

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lubatti Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 15/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	10
Parti Comuni	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	27
Vincoli od oneri condominiali	29
Lotto 2	30
Descrizione	31
Completezza documentazione ex art. 567	31
Titolarità	32
Confini	32
Consistenza	32
Cronistoria Dati Catastali	33
Dati Catastali	34
Parti Comuni	35
Caratteristiche costruttive prevalenti	35
Stato di occupazione	36
Provenienze Ventennali	36
Formalità pregiudizievoli	38
Normativa urbanistica	40
Regolarità edilizia	50
Vincoli od oneri condominiali	51
Stima / Formazione lotti	53
Lotto 1	53



Lotto 2	55
Riepilogo bando d'asta.....	59
Lotto 1	59
Lotto 2	67
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 15/2025 del R.G.E.....	76
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 76.000,00	76
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 4.400,00	76
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	78
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via I Alpini 4	78
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via I Alpini 4a.....	78



In data 24/02/2025, il sottoscritto Geom. Lubatti Fabrizio, con studio in Corso Italia, 2G - 12084 - Mondovì (CN), email lubatti.fabrizio@tiscalinet.it;lubatti.fabrizio@gmail.com, PEC fabrizio.lubatti@geopec.it, Tel. 339 4905601 - 0174 45603, Fax 0174 45603, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via I Alpini 4 (Coord. Geografiche: N: 44.395740, E: 7.818782)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via I Alpini 4a (Coord. Geografiche: N: 44.395740, E: 7.818782)





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via I Alpini 4

DESCRIZIONE

Trattasi di unità immobiliare, libera su due lati, composta da appartamento al piano primo con soffitta a piano terzo e cantina al piano primo sotterraneo con accesso da vano scala condominiale, sito nel Comune di Mondovì in Via I Alpini n. 4, Rione Altipiano della Città di Mondovì. Località che offre servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar, Banca, piccoli negozi di alimentari, vestiario, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, primaria, secondaria e superiore, oltre che a parcheggi più che sufficienti. Inoltre dista pochi chilometri dall'autostrada Torino-Savona oltre che trovarsi in prossimità della Strada Statale 28 e Via delle Langhe che collega il Comune di Mondovì con i principali paesi e cittadine di Bastia Mondovì, Carrù, Magliano Alpi, Fossano, ecc.

In concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., è stata fissata la data del sopralluogo per il giorno 01/04/2025. In data 01/04/2025 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. Del Mastro Alessandro quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L. custode delegato dalla procedura che ha aperto l'immobile con chiavi fornite dall'Agenzia che ha in vendita l'immobile; alle ore 11:00 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 12:30.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si precisa che:

- Nella busta 153010589 depositata in data 18/02/2025 è stato caricato il file "04_nota_di_trascrizione.pdf" (nota di trascrizione del pignoramento del 13/02/2025 reg. gen. n. 978 – reg. particolare n. 817) che fa riferimento ad immobili (siti nel Comune di Salmour) e soggetti (a favore: **** Omissis **** – contro: **** Omissis ****) estranei all'esecuzione in oggetto; precisando che nella stessa busta è stato allegato il file "04_nota_di_trascrizione.p7m", che identifica la corretta nota di trascrizione del pignoramento (nota di trascrizione del 12/02/2025 reg. gen. n. 938 – reg. particolare n. 778). Il tutto come già anche rilevato nel file "04_ipotecario.pdf", depositato nella stessa busta, nel quale oltre alle iscrizioni e trascrizioni anteriori il ventennio dalla trascrizione del pignoramento, è inserita la trascrizione corretta del pignoramento (nota di trascrizione del 12/02/2025 reg. gen. n. 938 – reg. particolare n. 778).

- Sull'istanza di vendita (allegata alla busta 153010802 del 17/02/2025) vengono riportati gli estremi della trascrizione del pignoramento errato di cui sopra (nota di trascrizione del 13/02/2025 reg. gen. n. 978 – reg. particolare n. 817)

- che in data 27/05/2025 è stata depositata, dall'avvocato del creditore procedente, memoria a giustificazione del mero errore materiale riscontrato.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si precisa che alla data di acquisto l'esecutata era di stato libero.

CONFINI

Il fabbricato compendiante l'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina con: Via I Alpini, mappali 302, 175, 493, 494, 168.

Mentre l'unità immobiliare facente parte del presente lotto confina con:

- Alloggio: vano scala comune, vuoto su cortile comune, vuoto su Via I Alpini, altra proprietà stesso mappale e altra proprietà mappale 168.
- Cantina: disimpegno comune, terrapieno, altra proprietà stesso mappale a due lati,
- soffitta: disimpegno comune, vuoto su cortile comune, altra proprietà stesso mappale e altra proprietà mappale 168.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	129,70 mq	149,40 mq	1	149,40 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	8,90 mq	8,90 mq	0,25	2,23 mq	0,00 m	1
Cantina	13,90 mq	16,00 mq	0,20	3,20 mq	2,25 m	S1
Soffitta	30,80 mq	32,10 mq	0,20	6,42 mq	2,10 m	3
Totale superficie convenzionale:				161,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				161,25 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il Lotto, anche se non economicamente conveniente, è comodamente divisibile in natura in quanto la cantina e la soffitta hanno accesso indipendente dall'alloggio, e le stesse, al fine di una corretta rappresentazione grafica, e in ottemperanza alla nota n. 321476 del 06/10/2020 dell'Agenzia delle Entrate che prevede il censimento autonomo dei locali accessori non direttamente comunicanti con i locali principali, sono state censite autonomamente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1992 al 04/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 235, Sub. 4, Zc. u Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 173 mq Rendita € 1.119,42 Piano S1-1-2 Graffato mappale 168 sub 8
Dal 04/05/2005 al 09/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 235, Sub. 4, Zc. u Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 173 mq Rendita € 1.119,42 Piano S1-1-3 Graffato mappale 168 sub 8
Dal 09/05/2007 al 05/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 234, Sub. 4, Zc. u Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 173 mq Rendita € 1.119,42 Piano S1-1-3 Graffato mappale 168 sub 8
Dal 05/09/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 1070, Sub. 4, Zc. u Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 173 mq Rendita € 1.119,42 Piano S1-1-3 Graffato mappale 168 sub 8
Dal 09/11/2015 al 19/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 1070, Sub. 4, Zc. u Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 173 mq Rendita € 1.119,42 Piano S1-1-3 Graffato mappale 168 sub 8
Dal 19/05/2025 al 01/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 1070, Sub. 16, Zc. U



