatamente al piano terreno degli edifici. Esse sono subordinate alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree , ( in misura pari all'80% della s.p.l. oggetto di variazione d'uso ) ; nel caso in cui non sia possibile il reperimento delle aree, e' consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione di tali aree ai sensi delle relative Deliberazioni comunali b)-Le variazioni d'uso di carattere commerciale, potranno essere insediate limitatamente al piano terreno degli edifici fronteggianti spazi pubblici, esse sono subordinate alle seguenti prescrizioni: b1) interventi con s.l.p. fino a 150 mq.; in alternativa alla cessione o assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree per servizi pubblici potrà essere corrisposto al Comune l'importo relativo alla monetizzazione delle aree per servizi pubblici ( in misura pari all'80% della s.p.l. in oggetto), ai sensi delle relative deliberazioni comunali; b2)

CAUSA CIVILE 552/2021 – GIUDICE A. CARENA – CTU geom. Edmond Drijaj

interventi con s.l.p. maggiore di 150 mq.; sono subordinati alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree , ( in misura pari all'80% della s.p.l. oggetto di variazione d'uso, nel rispetto dei disposti dell'art.14 delle vigenti N.T.A.) c)-Le variazioni d'uso di carattere direzionale sono subordinate alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree , ( in misura pari all'80% della s.p.l. oggetto di variazione d'uso) ; nel caso in cui non sia possibile il reperimento delle aree, e' consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione di tali aree ai sensi delle relative Deliberazioni comunali d)-L'importo delle monetizzazioni di cui ai punti a),b1),b2),c) non potrà essere minore del costo di esproprio, (a tal fine il P.R.G.C. individua cartograficamente idonee aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali, derivati dalle variazioni d'uso ammesse). e)- Il recupero delle strutture edilizie non residenziali o di annessi rurali chiusi almeno su tre lati, abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli e' sempre ammesso (indipendentemente dall'intervento edilizio consentito sul fabbricato) anche per la creazione di nuove unità immobiliari, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse, esso non è soggetto a verifiche di carattere volumetrico e non è subordinato ad un contestuale intervento edilizio sull'eventuale fabbricato principale limitrofo. -Tale disposizione può essere applicata alle strutture, che costituiscono corpo unico con il fabbricato principale ed a quelle che costituiscono corpo staccato dall'edificio principale, quando sia verificata una distanza non minore di m.10,00 tra pareti finestrate e fatto salvo il rispetto delle distanze dai confini privati previste dal Codice Civile. -Tale disposizione non può essere applicata alle legnaie, alle tettoie ed ai bassi fabbricati in genere, con altezza inferiore a 2,70 m. misurata all'intradosso della soletta o all'imposta della copertura a falde ed alle strutture che non presentano i requisiti di cui al punto precedente, essi possono essere recuperati esclusivamente per la realizzazione di pertinenze dell'edificio principale. f)-E' consentita inoltre, nel caso in cui non esistano bassi fabbricati da destinare a pertinenze di cui al precedente punto e), la realizzazione di bassi fabbricati aperti o chiusi ( con altezza non maggiore di 2,40 misurata all'imposta della copertura a falde e con superficie massima di 25 mq. per ogni unità immobiliare), da destinare a locali accessori e pertinenze delle residenze quali autorimesse private, magazzini, locali tecnici, tettoie ecc. tali fabbricati non sono soggetti a verifiche di carattere volumetrico, sono invece