		Categoria C2 Cl.1, Cons. 45.00 Superficie catastale 32.00 mq Rendita € 55,78 Piano 3
Dal 19/05/2025 al 01/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 1070, Sub. 15, Zc. U Categoria C2 Cl.1, Cons. 14.00 Superficie catastale 16.00 mq Rendita € 17,35 Piano S!
Dal 19/05/2025 al 01/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 1070, Sub. 14, Zc. U Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Superficie catastale 152.00 mq Rendita € 697,22 Piano 1 Graffato Mappale 168 sub. 19

Si precisa che:

- in data 05/09/2011 con pratica n. CN0375972 è stata effettuata dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo - Ufficio Territorio - variazione per modifica identificativi per allineamento mappe,
- in data 09/11/2015 è stata effettuata dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo - Ufficio Territorio - variazione per inserimento in visure dei dati superficie,

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:

--Alloggio--

- 1- trasformazione di camera nel locale bagno con realizzazione di doccia in muratura,
- 2- demolizione di parete divisoria nell'ingresso,
- 3- demolizione di parete divisoria in cucina, spostamento della porta tra la cucina e l'ingresso, chiusura di porta tra la cucina e il soggiorno,
- 4- modifiche alla parete verso il vano scala,
- 5- maggiore lunghezza del balcone della camera 2,

-- cantina—

- 6- errata indicazione dell'altezza, sulla planimetria catastale è indicata un'altezza di m 2.50 a fronte dei m 2.25 rilevati in loco,
- 7- realizzazione di pilastri sulla parete verso il disimpegno comune,

--Soffitta—

- 8- errata indicazione della parete divisoria con altra u.i.u.
- 9- non è stato indicato il velux a tetto

Tutte opere in parte realizzate senza provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale (punti 1-2-3-4-9) ed in parte derivanti da una non corretta rappresentazione grafica sulla planimetria d'impianto (punti 5-6-7-8)

Al fine di aggiornare la planimetria catastale, in modo tale che rappresenti lo stato di fatto, si è provveduto alla presentazione variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interi e divisione prot. CN0092319 del 19/05/2025, in ottemperanza alla nota n. 321476 del 06/10/2020 dell'Agenzia delle Entrate che prevede il

censimento autonomo dei locali accessori non direttamente comunicanti con i locali principali, sono state censite autonomamente, con la quale il mappale 1070 sub. 4 (graffato al mappale 168 sub. 8) è stato soppresso ed ha stato costituito:

- il mappale 1070 sub. 14 (graffato al mappale 168 sub. 19) - alloggio,
- il mappale 1070 sub. 15 - cantina,
- il mappale 1070 sub. 16 - soffitta,

Si precisa che catastalmente l'alloggio insiste in parte sul mappale 1070 (parte sub. 14) ed il mappale 168 (parte sub. 19) come indicato sulla planimetria catastale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	65	1070	14	U	A2	1	7,5	152.00 mq	697,22 €	1	Mappale 168 sub. 19
	65	1070	15	U	C2	1	14.00	16.00 mq	17,35 €	Sl	
	65	1070	16	U	C2	1	45.00	32.00 mq	55,78 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che:

- in data 05/09/2011 con pratica n. CN0375972 è stata effettuata dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo - Ufficio Territorio - variazione per modifica identificativi per allineamento mappe,
- in data 09/11/2015 è stata effettuata dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo - Ufficio Territorio - variazione per inserimento in visure dei dati superficie,

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:

--Alloggio--

- 1- trasformazione di camera nel locale bagno con realizzazione di doccia in muratura,
- 2- demolizione di parete divisoria nell'ingresso,
- 3- demolizione di parete divisoria in cucina, spostamento della porta tra la cucina e l'ingresso, chiusura di porta tra la cucina e il soggiorno,
- 4- modifiche alla parete verso il vano scala,
- 5- maggiore lunghezza del balcone della camera 2,

-- cantina --

- 6- errata indicazione dell'altezza, sulla planimetria catastale è indicata un'altezza di m 2.50 a fronte dei m 2.25

rilevati in loco,

7- realizzazione di pilastri sulla parete verso il disimpegno comune,

--Soffitta--

8- errata indicazione della parete divisoria con altra u.i.u.

9- non è stato indicato il velux a tetto

Tutte opere in parte realizzate senza provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale (punti 1-2-3-4-9) ed in parte derivanti da una non corretta rappresentazione grafica sulla planimetria d'impianto (punti 5-6-7-8)

Al fine di aggiornare la planimetria catastale, in modo tale che rappresenti lo stato di fatto, si è provveduto alla presentazione variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interi e divisione prot. CN0092319 del 19/05/2025, in ottemperanza alla nota n. 321476 del 06/10/2020 dell'Agenzia delle Entrate che prevede il censimento autonomo dei locali accessori non direttamente comunicanti con i locali principali, sono state censite autonomamente, con la quale il mappale 1070 sub. 4 (graffato al mappale 168 sub. 8) è stato soppresso ed ha stato costituito:

- il mappale 1070 sub. 14 (graffato al mappale 168 sub. 19) - alloggio,

- il mappale 1070 sub. 15 - cantina,

- il mappale 1070 sub. 16 - soffitta,

Si precisa che catastalmente l'alloggio insiste in parte sul mappale 1070 (parte sub. 14) ed il mappale 168 (parte sub. 19) come indicato sulla planimetria catastale.

PARTI COMUNI

L'immobile è stato acquistato dall'esecutata con tutti i diritti anche reali e con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi ed infissi, servitù attive e passive e con le proporzionali comproprietà dell'area su cui sorge l'edificio e di tutto quanto per Legge, uso, consuetudine, destinazione e di proprietà comune ed indivisibile tra i condomini della stessa casa, nulla escluso nè riservato alla parte venditrice.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Condominio denominato "Condominio I Alpini" comprendente l'alloggio oggetto di esecuzione si trova nel Comune di Mondovì in Via I Alpini n° 4.

Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondovì, il fabbricato compendiate l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta essere stato realizzato in data antecedente il 1967.

E' stato reperito il certificato di agibilità n° 16 del 20/06/1950 per interventi con inizio lavori in data 10/05/1949 e termine in data 30/10/1949. Sulla richiesta di agibilità si fa riferimento ad un progetto, presentato dal signor Beccaria Giovanni (presumibilmente capo mastro dell'impresa), esaminato dalla commissione edilizia nella seduta del 10/03/1949, ma da ricerca effettuata presso l'archivio storico non è stata reperita la pratica presentata (vedasi nota di ricerca negativa allegata).

Il fabbricato si presenta in buone condizioni sia estetiche che strutturali, non presenta particolarità costruttive intrinseche ed estrinseche di pregio. Struttura portante costituita da muratura portante perimetrale con pilastri centrali in cemento armato, fondazioni a gravità, tetto realizzato travetti in cemento armato con sovrastanti tavole in laterizio e manto di copertura in tegole.

Esternamente è rifinito con intonaco di colorazione "verde chiaro", serramenti interni in parte in legno ed in parte in alluminio, serramenti esterni in persiane in legno ad eccezione di quella del salotto che è realizzata con avvolgibile di colore verde, balconi con ringhiere in ferro a disegno semplice intervallate da pilastri.
Il fabbricato è costituito da tre piani fuori terra, un piano interrato e piano sottotetto, e risulta privo di ascensore.

L'accesso al fabbricato è sito in Via I Alpini n° 4.

All'alloggio, posto al piano primo, si accede scala condominiale che collega tutti i piani dall'interrato al terzo sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di stima è composta da cucina, soggiorno, salotto, ingresso, disimpegno, ripostiglio, tre camere, due bagni e due balconi oltre a cantina al piano primo sotterraneo e soffitta al piano terzo.

Al suo interno dell'alloggio si può constatare che:

--Alloggio--

-IMPIANTI (stato discreto): Tutti gli impianti, termico, elettrico ed idrico sono esistenti e funzionanti e realizzati sotto traccia non a vista, quello termico è autonomo con terminali in termosifoni e caldaia murale, posta in cucina, che provvede al riscaldamento ed alla produzione dell'acqua calda sanitaria,

-PAVIMENTI (stato discreto): in piastrelle in tutti i locali, in alcuni locali già sostituite, in altri risultano quelle originali alla data di edificazione,

-SERRAMENTI (stato sufficiente): serramenti interni sono in legno con vetro singolo in tutti i locali ad eccezione della camera -2- e della cucina dove sono in alluminio con vetro semplice; i serramenti esterni sono realizzati con persiane in legno di colore verde di vecchia fattura, quello del salotto è realizzato con avvolgibile in plastica di colore verde,

-PARETI (stato buono): sono tutte intonacate e tinteggiate ma necessitano di ritinteggiatura; quella dell'angolo cottura e dei bagni sono rivestite con piastrelle in ceramica,

-SOLAIO (stato Buono): intonacati e tinteggiati, presumibilmente realizzati in latero cemento,

-BAGNO (stato Buono): completo di tutti gli elementi: lavabo, wc, bidet e doccia,

-FOGNATURA (stato buono): il fabbricato risulta allacciato alla rete fognaria,

--Cantina--

-IMPIANTI (stato sufficiente): è presente il solo impianto elettrico,

-PAVIMENTI (stato sufficiente): in battuto di cemento,

-SERRAMENTI (stato sufficiente): presenti due finestrelle con telaio in ferro e vetro semplice,

-PARETI (stato sufficiente): sono tutte intonacate e tinteggiate ma necessitano di opere di manutenzione in quanto sono presenti macchie di umidità da risalita e parti con distacco di intonaco e tinteggiatura,

-SOLAIO (stato Buono): intonacati e tinteggiati, presumibilmente realizzati in latero cemento, necessita di opere di manutenzione,

--Soffitta--

-IMPIANTI (stato sufficiente): è presente il solo impianto elettrico,

-PAVIMENTI (stato sufficiente): in battuto di cemento,

-SERRAMENTI (stato sufficiente): presente un solo velux,

-PARETI (stato sufficiente): sono tutte allo grezzo con mattoni a vista,

-SOLAIO (stato Buono): realizzato travetti in cemento armato con sovrastanti tavelle in laterizio a vista e manto di copertura in tegole intonacati e tinteggiati,

Si precisa che all'interno dei locali sono presenti beni mobili quali:

- cucina: completa di elettrodomestici, tavolo, sedie, frigo e mobilia,

- soggiorno: vuoto ad eccezione della presenza di valigie, scatoloni,

- ripostiglio: presenza di un armadio,

- camera: completa di letto a castello e armadio,

- camera-1-: completa di mobile da soggiorno,

- camera-2-: completa di letto matrimoniale, letto singolo e armadio,

- bagni: completi di tutti gli elementi e mobiletti bagno,

- ingresso: mobiletto, orologio a pendolo,

- cantina: presenza di porte probabilmente derivanti dalla sostituzione delle porte interne dell'alloggio,

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta ad oggi libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/02/1992 al 04/05/2005	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Siffredi	19/02/1992	84494	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mondovì	02/03/1992	1699	1551
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Mondovì	02/03/1992	433	1V		
Dal 04/05/2005 al 09/05/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maccagno Giovanni	04/05/2005	102941	31248
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mondovì	06/05/2005	3289	2332
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Mondovì	11/05/2005	2332.1			
Dal 09/05/2007 al 01/06/2025	**** Omissis ****	Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Siffredi	09/05/2007	266210	34429

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Mondovì	01/06/2007	5311	3550
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Mondovì	04/06/2007	3550.1	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che:

1) nell'atto Notaio **** Omissis **** del 04/05/2005 rep. 102941 per la parte acquirente **** Omissis **** era stata erroneamente indicata la data di nascita "03/10/1972" anzichè la corretta data di nascita "28/09/1972" con conseguente errata indicazione della data di nascita e codice fiscale sulla nota di trascrizione dello stesso atto presentata in data 06/05/2005 R.G.: 3289 - R.P.: 2332.

Il tutto come successivamente indicato nell'atto di acquisto dell'esecutata Notaio **** Omissis **** del 09/05/2007.

2) con vendita avvenuta con scrittura privata con sottoscrizione autenticata, rogito Notaio **** Omissis **** rep. 266210 del 09/05/2007 la signora **** Omissis **** ha acquistato gli immobili, ora oggetto di esecuzione immobiliare, dalla signora **** Omissis **** e che sulla scrittura di vendita era specificato che:

"Le parti dichiarano che la vendita viene fatta ed accettata per il prezzo di euro 145.000,00, regolato come segue:

a) quanto alla somma di euro 24.190,00, la parte venditrice dichiara di averla ricevuta prima d'ora dalla parte compratrice alla quale ne rilascia quietanza;

b) quanto alla residua somma di euro 120.810,00, la parte venditrice delega ed accolla alla parte compratrice di pagarla alla **** Omissis **** in estinzione del mutuo concesso alla medesima con atto rogito Notaio **** Omissis **** in data 04 maggio 2005 rep. 102.942/31.219, registrato a Mondovì il 05 maggio 2005 al numero 1410 serie 1T, in base al quale venne iscritta ipoteca a Mondovì in data 06 maggio 2005 ai numeri 579/3290.

Con riferimento al mutuo accollato e fatto proprio dalla parte compratrice, questa dichiara di subentrare alla parte venditrice in tutti gli obblighi verso la Banca mutuante, per il mutuo di cui sopra, ed in specie si assume, l'obbligo di pagare le residue rate alle relative scadenze, a far tempo dalla prima rata scadente il 31 maggio 2007.