subordinati alla verifica del rapporto di copertura previsto sul lotto fondiario. g) Gli interventi a8), a9) di cui al precedente art. 5 delle N.T.A., sui fabbricati esistenti sono subordinati al rispetto dei parametri edilizi della presente Scheda Normativa, essi potranno essere attuati solo ed esclusivamente quando risulti totalmente effettuato il recupero delle strutture edilizie non residenziali o di annessi rurali chiusi almeno su tre lati, di cui al precedente punto e). h) Sono inoltre ammessi, per le unità immobiliari a destinazione residenziale, ove sia accertato il 59 Comune di Montiglio Monferrato 8° Variante Parziale ( 5°c., Art. 17 , L.R. n.56/77 e s.m.i. ) N.T.A. e SCHEDE NORMATIVE DI AREA totale sfruttamento edificatorio dell'area ed in assenza delle strutture edilizie non residenziali o di annessi rurali chiusi almeno su tre lati, di cui al precedente punto e), interventi di ampliamento di carattere igienico funzionale, pari al 20% della superficie utile esistente con un massimo di 25 mq. per unità immobiliare, tale superficie è comunque consentita anche se eccede la percentuale sopra riportata; tali interventi sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi ad eccezione della verifica dell'indice di edificabilità fondiario. i) All'interno delle Aree di ristrutturazione sono individuati "Ambiti di conservazione di tipo "A" e "B", su tali edifici sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino al Risanamento conservativo ( di cui al punto a3 dell'art.5 delle N.T.A.), sono inoltre ammessi gli interventi di ampliamento di cui al precedente punto h), gli interventi sugli ambiti di conservazione di tipo "A" sono subordinati al preventivo parere vincolante della sez. prov. della Commissione di cui all'8 comma, art.91/bis della L.R. l) All'interno delle Aree di Ristrutturazione sono cartograficamente individuati ambiti edificati su cui sono consentiti interventi di "Ristrutturazione edilizia di tipo B" ( punto a5 , art.5 N.T.A.). m)-L'attuazione dei seguenti interventi ammessi a4),a5) di cui al precedente art.5; degli interventi in genere che prevedano variazioni di destinazione d'uso o il recupero delle strutture edilizie non residenziali o di annessi rurali chiusi almeno su tre lati, abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli, quando ciò determini la creazione di una nuova unità residenziale; è vincolata alla previsione di spazi per parcheggi privati nella misura di : -per le destinazioni di tipo residenziale 1 mq./10 mc. di volumetria interessata; -per le destinazioni di tipo commerciale, artigianale, terziario 1 mq./mq. di superficie lorda di pavimento interessata. -Tali spazi potranno essere reperiti in locali interrati esistenti o di nuova costruzione ( in modo che la loro copertura venga sistemata a verde o lastricata), in spazi aperti o all'interno dei corpi di fabbrica esistenti e nei bassi fabbricati di nuova costruzione di cui al precedente punto f). n) Tutti gli interventi sono subordinati al rispetto delle norme di carattere tipologico previste dalle presenti N.T.A. o) Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme riportate nella relazione geologico tecnica. p) All'interno dell'Area "R2" nel Concentrico di Scandeluzza, la Variante individua un edificio fatiscente sul quale è ammesso anche l'intervento di demolizione ( punto a6), art. 5 delle N.T.A.). Al fine di garantire la continuità della cortina edilizia sul fronte strada, l'intervento di demolizione dovrà garantire comunque il mantenimento sul filo edilizio esistente, di una muratura di altezza non inferiore a 4,50 m. con un portone di accesso dalla pubblica via, nel rispetto degli elementi tipologici maggiormente ricorrenti nel contesto edificato.