La parte venditrice dichiara e riconosce che, con l'adempimento dell'accollo predetto più nulla è ad essa dovuto per cui, fin d'ora, rinuncia all'ipoteca legale."

3) che l'ipoteca in rinnovazione, dell'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso alla signora **** Omissis **** dalla **** Omissis **** con atto Notaio **** Omissis **** in data 04 maggio 2005 rep. 102.942/31.219, registrato a Mondovì il 05 maggio 2005 al numero 1410 serie 1T, in base al quale venne

iscritta ipoteca a Mondovì in data 06 maggio 2005 ai numeri 579/3290, è stata iscritta a Mondovì il 21/03/2025 ai numeri 2044/176. Iscrizione che è avvenuta successivamente alla trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare avvenuto in data 12/02/2025 ai numeri 938/778.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle Entrate di Mondovì aggiornate al 01/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mondovì il 06/05/2005
Reg. gen. 3290 - Reg. part. 579
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 125.000,00
Interessi: € 125.000,00
Percentuale interessi: 4,15 %
Rogante: Notaio Maccagno Giovanni
Data: 04/05/2005
N° repertorio: 102942
N° raccolta: 31249
Note: Si precisa che: nell'atto Notaio **** Omissis **** del 04/05/2005 rep. 102942 per l'iscrizione di ipoteca volontaria la parte contro **** Omissis **** era stata erroneamente indicata la data di nascita "03/10/1972" anziché la corretta data di nascita "28/09/1972" come successivamente indicato nell'atto di vendita Notaio Siffredi Alberto del 09/05/2007 (a favore dell'esecutata), con conseguente errata indicazione della data di nascita e codice fiscale sulla nota di trascrizione dello stesso atto di mutuo presentata in data 06/05/2005 R.G.: 3290 - R.P.: 579.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Mondovì il 10/06/2024
Reg. gen. 4314 - Reg. part. 337
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.013,42
Rogante: Giudice di Pace
Data: 06/05/2024
N° repertorio: 623
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria aper Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Mondovì il 21/03/2025
Reg. gen. 2044 - Reg. part. 176

Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 125.000,00
Rogante: Notaio Maccagno Giovanni
Data: 04/05/2005
N° repertorio: 102942
N° raccolta: 31249
Note: Si precisa che:

- con vendita avvenuta con scrittura privata con sottoscrizione autenticata, rogito Notaio **** Omissis **** rep. 266210 del 09/05/2007 la signora **** Omissis **** ha acquistato gli immobili, ora oggetto di esecuzione immobiliare, dalla signora **** Omissis **** e che sulla scrittura di vendita era specificato che: "Le parti dichiarano che la vendita viene fatta ed accettata per il prezzo di euro 145.000,00, regolato come segue:

a) quanto alla somma di euro 24.190,00, la parte venditrice dichiara di averla ricevuta prima d'ora dalla parte compratrice alla quale ne rilascia quietanza;
b) quanto alla residua somma di euro 120.810,00, la parte venditrice delega ed accolla alla parte compratrice di pagarla alla **** Omissis **** in estinzione del mutuo concesso alla medesima con atto rogito Notaio **** Omissis **** in data 04 maggio 2005 rep. 102.942/31.219, registrato a Mondovì il 05 maggio 2005 al numero 1410 serie 1T, in base al quale venne iscritta ipoteca a Mondovì in data 06 maggio 2005 ai numeri 579/3290.

Con riferimento al mutuo accollato e fatto proprio dalla parte compratrice, questa dichiara di subentrare alla parte venditrice in tutti gli obblighi verso la Banca mutuante, per il mutuo di cui sopra, ed in specie si assume, l'obbligo di pagare le residue rate alle relative scadenze, a far tempo dalla prima rata scadente il 31 maggio 2007. La parte venditrice dichiara e riconosce che, con l'adempimento dell'accollo predetto più nulla è ad essa dovuto per cui, fin d'ora, rinuncia all'ipoteca legale." - che l'ipoteca in rinnovazione, dell'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso alla signora **** Omissis **** dalla **** Omissis **** con atto Notaio **** Omissis **** in data 04 maggio 2005 rep. 102.942/31.219, registrato a Mondovì il 05 maggio 2005 al numero 1410 serie 1T, in base al quale venne iscritta ipoteca a Mondovì in data 06 maggio 2005 ai numeri 579/3290, è stata iscritta a Mondovì il 21/03/2025 ai numeri 2044/176. Iscrizione che è avvenuta successivamente alla trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare avvenuto in data 12/02/2025 ai numeri 938/778.

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Mondovì il 12/02/2025
Reg. gen. 938 - Reg. part. 778
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

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.

Si precisa che il pignoramento colpisce esclusivamente i beni oggetto di esecuzione ed in sede di trasferimento si potrà procedere alla sua cancellazione.

NORMATIVA URBANISTICA

---- P.R.G.C. VIGENTE ----

Il Fabbricato compendiate le unità immobiliari oggetto di esecuzione è inserito nel P.R.G.C. Vigente del comune di Mondovì in - zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita - BR.I - normata dall'art. 27 delle N.T.A., in area a pericolosità geomorfologica di classe I normata dall'art. 64 delle N.T.A. e nell'addensamento Commerciale A4.

--- Art. 27 Prescrizioni per la zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita - BR.I

Le aree comprese nella zona urbanistica BR.I sono considerate consolidate sia dal punto di vista edilizio che dal punto di vista urbanistico. Esse comprendono principalmente tipologie edilizie multipiano, ove per particolari ragioni di saturazione e di compromissione del tessuto edificato, oltretutto per i valori immobiliari consolidati, il P.R.G.C. non ritiene di indicare specifiche operazioni di trasformazione urbana. Rientrano anche nella zona BRI gli eventuali S.U.E. o P.d.L. realizzati in attuazione del P.R.G.C. 1958 o quelli ad esso precedenti. Costituiscono un insieme a se stante individuato con la sigla BR.I/r, le zone dell'Altipiano comprese nel piano di ampliamento "Rigotti" del 1912/13.

Ai fini urbanistici tali aree conservano la densità fondiaria esistente, calcolata sull'area di pertinenza alla data di adozione del progetto preliminare, la quale non può essere aumentata. Sugli edifici esistenti, o nelle aree ad essi pertinenti (o asservite), sono quindi ammessi solo interventi sul patrimonio edilizio esistente o la realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati o aree di sosta in superficie qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla L. 122/1989.

E' sempre ammesso il recupero a fini abitativi dei volumi esistenti, così come quello dei sottotetti esistenti in applicazione della L.R. 21/98.

Per i sottotetti che non dispongono dei requisiti dimensionali minimi per conseguire l'abitabilità, il PRGC consente l'incremento della quota di imposta e di colmo e delle inclinazioni delle falde di copertura esistenti fino ad un massimo di 100 cm.

La S.U.L. così ricavata è ammessa a condizione che non sia superato l'indice fondiario complessivo nel lotto relativo al fabbricato di 1 mq/mq.

Per gli edifici a destinazione d'uso ricettivo/alberghiero esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare sono ammessi, anche in eccedenza agli indici fondiari previsti, gli incrementi di SUL successivamente indicati con il vincolo di destinazione d'uso per un periodo di dieci anni a partire dalla data di ultimazione dei lavori. Tale vincolo di destinazione è trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari a cura e a spese degli interessati.

E' ammesso un incremento massimo di SUL del 25% rispetto alla SUL esistente, computata escludendo gli ampliamenti oggetto di concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della Legge 47/85 e s.m.i. Tale incremento di SUL, qualora non diversamente possibile, è realizzabile, purché nel rispetto della vigente legislazione urbanistico-edilizia, anche in deroga ai limiti di altezza massima, incrementando l'altezza dell'edificio di un piano fuori terra (4,0 m) a condizione che l'intervento edificatorio, sia finalizzato e diretto all'adeguamento funzionale dell'attuale struttura ricettiva mediante l'esecuzione di opere dirette a migliorare l'efficienza dell'organismo edilizio in rapporto ad una maggiore qualificazione del servizio alberghiero, nonché dirette ad aumentare il numero dei posti letto in rapporto ad una maggiore economia di gestione.



La realizzazione di parcheggi pertinenziali ai sensi della L. 122/89 è sempre ammessa, nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui all'Art. 51 delle N.T.A.

-- Art.64 Vincolo idrogeologico, idoneità all'utilizzazione urbanistica sotto l'aspetto geologico, aree di inedificabilità assoluta.

Sulle tavole di progetto P.3 e sugli Allegati Tecnici AT2.3 sono stati riportati con valore indicativo i limiti del vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923, n° 3267 e dell'art. 5 del R.D. 13 febbraio 1933 n° 215. Preliminarmente al rilascio di ogni concessione edilizia dovrà comunque essere verificata la documentazione ufficiale. Parimenti sulle tavole di progetto P.3 sono inoltre riportate le perimetrazioni delle aree segnalate ai sensi della L. n°445 del 09/07/1908. Considerazioni di carattere idrogeologico e geotecnico conseguenti ad indagini specifiche di settore, hanno portato alla formulazione di una zonizzazione del territorio comunale conformemente alle prescrizioni della "Circolare del Presidente della Giunta regionale n. 7/LAP approvata in data 6 maggio 1996 - L.R. 5/12/77 e s.m.i.. Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici", suddividendo il territorio per aree omogenee dal punto di vista della pericolosità geomorfologica intrinseca e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica. Dette aree, individuate nell'Allegato tecnico "AT3.7/1-11 - Carta di sintesi della pericolosità ed idoneità all'utilizzazione urbanistica", sono definite come segue in relazione ai criteri di classificazione contenuti nell'allegato AT3.1/1 (Cap. 8.1):

- Classe I: aree senza limitazioni particolari di carattere geologico;
- Classe II: aree con limitazioni geologiche facilmente superabili con modesti accorgimenti tecnici;
- Classe IIIa1: porzioni di territorio inedificate nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica (legate soprattutto alla situazione di acclività o ai fenomeni della dinamica dei versanti) vietano l'insediamento di nuovi nuclei residenziali, ma possono consentire l'ampliamento o il nuovo insediamento di nuclei rurali, prevedendo in progetto adeguate opere di prevenzione dei dissesti, basate su approfondite indagini geologiche;
- Classe IIIa2: porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti;
- Classe IIIb: aree edificate con elementi di carattere geologico tali da richiedere interventi di riassetto ambientale a tutela del patrimonio edilizio;
- Classe IIIc: aree edificate con elementi di carattere geologico tali da escludere la possibilità di utilizzo del patrimonio edilizio esistente.

Per comodità una sintesi di tali aree è stata riportata negli elaborati di progetto P.3 del P.R.G.C con le seguenti dizioni:

- Classe I: pericolosità geomorfologica minima o nulla;
- Classe II: pericolosità geomorfologica moderata;
- Classe IIIa1, IIIa2, IIIb, IIIc: pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata.

In ogni caso dovrà sempre essere verificato l'elaborato geologico AT3.7/1-11 per la verifica puntuale della classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica. Ad ogni classe valgono prescrizioni geologico tecniche e limiti ai tipi di intervento ammissibili (eventualmente condizionati alla realizzazione di opere di consolidamento/difesa di iniziativa pubblica o privata, secondo le indicazioni fornite nelle prescrizioni di cui al Cap. 8.2 dell'AT3.1/1 e nelle "Schede di dettaglio") indipendentemente dalla zona urbanistica di appartenenza. Per le prescrizioni geologico-tecniche si rimanda alla lettura della relazione geologico-tecnica AT3.1/1, documento prescrittivo. A chiarimento e per una più chiara lettura di quanto prescrittivamente contenuto nella relazione geologico-tecnica si richiamano di seguito le "Prescrizioni geologico-tecniche".

CLASSE I - Settori caratterizzati da pericolosità geomorfologica minima o nulla

Descrizione:

sono state comprese in tale classe le aree caratterizzate dai seguenti attributi:

- presenza di rocce e terreni dotati di buone caratteristiche tecniche e di buone caratteristiche drenanti;
- morfologia piana o poco acclive (pendenza < 5%);
- assenza di frane di qualunque tipo sia attive che inattive;
- assenza di qualunque interferenza o rischio da parte della dinamica fluviale (erosione o esondazione) riferita

sia a corsi d'acqua principali che secondari.

Interventi edilizi ammessi:

Non si prevedono limitazioni particolari alle tipologie di interventi di carattere edilizio ammissibili. Prescrizioni: Su tali aree in fase di progettazione andranno eseguite le indagini e le verifiche previste dal DM 11/03/88.

---- PROGETTO PRELIMINARE DI REVISIONE DEL P.R.G.C. VIGENTE ----

Il Fabbricato compendiante le unità immobiliari oggetto di esecuzione è inserito nel Progetto Preliminare di revisione del P.R.G.C. Vigente del comune di Mondovì in - Area della città consolidata (BRR-BR1-BR2-BRM) nello specifico in area BR1 - Aree residenziali consolidate a capacità esaurita - normata dall'art. 21 delle N.T.A., in area a pericolosità geomorfologica di classe 2b normata dall'art. 40 e 41 delle N.T.A. e nell'addensamento Commerciale A4 normato dall'art. 10 delle N.T.A.