60 Comune di Montiglio Monferrato 8° Variante Parziale ( 5°c., Art. 17 , L.R. n.56/77 e s.m.i.) N.T.A. e SCHEDE NORMATIVE DI AREA

SCHEDA NORMATIVA N.3 ART. 23 N.T.A.

FRAZIONALI	DI	RISTRUTTURAZIONE	IN	NUCLEI	DI	INTERESSE	DISTRETTUALE	"F.R.n"
------------	----	------------------	----	--------	----	-----------	--------------	---------

CLASSIFICAZIONE AREA : cat. "B" art. 2

D.M. 1444/68 Zona di recupero L.457/78 Addensamento storico rilevante A.1 Zona insediamento comm. ( secondo i limiti previsti cartograficamente ( L.R. n.28/99 ) nella Tav. 5.2, in scala 1:2.000)

LOCALIZZAZIONE AREA: FRAZ. BANENGO

Area "F.R.1" FRAZ. CARBONERI Area "F.R.2" FRAZ. S.ANNA – S.GIORGIO Area "F.R.3" FRAZ. CORZIAGNO Area "F.R.4" FRAZ. STAZIONE – CODANA Area "F.R.5"

CARATTERISTICHE DELL'AREA : Nuclei edificati localizzati all'interno dei nuclei frazionali di interesse distrettuale, da assoggettare ad interventi di riqualificazione e valorizzazione del tessuto edilizio, architettonico sia attraverso l'incentivazione del recupero delle strutture edilizie, sia con la riqualificazione delle aree per servizi.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE : Residenziale (r) Agricola di carattere agriturismo Produttiva artigianale di servizio (p1) Commerciale al CAUSA CIVILE 552/2021 – GIUDICE A. CARENA – CTU geom. Edmond Drijaj

dettaglio (c1) ( nel rispetto delle perimetrazioni commerciali come definite nelle Tav. 5.1 e Tav. 5.2 in scala 1:2.000 e nei limiti previsti dall'art.14 delle N.T.A.) Commerciale per la vendita di servizi con s.l.p. non maggiore di 200 mq. (c2) Direzionale (d) Turistico ricettiva (tr) Sportiva e per il tempo libero (s) Socio assistenziale – sanitaria (s.a)

INTERVENTI AMMESSI : a)-Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art.5, a0) manutenzione ordinaria, a1)manutenzione straordinaria, a2)restauro conservativo, a3)risanamento conservativo, a4)ristrutturazione edilizia di tipo A, gli elaborati grafici individuano gli edifici sui quali sono ammessi gli interventi a5)ristrutturazione edilizia di tipo B, sono inoltre ammessi gli interventi ,a8)ampliamento ,a9)sopraelevazione ,a11)mutamento di destinazione d'uso, nel rispetto delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI b) Sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 6/8/1998 n.21 61

Comune di Montiglio Monferrato 8° Variante Parziale ( 5°c., Art. 17 , L.R. n.56/77 e s.m.i. ) N.T.A. e SCHEDE NORMATIVE DI AREA c)-E' ammesso il recupero, per le destinazioni d'uso consentite, di strutture edilizie non residenziali o di annessi rurali, chiusi almeno su tre lati, abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli, nel rispetto delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI. d) per gli edifici con destinazione d'uso residenziale, che non possono usufruire delle possibilità di recupero di cui la punto precedente, sono consentiti modesti ampliamenti di carattere igienico funzionale nella misura massima del 20% della superficie utile esistente, nel limite previsto dalle PRESCRIZIONI PARTICOLARI. f)-Per le attività esistenti e legittimamente insediate, con destinazione d'uso non ammesse dalle presenti N.T.A., sono consentiti esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente fino al restauro conservativo, senza possibilità di incrementi della superficie coperta. g)- E' ammessa la fedele ricostruzione di singoli fabbricati crollati o demoliti ( in base ad idoneo permesso edilizio ),se ancora esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del P.R.G.C. del Comune di Montiglio Monferrato (20/11/2000 ), individuati sulla cartografia di base del PRGC e per i quali sia esistente una idonea documentazione fotografica e/o di rilievo e/o catastale, che ne consenta quindi la fedele ricostruzione plano volumetrica. - E' ammessa inoltre la fedele ricostruzione di singoli fabbricati non più esistenti, sui quali erano in corso di attuazione , alla data di adozione del sopracitato progetto preliminare,interventi edilizi, comportanti anche la demolizione parziale o totale dei medesimi, purché realizzati a seguito di idoneo permesso edilizio. Non sono ammesse realizzazioni di elementi architettonici che possano configurarsi come superfetazioni edilizie, o elementi decorativi impropri ( quali archi, lesene, ecc.) non sono ammessi rivestimenti tipo clinker, listelli di cotto, in pietra naturale,in altri materiali prefabbricati. Sono ammesse deroghe, ai parametri edilizi delle strutture edilizie unicamente per l'adeguamento delle altezze interne, esistenti originariamente, ai minimi previsti dalle vigenti norme di Legge in materia. Gli interventi edilizi di ricostruzione potranno determinare destinazioni d'uso anche diverse da quelle originarie, nel rispetto di quelle ammesse dal vigente PRGC, in tale caso dovranno essere verificati i disposti dei commi a),b),c),d) delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

**PARAMETRI URBANISTICI : AREA "F.R.1" ( BANENGO ) Superficie territoriale mq. 62.441 Superficie fondiaria mq. 43.211 Superficie servizi pubblici esistenti mq. 15.279 Superficie servizi pubblici previsti mq. ----- Volume residenziale esistente mc. 33.159 AREA "F.R.2" ( CARBONERI ) Superficie territoriale mq. 60.841 Superficie fondiaria mq. 53.129 Superficie servizi pubblici esistenti mq. 2.467 Superficie servizi pubblici previsti mq. 1.243 Volume residenziale esistente mc. 42.479 AREA "F.R.3" ( S. ANNA- S. GIORGIO) Superficie territoriale mq. 52.021 Superficie fondiaria mq. 43.454 Superficie servizi pubblici esistenti mq. 2.621 62**