--ART.21 AREE DELLA CITTA' CONSOLIDATA (BRR, BR1, BR2, BRM)

1. Le aree residenziali consolidate B, di cui al presente articolo, individuate nelle tav. P3-P5-P6, sono articolate nelle seguenti categorie:

- BRR, consolidate a capacità esaurita dell'espansione rigottiana,
- BR1, consolidate a capacità esaurita
- BR2, parzialmente consolidate,
- BRM, consolidate di Monte Regale.

Comprendono principalmente tipologie edilizie multipiano, ove per particolari ragioni di saturazione e di compromissione del tessuto edificato, l'obiettivo del piano è legato ad una diffusa e capillare riqualificazione urbana. Le destinazioni proprie delle aree B sono quelle residenziali (R) comprendendo il mix funzionale specificato per singola area a partire dalle destinazioni dell'art.17.

2. Gli interventi nelle aree B si attengono sempre ai disposti prevalenti del Titolo VI.

3. Nelle aree B, sono ammessi tutti gli interventi diretti di cui all'art.18, in funzione della gestione del patrimonio edilizio e delle destinazioni in essere, da attuare nel rispetto dei condizionamenti diversi di cui a seguire ed in base alle singole schede normative:

- le aree conservano la densità fondiaria esistente, calcolata sull'area di pertinenza alla data di adozione del Progetto Preliminare, la quale può essere aumentata esclusivamente alle condizioni che seguono;
- è sempre ammesso il recupero a fini abitativi dei volumi esistenti diversamente destinati, così come quello dei sottotetti esistenti in applicazione della disciplina regionale. Per i sottotetti che non dispongono dei requisiti dimensionali minimi per conseguire l'abitabilità, è consentito l'incremento della quota di imposta e di colmo e delle inclinazioni delle falde di copertura esistenti fino ad un massimo di 1 m.; determinata dal rispetto della massima inclinazione delle falde di copertura stabilita dal precedente art. 4 c.7
- sono ammessi tutti gli interventi diretti al miglioramento funzionale ed energetico dell'organismo edilizio, con possibili ampliamenti legati alla funzionalità degli edifici e delle unità immobiliari, applicabili per le singole unità e/o per l'intero edificio, non indicizzati, attuabili mediante il recupero di superfici esistenti con la chiusura di vani aperti anche solo con superfici finestrate, e/o il recupero di parti non utilizzate (piani pilotis, verande, spazi comuni aperti ecc), purchè con essa coerenti;
- è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari;
- è prescritto in caso di interventi di REC un indice di copertura (IC) massimo complessivo del 50-60%, il rispetto delle distanze art.4, la dotazione di standard art 21 LUR e s.m.i. alle condizioni dell'art.9;
- è ammesso realizzare a servizio delle unità abitative esistenti posti auto coperti o fabbricati per il ricovero

auto, sia di tipo completamente interrato che mediante volumi in superficie, per il rispetto della dotazione di aree a parcheggio di cui alla L.122/89, ove la dotazione pertinenziale risulti assente o carente al momento di adozione del Progetto Preliminare di Piano, da reperirsi internamente all'area di pertinenza, nel rispetto comunque di un IC non inferiore al 60%. L'intervento dovrà essere unitario, riferito all'intera area asservita all'immobile e dovrà prevedere idonea sistemazione a verde degli spazi liberi di pertinenza dell'edificio, soluzioni integrate con l'esistente o migliorative per i nuovi volumi, con coperture a falde e allocazione di pannelli fotovoltaici o solari almeno su una falda;

- sono previste le condizioni prestazionali ed ambientali di cui al Titolo III art. 34-36 in funzione della tipologia di intervento prevista dalla specifica disciplina.

--- BR1 Scheda normativa---

- Area urbanistica: BR1- aree residenziali consolidate a capacità esaurita

- sintesi struttura: Aree residenziali consolidate dei tessuti urbani

- Localizzazione: Area urbana del concentrico e delle frazioni

- descrizione: Tessuti urbano a densità diversificate, consolidati sia dal punto di vista edilizio che urbanistico per le quali non sono previste trasformazioni

- Obiettivi prestazionali:

- qualificazione funzionale e architettonica del patrimonio edilizio esistente e delle relative pertinenze

- potenziamento dell'efficientamento energetico,

- potenziamento del mix funzionale in funzione degli spazi pubblici di relazione

- potenziamento delle dotazioni a verde e della permeabilità delle aree

- riordino accessibilità veicolare e ciclopedonale

- adeguamento accessibilità con rimozione barriere architettoniche

- riqualificazione agli affacci verso gli spazi pubblici

- consolidamento e potenziamento del mix funzionale lungo gli assi principali

- Destinazioni d'uso:

a- proprie : Ra, Rt, Ta, Tr, Ts, H, S

b- Ammesse se esistenti: Tc. Nelle frazioni sono comunque sempre ammessi gli esercizi di vicinato.

c- Tipi di intervento: Sono ammessi gli interventi di cui all'art 18 : MO, MS, RCA, RCB, REA, REB, REC, NCA, D

d- Modalità attuative: Intervento diretto: titolo abilitativo da TUE, PdC, PdCC

-Parametri urbanistici:

a- IF = esistente

b- IC esistente o raggiungimento del massimo del 50% ove inferiore, fatta salva la realizzazione di parcheggi privati art 9 c.14, con IC 60%,

c- IPF = 40%

d- RIE=3

e- Icv = 1 albero e 20 arbusti/200 mq di SC aggiuntiva

f- Dotazione parcheggi pertinenziali L122/89 art 9 c.14

g- Dotazione standards urbanistici, secondo le quantità previste dall'art 9.

- Parametri edilizi: H max pari all'esistente con l'aumento ammesso di cui al c.3 pari a m.1 o definita in base al SUE in caso di RU nei limiti di un piano aggiuntivo. In caso di REC rispetto delle distanze art.4 o allineamenti ove precisate in tavola

- Prestazioni ambientali:

a-Richieste le prestazioni di legge (acustiche, energetiche)

b-Richieste le prestazioni complessivamente richiamate agli art 34, 35, 36 del Titolo III al Titolo IV, per quanto di competenza

c-Misure di mitigazione e compensazione di cui all'art 8

- Prescrizioni specifiche:

a-chiusura dei vani aperti purchè ricompresi nella sagoma del volume esistente;

b-per aree già edificate alla data di adozione del Progetto Preliminare del Piano con volumi a destinazione non residenziale, è sempre consentito il cambio di destinazione per usi propri con il mantenimento della SL preesistente, anche eccedente IF esistente, solo nel quadro di progetti complessivi di riqualificazione formale e funzionale delle aree mediante PdCC esteso all'intera area urbanistica.