Comune di Montiglio Monferrato 8° Variante Parziale ( 5°c., Art. 17 , L.R. n.56/77 e s.m.i. ) N.T.A. e SCHEDE NORMATIVE DI AREA Superficie servizi pubblici previsti mq. ----- Volume residenziale esistente mc. 22.929 AREA "F.R.4" ( CORZIAGNO ) Superficie territoriale mq. 51.754 Superficie fondiaria mq. 47.404 Superficie servizi pubblici esistenti mq. 183 Superficie servizi pubblici previsti mq. ----- Volume residenziale esistente mc. 37.969 AREA "F.R.5" ( STAZIONE – CODANA) Superficie territoriale mq. 29.040 Superficie fondiaria mq. 21.887 Superficie servizi pubblici esistenti mq. 5.134 Superficie servizi pubblici previsti mq. ----- Volume residenziale esistente mc. 4.120

PARAMETRI EDILIZI : Indice volumetrico territoriale mc./mq. -- Indice volumetrico fondiario mc./mq. 1,50 Rapporto di copertura ammesso 50% Distanza dai confini di proprietà 5,00 m. (nel caso di fabbricati esistenti sul confine di proprietà, e' consentito il prolungamento dei medesimi, sullo allineamento esistente, anche per altezze maggiori di 3,00 m., previo assenso registrato, del proprietario del lotto confinante). Distanza dagli edifici 10,00 m. tra pareti finestrate ( anche nel caso di una sola parete finestrata ) o per muro comune o in aderenza, nel rispetto del Codice civile Distanza dalle strade ( per i fabbricati ) 5,00 m. o rispetto filo edilizio esistente Distanza dalle strade ( per le recinzioni ) 1,50 m. ( fatta salva la possibilità di deroga, sen tito il parere della C.I.E. comunale, al fine di mantenere eventuali allineamenti preesistenti). Numero dei piani preesistente nel caso di ampliamenti o sopraelevazioni in ter reni pianeggianti: n.2 piani nel caso di ampliamenti o sopraelevazioni in ter reni acclivi : n.3 piani misurati dalla quota più bassa del terreno naturale Altezza massima degli edifici preesistente nel caso di ampliamenti o sopraelevazioni in ter reni pianeggianti: 7,50 m. nel caso di ampliamenti o sopraelevazioni in ter reni acclivi : 10,50 misurati dalla quota più bassa del terreno naturale (sono ammessi per gli adeguamenti delle altezze interne dei locali ai minimi di Legge, 63

Comune di Montiglio Monferrato 8° Variante Parziale ( 5°c., Art. 17 , L.R. n.56/77 e s.m.i. ) N.T.A. e SCHEDE NORMATIVE DI AREA innalzamenti della quota del cornicione e conseguentemente del colmo della copertura, fino ad un massimo di 1,00 m., senza che tale intervento costituisca variazione dell'altezza e della volumetria dell'edificio). MODALITA'

ATTUATIVE : Permesso di costruire D.Lgs n.380/01 e s.m.i. o altro titolo abilitativo al contempo vigente Permesso di costruire convenzionato o altro titolo abilitativo al contempo vigente D.Lgs n.380/01 e s.m.i. o con Atto di impegno unilaterale (art. 49 L.R. n.56/77 e s.m.i.), nei casi di variazione d'uso soggetti a cessione-assoggettamento o monetizzazione delle relative aree previste dall'art.21 L.R. n.56/77 e s. m.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI : a)-Le variazioni d'uso di carattere artigianale ammesse, potranno essere consentite, solamente all'interno di edifici di carattere polifunzionale, in CAUSA CIVILE 552/2021 – GIUDICE A. CARENA – CTU geom. Edmond Drijaj