Zona DM1444/1968: B

-- ART.10 DISCIPLINA PER IL COMMERCIO E DELLE ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE --

1. L'esercizio delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98 s.m.i., della L.R. 28/99 e s.m.i, della D.C.R. nr. 563-13414 del 29/10/1999, come risultante dopo le modifiche intervenute con la Deliberazione del Consiglio Regionale 20/11/2012 n.191-43016, di seguito denominata "Indirizzi regionali", nonché in base alle presenti norme di attuazione ed ai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita".

2. Le zone di insediamento commerciale riconosciute dai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita" e recepite nel P.R.G. sono:

--Addensamenti commerciali:

- A1/1 Breo – Rinchioso – Borgato – Via Ripe;
- A1/2 Piazza;
- A3/1 Largo Campana - C.so Italia - Piazza Montereale - C.so Europa – Viale Vittorio Veneto – Piazza della Repubblica – Viale L. Einaudi;
- A4/1 C.so Europa - Via San Bernardo - Via R. Bianca;
- A4/2 Via G.B. Quadrone - Piazza G. Mellano - Via P. Del Vecchio;
- A4/3 Via Torino;
- A4/4.1 Via Langhe sud;
- A4/4.2 Via Langhe nord;
- A4/5 Carassone;
- A4/6 Via Gherbiana – Piazza Gherbiana – Via Durando;
- A4/7 Via Cuneo sud;
- A4/8 Via Cuneo nord.

--Localizzazioni commerciali:

- L1/2 Via Cuneo - Via S. Rocchetto;
- L1/3 Via Cuneo;
- L1/4 Via Torino;
- L1/5 Via Trieste;
- L1/7 S. Anna Avagnina;
- L1/8 Via Langhe;
- L2/1 Via Tanaro - Casello autostradale A6.

3. Tutti gli addensamenti e tutte le localizzazioni sono riconosciuti individuandoli con una perimetrazione riportata sull'apposita cartografia di PRG.

4. L'ammissibilità delle varie tipologie di esercizi commerciali al dettaglio, all'interno delle sopra richiamate zone di insediamento commerciale, è fissata dalla Tabella A -"Compatibilità territoriale delle strutture distributive", allegata all'art. 7 dei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita". Esternamente alle zone di insediamento commerciale sopra richiamate, l'attività commerciale al dettaglio è ammessa, negli esclusivi limiti dell'esercizio di vicinato, nelle aree urbanistiche ove il PRG prevede la specifica

destinazione.

5. A norma del 1° comma dell'art.25 degli "Indirizzi regionali" il Piano Regolatore generale e le relative varianti stabiliscono, nel rispetto dell'art.21, primo comma, numero 3) della L.R. n.56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive. Lo standard urbanistico non è richiesto per gli esercizi di vicinato ricadenti in A1 per i quali quindi non vi è obbligo né di dismissione, né di monetizzazione. Per esercizi aventi superficie di vendita superiore a 400 mq. la dotazione di parcheggi va determinata tenendo conto sia del comma 2 dell'art. 21 della LUR e s.m.i. che dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali", con l'avvertenza che, in base alle norme richiamate (comma 5 dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali"), per le medie strutture ricadenti negli addensamenti A1, A3 ed A4 non si applicano le formule per il calcolo dei parcheggi riportate nell'art. 25 citato.

6. Per le variazioni di superficie di vendita contenute entro il limite massimo di 400 mq. e comunque non oltre il limite massimo del 20% della superficie di vendita originaria non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento del fabbisogno delle aree per servizi. Per ampliamenti superiori al 20% comunque tale da non determinare un cambiamento di tipologia di struttura distributiva, il calcolo delle aree per servizi va riferito alla sola parte in ampliamento. Diversamente la verifica deve essere riferita all'intera struttura distributiva. Restano comunque fatte salve le disposizioni in materia recate dal vigente P.R.G..

7. Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione indicata nel comma successivo.

8. La monetizzazione delle aree per servizi, con riferimento all'art. 26 degli "Indirizzi regionali", è prevista, previa la verifica appresso riportata, secondo le seguenti modalità:

- a. per gli esercizi di vicinato in tutto il territorio comunale dove il P.R.G.C. consente il commercio al dettaglio, ad esclusione degli addensamenti A1 ove si applica il disposto del c.6 precedente e delle aree perimetrare come localizzazioni L1 ed L2, ove opera la cessione o l'asservimento;
- b. per le medie strutture ricadenti negli addensamenti A1;
- c. per gli esercizi commerciali ricadenti negli addensamenti A3 e A4 purchè aventi superficie di vendita inferiore o uguale a 400 mq. Oltre a quanto previsto nei precedenti casi ed a quanto previsto dagli "Indirizzi regionali", non è ammessa la monetizzazione ed è conseguentemente fatto obbligo di cedere o asservire le aree per servizi. La possibilità di monetizzazione delle aree per servizi è ammissibile nei casi sopra richiamati previa documentata dimostrazione della impossibilità o della inopportunità di reperire i servizi stessi. Nel caso in cui sussista la possibilità e l'opportunità di reperire anche solo in parte le aree per servizi queste dovranno essere cedute o asservite. In caso di parziale dismissione, la monetizzazione è riferita alla restante parte necessaria per l'intervento.

9. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della LUR e s. m. ed i. e secondo le finalità dell'art. 6, c. 3, lettera c. del D.Lgs. 114/98 s.m.i. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione di superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell'addensamento A1 oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati:

- alle specifiche norme del P.R.G. e del Regolamento edilizio;
- alle prescrizioni dei Piani del Colore del rione di Piazza approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 20/07/'99, del rione di Carassone approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.85 del 29/09/2000 e dei rioni di Breo, Borgato, Rinchioso e Via Ripe approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.56 del 02/08/2010;
- ai disposti dei Programmi di qualificazione urbana (P.Q.U.).

Gli interventi in questione sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare riferimento alla sistemazione dei fronti commerciali, all'organizzazione degli spazi espositivi sul fronte strada, all'utilizzo dei materiali di finitura, di insegne pubblicitarie e di impianti

di illuminazione. Per tutte le zone di insediamento commerciale, al fine di salvaguardare e migliorare la qualità urbana, tutti gli interventi edilizi ed urbanistici finalizzati all'insediamento di attività commerciali devono adottare criteri progettuali finalizzati alla realizzazione di opere in equilibrio funzionale e formale con il contesto urbano in cui si inseriscono.

10. Si richiamano le norme di cui ai commi 6, 7, 8, 9, 10, 11 dell'art. 26 della LUR e s.m.i. e le norme contenute negli "Indirizzi regionali", in particolare gli artt. 23, 24, 25, 26, 27 e le prescrizioni contenute nei vigenti "Criteri per il rilascio delle medie strutture di vendita". Le disposizioni contenute nel presente articolo si intendono prevalenti rispetto ad eventuali diverse disposizioni delle Norme di Attuazione quando ci si riferisce al commercio al dettaglio in sede fissa.