cui sia presente la destinazione d'uso residenziale, tali attività potranno essere insediate limitatamente al piano terreno degli edifici. Esse sono subordinate alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, ( in misura pari all'80% della s.p.l. oggetto di variazione d'uso ); nel caso in cui non sia possibile il reperimento delle aree, e' consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione di tali aree ai sensi delle relative Deliberazioni comunali b)-Le variazioni d'uso di carattere commerciale, potranno essere insediate limitatamente al piano terreno degli edifici fronteggianti spazi pubblici, esse sono subordinate alle seguenti prescrizioni: b1) interventi con s.l.p. fino a 150 mq.; in alternativa alla cessione o assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree per servizi pubblici potrà essere corrisposto al Comune l'importo relativo alla monetizzazione delle aree per servizi pubblici (in misura pari all'80% della s.p.l. in oggetto ), ai sensi delle relative deliberazioni comunali; b2) interventi con s.l.p. maggiore di 150 mq.; sono subordinati alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, (in misura pari all'80% della s.p.l. oggetto di variazione d'uso, nel rispetto dei disposti dell'art.14 delle vigenti N.T.A.) ; nel caso in cui non sia possibile il reperimento delle aree, e' consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione di tali aree ai sensi delle relative Deliberazioni comunali; c)-Le variazioni d'uso di carattere direzionale sono subordinate alla cessione o all'assoggettamento ad uso pubblico di idonee aree, (in misura pari all'80% della s.p.l. oggetto di variazione d'uso ) ; nel caso in cui non sia possibile il reperimento delle aree, e' consentito corrispondere al Comune il valore necessario per l'acquisizione di tali aree ai sensi delle relative Deliberazioni comunali d)-L'importo delle monetizzazioni di cui ai punti a),b1),b2),c) non potrà essere minore del costo di esproprio, (a tal fine il P.R.G.C. individua cartograficamente idonee aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali, derivati dalle variazioni d'uso ammesse). e)- Il recupero delle strutture edilizie non residenziali o di annessi rurali chiusi almeno su tre lati, abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli e' sempre ammesso (indipendentemente dall'intervento edilizio consentito sul fabbricato) anche per la creazione di nuove unità immobiliari, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse, esso non è soggetto a verifiche di carattere volumetrico e non è subordinato ad un contestuale intervento edilizio sull'eventuale fabbricato principale limitrofo. -Tale disposizione può essere applicata alle strutture, che costituiscono corpo unico con il fabbricato principale ed a quelle che costituiscono corpo staccato dall'edificio principale, quando 64 \_\_\_\_\_ Comune di Montiglio Monferrato 8° Variante Parziale ( 5°c., Art. 17 , L.R. n.56/77 e s.m.i. ) N.T.A. e SCHEDE NORMATIVE DI AREA sia verificata una distanza non minore di m.10,00 tra pareti finestrate e fatto salvo il rispetto delle distanze dai confini privati previste dal Codice Civile. -Tale disposizione non può essere applicata alle legnaie, alle tettoie ed ai bassi fabbricati in genere, con altezza inferiore a 2,70 m. misurata all'intradosso della soletta o all'imposta della copertura a falde, essi possono essere recuperati esclusivamente per la realizzazione di pertinenze dell'edificio principale. f)-E' consentita inoltre, nel caso in cui non esistano bassi fabbricati da destinare a pertinenze di cui al precedente punto e), la realizzazione di bassi fabbricati aperti o chiusi ( con altezza non maggiore di 2,40 misurata all'imposta della copertura a falde e con superficie massima di 25 mq. per ogni unità immobiliare), da destinare a locali accessori e pertinenze delle residenze quali autorimesse private, magazzini, locali tecnici, tettoie ecc. tali fabbricati non sono soggetti a verifiche di carattere volumetrico, sono invece subordinati alla verifica del rapporto di copertura previsto sul lotto fondiario. g)-Gli interventi a8), a9) di cui al precedente art. 5 delle N.T.A., sui fabbricati esistenti sono subordinati al rispetto dei parametri edilizi della presente Scheda Normativa, essi potranno essere attuati solo ed esclusivamente quando risulti totalmente effettuato il recupero delle strutture edilizie non residenziali o di annessi rurali chiusi almeno su tre lati, di cui al precedente punto e). h)-Sono inoltre ammessi, per le unità immobiliari a destinazione residenziale, ove sia accertato il totale sfruttamento edificatorio dell'area ed in assenza di strutture edilizie non residenziali o di annessi rurali chiusi almeno su tre lati, di cui al precedente punto e), interventi di ampliamento, di carattere igienico funzionale, pari al 20% della superficie utile esistente con un massimo di 25 mq. per unità immobiliare, tale superficie è comunque consentita anche se eccede la percentuale sopra riportata; tali interventi sono soggetti al rispetto dei parametri edilizi ad eccezione della verifica dell'indice di edificabilità fondiario. i)- All'interno delle aree F.R.3 (Frazione S. Giorgio) e F.R.4 (Frazione Corziagno) sono individuati cartograficamente ambiti edificati di "Riordino Edilizio", all'interno di tali ambiti occupati da fabbricati fatiscenti, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con recupero della volumetria e della Sup. lorda di pavimento esistenti e parziale arretramento degli edifici, sul filo edilizio previsto per l'ampliamento della viabilità esistente, l'intervento previsto nella Fr. Corziagno dovrà prevedere inoltre la cessione dell'area per servizi pubblici, cartograficamente definita con la numerazione 19P. - All'interno dell'Area F.R.4 ( Frazione Corziagno) la Variante individua un edificio fatiscente sul quale sono ammessi interventi di demolizione e fedele ricostruzione nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse dal PRGC; sono ammesse deroghe, ai parametri edilizi della struttura, unicamente per l'adeguamento delle altezze interne, esistenti originariamente, ai minimi previsti dalle vigenti norme di Legge in materia. Non sono ammesse realizzazioni di elementi architettonici che possano configurarsi come superfetazioni edilizie, o elementi decorativi impropri ( quali archi, lesene, ecc.) non sono ammessi rivestimenti tipo clinker, listelli di cotto, in pietra naturale, in altri materiali prefabbricati. l) All'interno delle Aree di ristrutturazione sono individuati "Ambiti di conservazione di tipo "A" e B", su tali edifici sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino al Risanamento conservativo ( di cui al punto a3 dell'art.5 delle N.T.A.), sono inoltre ammessi gli interventi di ampliamento di cui al precedente punto h), gli interventi sugli ambiti di conservazione di tipo "A" sono subordinati al preventivo parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio. m) All'interno delle Aree di ristrutturazione sono individuati cartograficamente ambiti edificati occupati da edifici con destinazione agricola, su tali edifici sono ammessi gli interventi sul 65 \_\_\_\_\_ Comune di Montiglio Monferrato 8° Variante Parziale ( 5°c., Art. 17 , L.R. n.56/77 e s.m.i. ) N.T.A. e SCHEDE NORMATIVE DI AREA patrimonio edilizio esistente, di cui all'art.5 delle presenti N.T.A., fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B, sono inoltre ammessi, con esclusione degli immobili destinati ad allevamento di bestiame; ampliamenti fino al 50% della superficie del lotto di pertinenza, tali ampliamenti sono subordinati al rispetto dei parametri edilizi, con esclusione della verifica dell'indice di edificabilità fondiario. n)-L'attuazione dei seguenti interventi ammessi a4),a5),a8) di cui al precedente art.5; degli interventi in genere che prevedano variazioni di destinazione d'uso o il recupero delle strutture edilizie non residenziali o di annessi rurali chiusi almeno su tre lati, abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli, quando ciò determini la creazione di una nuova unità residenziale; è vincolata alla previsione di spazi per parcheggi privati nella misura di : -per le destinazioni di tipo residenziale 1 mq./10 mc. di volumetria interessata; -per le destinazioni di tipo commerciale, artigianale, terziario 1 mq./mq. di superficie lorda di pavimento interessata.

CAUSA CIVILE 552/2021 – GIUDICE A. CARENA – CTU geom. Edmond Drijaj

-Tali spazi potranno essere reperiti in locali interrati esistenti o di nuova costruzione ( in modo che la loro copertura venga sistemata a verde o lastricata), in spazi aperti o all'interno dei corpi di fabbrica esistenti e nei bassi fabbricati di nuova costruzione di cui al precedente punto f). o) Tutti gli interventi sono subordinati al rispetto delle norme di carattere tipologico previste dalle presenti N.T.A. p) Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme riportate nella relazione geologico tecnico

## 1.5 Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità/abitabilità.

Lo Scrivente in data 23/11/2022 ha richiesto l'accesso agli atti al comune di Montiglio Monferrato. In data 03/01/2023 L'Ufficio Tecnico ha consegnato una serie di documenti di seguito elencati (allegati n.ro 4 allegati - 103 bis\_1973\_var.79 - 122\_1988 - 161 bis\_1977 - 317\_1981):

- In data 26.4.1973 il comune di Montiglio rilasciò la Licenza di costruzione n.103/bis per la costruzione di un terrazzo sul fabbricato F.2 n.261 su richiesta dei proprietari di allora signori \*\*\*\*\*. A seguito di segnalazione e contestazione del vicino di casa \*\*\*\*\* la terrazza venne ripristinata come da progetto autorizzato;
- In data 3.1.1977 il comune di Montiglio rilasciò la licenza di costruzione n.161/bis per la costruzione di un magazzino sul F.2 n.261 su richiesta di \*\*\*\*\*; in data 1.7.77 il comune di Montiglio rilasciò la Variante n.161/bis della licenza edilizia sempre per la costruzione del magazzino;
- In data 29.11.1979 il comune di Montiglio rilasciò la Concessione di Costruzione n.103/bis per la ristrutturazione dei locali e la copertura del terrazzo sul fabbricato F.2 n.261, su richiesta di \*\*\*\*\*. I lavori ebbero inizio il 1.12.1979;
- In data 2.4.1981 il comune di Montiglio rilasciò la Concessione di Costruzione n.317 per la trasformazione interna del fabbricato F.2 n.261 con la realizzazione al piano terra di locale W.C. e locale caldaia, al piano primo trasformazione di un fienile in camera, oltre al rifacimento di intonaci interni ed esterni, su richiesta dei nuovi proprietari\*\*\*\*\*. Attualmente l'edificio è conforme a quest'ultima concessione di costruzione, salvo qualche modesto intervento interno che verrà meglio indicato in seguito;
- In data 11.11.1988 il comune di Montiglio rilasciò l'autorizzazione n.176/122 per la manutenzione del tetto e la costruzione di un muretto di recinzione richiesta da \*\*\*\*\*.

In merito alle difformità rilevate durante il sopralluogo e confermate dalla planimetria catastale attuale si segnala che:

- Al piano terreno il locale di sgombero ora è suddiviso con un tramezzo con la formazione di un ripostiglio e del locale della centrale termica;
- Al piano prima è stata costruita nel disimpegno una semplice scala in legno per l'accesso al sottotetto non abitabile;
- Infine è stata chiusa la porta che dall'esterno da accesso al vano scala, per cui l'accesso all'edificio avviene direttamente dalla camera al piano terra

Dall'esame di queste difformità rilevate si renderà necessario produrre una CILA in sanatoria con i seguenti oneri a carico dell'acquirente:

✓ Oneri di sanatoria: 1000,00 €

✓ Diritti di segreteria e spese professionista 1.700,00 €

Complessivamente le spese ammontano a circa 2.700,00 €

In allegato autorizzazioni edilizie. (allegato 5)

## 1.6 Attestazione di prestazione energetica

Il tecnico abilitato geom. Gai Davide ha trasmesso la pratica Ape in data 31/01/2023 al protocollo n. 00013999/2023 relativa al fabbricato censito al F.02 particella n. 261 inserendola nella classe energetica G. (allegato 6)

## 1.7 Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dall'ex. coniuge del debitore esecutato.

L'unità immobiliare attualmente è abitata dalla parte convenuta come descritto nel decreto di separazione.

### Quesito n.2

Esaminata la distribuzione dei locali e le caratteristiche intrinseche del fabbricato, si ritiene che lo stesso costituisca un'unica unità abitativa e che non è possibile suddividerla in più abitazioni anche di valore differente.

Tale conclusione è dovuta dalle seguenti motivazioni:

- Il piano terreno non è completamente a destinazione residenziale in quanto parzialmente locale di sgombero ed è seminterrato. Il piano in esame avrebbe solo un vano con un bagno in comune al piano primo mediante doppio accesso.
- Il piano primo ha una disposizione classica con corridoio centrale e 4 vani laterali;
- L'impianto idrico sanitario, elettrico e di riscaldamento peraltro non recenti rimarrebbero comuni con spese da ripartire di difficile quantificazione.

### Quesito n.3

Per i motivi su esposti questo quesito non rientra nel caso richiesto.

### Quesito n.4

Si propone la vendita in un unico lotto del fabbricato individuato al catasto:

**F.2 n.261 , cat. A/4 di classe 3, vani catastali 7,00, mq.225 totale, mq.217 escluse le aree scoperte, R.C. 238,60**

**Costituito da:**

Al piano terra/seminterrato: portico, ingresso, soggiorno, locale di sgombero, due piccoli locali ad uso ripostiglio e centrale termica, un piccolo bagno con due porte una sul locale di sgombero, l'altra sull'ingresso, da quest'ultimo parte la scala per il piano primo;

Al piano primo: disimpegno sulla scala, sala da pranzo con cucinino, tre camere da letto, un terrazzo coperto, un piccolo bagno, un altro disimpegno dal quale parte una ripida scala in legno che porta al sottotetto. Quest'ultimo è allo stato grezzo e non abitabile.

Il basso fabbricato staccato è un'autorimessa costituita da un unico locale con copertura a falde.

Cortile/giardino circostante di mq.520 circa

VALORE STIMATO: € 129.600,00 a cui detrarre l'importo relativo alla regolarizzazione urbanistica di € 2.700,00.

Pertanto il valore a base d'asta sarà di € 129.600,00 - € 2.700,00 = € **126.900,00** **(centoventiseimilanovecento/00)**.

### **Quesito n.5**

Lo scrivente ha informato, per le vie brevi, le parti in causa dei seguenti informazioni a titolo orientativo per arrivare a un eventuale transazione per evitare successive procedure di vendita all'asta.

In particolare ha indicato alle stesse:

- Che il bene non era suddivisibile come esposto al quesito n. 2;
- Che il mutuo in corso dagli atti di causa risulta di circa € \*\*\*\*\* alla data del 28/05/2021 per l'eventuale estinzione anticipata;
- Che il fabbricato in oggetto non ha particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche di pregio (categoria catastale A/4 - Abitazioni di tipo popolare) e la sua localizzazione all'interno di un borgo isolato;
- Che il valore del bene a base d'asta è di € 126.900,00;

- In base all'andamento delle aste pubbliche del mercato, visionabile con accesso al sito delle aste pubbliche del tribunale, risulta il più delle volte un valore di aggiudicazione di circa del 50% del valore di stima.

Pertanto analizzando i precedenti quesiti si consigliava un accordo bonario.

A tutt'oggi tale sollecito non ha avuto riscontro.



### **Bibliografia essenziale:**

In merito alla letteratura cui si è fatto riferimento, si riporta la bibliografia essenziale, precisando tuttavia che lo Scrivente ha consultato anche altre pubblicazioni ed alcuni siti internet in materia di estimo e di valutazione immobiliare che non vengono citati nella presente relazione in considerazione della semplicità del criterio di stima utilizzato che, diffuso e di facile applicazione, non necessita di particolari approfondimenti.

- Manuale Operativo delle stime immobiliari – Agenzia del Territorio, edizione Franco Angeli;
- Graziano Castello, Stima degli immobili- Fondamenti per la valutazione delle proprietà immobiliari, Dario Flacconio Editore;
- Famularo, Teoria e pratica delle stime, Torino, Utet, ;
- Forte – Baldo de' Rossi, Principi di economia ed estimo, Etas Libri,
- Marco Simonetti, Metodi di Stima immobiliare, Dario Flacconio Editore

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto ed in fede del vero sotto il vincolo del già prestato giuramento.

Asti il 01/02/2023

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

**Geom. Edmond DRIJAJ (FIRMATO DIGITALMENTE)**



CAUSA CIVILE 552/2021 – GIUDICE A. CARENA – CTU geom. Edmond Drijaj

# Sommario

PREMESSA.....	1
Esito del sopralluogo .....	2
QUESITO 1.....	2
1.1 Ubicazione, dati catastali e descrizione dell'immobile. ....	2
1.2 Provenienza catastale dell'immobile.....	5
1.3 Determinazione del valore per la vendita. ....	6
1.4 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....	8
1.5 Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza di dichiarazione di agibilità/abitabilità.....	13
1.6 Attestazione di prestazione energetica.....	14
1.7 Eventuale occupazione da parte del coniuge separato o dall'ex. coniuge del debitore esecutato .	14
Quesito n.2.....	14
Quesito n.3.....	14
Quesito n.4.....	14
Quesito n.5.....	15

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CAUSA CIVILE 552/2021 – GIUDICE A. CARENA – CTU geom. Edmond Drijaj

**ALLEGATI:**

- 1) Verbale primo e secondo accesso;
- 2) Documentazione catastale;
- 3) Documentazione fotografica;
- 4) Estratto di mappa aggiornato;
- 5) Autorizzazioni edilizie;
- 6) Schede Attestazione di prestazione energetica edifici (A.P.E.);
- 7) Tipo mappale.



CAUSA CIVILE 552/2021 – GIUDICE A. CARENA – CTU geom. Edmond Drijaj