11. L'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande è consentito nel rispetto della L.R. n°38/2006 e s.m.i., degli "Indirizzi generali e criteri regionali per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande" approvati con D.G.R. 08.02.2010 n.85-13268, nel seguito denominati brevemente "Indirizzi" regionali, nonché secondo i dettami impartiti dai "Criteri comunali per l'insediamento delle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande" approvati dal Consiglio Comunale, nel seguito denominati brevemente "Criteri" comunali.

12. Non sono soggette alle disposizioni degli "Indirizzi" regionali e dei "Criteri" comunali suddetti le attività di somministrazione di cui al comma 6 dell'art.8 della L.R. n°38/2006 e s.m.i.

13. Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande si possono insediare nelle parti del territorio comunale ove il PRG ammette le attività commerciali al dettaglio di tipo Tc, che ai sensi dell'art.6, comma 1, della D.G.R. 08/02/2010 n.85-13268, rende conforme l'insediamento degli esercizi in questione, nonché nelle altre parti in cui lo stesso consente lo svolgimento di attività di somministrazione alimenti e bevande in funzione complementare ed integrativa di altre attività.

14. Il soddisfacimento del fabbisogno totale di posti a parcheggio e relativa superficie da computare, ai sensi dell'art. 7 dei "Criteri" comunali e dell'art.8 degli "Indirizzi" regionali, deve essere reperito obbligatoriamente nell'area in cui è ubicato l'esercizio di somministrazione o nell'area ad esso limitrofa ed è obbligatorio e non derogabile nelle seguenti fattispecie giuridico - amministrative:

- ai fini del rilascio delle autorizzazioni amministrative per l'esercizio delle attività di somministrazione, nei casi previsti dall'art.9 della L.R. n°38/2006, ossia nei casi di rilascio di autorizzazione per nuova apertura o trasferimento di sede di un esercizio di somministrazione;
- nei casi di SCIA (ex DIA) di cui all'art.12 della L.R n°38/2006 in caso di ampliamento della superficie di somministrazione;
- nei casi di permesso di costruire e DIA in materia edilizia qualora il progetto preveda la realizzazione di un esercizio di somministrazione o qualora occorra un permesso di costruire per l'installazione di un dehor.

15. La superficie di riferimento per il suddetto calcolo del fabbisogno di parcheggi è la "Superficie di somministrazione", così come definita dall'art.4 degli "Indirizzi" regionali e dall'art.7 dei "Criteri" comunali.

16. Non è da computarsi ai fini del calcolo del fabbisogno di posti parcheggio, la porzione di suolo variamente delimitata, coperta o scoperta, posta all'esterno degli esercizi di somministrazione, appositamente destinata ed attrezzata al servizio di ristoro dei consumatori e funzionalmente connessa all'esercizio stesso, che non sia soggetta a permesso di costruire (dehor).

17. Per gli esercizi di somministrazione ubicati nelle frazioni riconosciute dai "Criteri" comunali come "Realtà minori a rischio di desertificazione", non è richiesto il soddisfacimento dei posti parcheggio di cui al comma 4; è comunque fatto salvo quanto prescritto dall'art.21, comma 1, n.3) della LUR e s.m.i.

18. Per gli esercizi di somministrazione ubicati negli addensamenti e localizzazioni commerciali urbane A1, A3,

A4 ed L1, è ammessa la monetizzazione del fabbisogno dei posti parcheggio di cui al comma 13. La possibilità di monetizzazione di dette aree, fatta salva la disciplina degli standard ex art.21 L.R.56/77 e s.m.i., è ammissibile, nei casi sopra richiamati, previa documentata dimostrazione dell'impossibilità di reperire i parcheggi stessi. Nel caso in cui sussista la possibilità di reperire anche solo in parte le aree a parcheggio queste dovranno essere specificatamente individuate e rese fruibili e la restante porzione potrà essere monetizzata.

19. Il Comune, mediante apposito provvedimento di Giunta Comunale, stabilisce il criterio per la quantificazione della monetizzazione del predetto fabbisogno dei posti a parcheggio.

20. Le attività di somministrazione devono svolgersi nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. e del D.Lgs. 42/2004 nonché delle aree riconosciute come siti di importanza comunitaria (SIC), con le procedure indicate nell'art. 9 dei "Criteri" comunali.

21. Ai sensi degli "Indirizzi" regionali DGR 83-13266/2010 art 10 c.3, le domande di autorizzazione per gli esercizi di somministrazione ex art.12 della L.R. 38/2006 devono essere corredate da idoneo studio, redatto ai sensi del predetto art.10 ed asseverato da professionista abilitato, che esamina e valuta le componenti ambientali indispensabili a rendere compatibile l'insediamento dell'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande. Le autorizzazioni per la nuova apertura e/o il trasferimento degli esercizi di somministrazione, i titoli abilitativi edilizi sono subordinati alle verifiche dei predetti aspetti ambientali, paesaggistici e territoriali; le mitigazioni e le soluzioni progettuali individuate come ottimali che rendono ammissibile l'intervento, dettagliate nel progetto municipale per ciascuna componente ambientale e paesaggistica, costituiscono prescrizioni dell'autorizzazione dell'esercizio di somministrazione e del titolo abilitativo per l'ampliamento di dette superfici ai sensi dell'art.12 L.R.n°38/2006, e costituiscono elemento di autoregolamentazione obbligatoria ai fini dell'esercizio dell'attività.

--- ART.40 DISCIPLINA GENERALE ---

1. In rapporto all'assetto geomorfologico e alla situazione geologico tecnica è opportuno, per una tutela geostatica idrogeologica e paesaggistica del territorio, adottare, oltre alle indicazioni specifiche per ogni singola classe di pericolosità, le seguenti cautele e limitazioni generali in tutto il territorio comunale, in relazione agli specifici interventi di seguito elencati:

- interventi che comportino l'esecuzione di scavi oltre 1 m. di profondità: la realizzazione degli stessi dovrà essere subordinata, in fase di progetto municipale ad uno studio geologico e geotecnico che certifichi la stabilità dello scavo e che definisca il grado di sicurezza e indichi le eventuali modalità di contenimento e di sostegno. Sulla base delle caratteristiche geologiche e geologico - tecniche dei terreni, tenuto conto dell'aspetto naturalistico e del paesaggio, è opportuno contenere i punti di scavo o riporto a quanto documentatamente indispensabile per la realizzazione degli interventi ammessi dal piano, condizione che dovrà essere attentamente vagliata in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi;
- interventi di movimenti di terra (sbancamenti, rilevati, riporti, scavi in sottosuolo) per la creazione di terrazzi, piazzali, autorimesse, interrati e scantinati, giardini: non saranno ammessi senza adeguati e controllati provvedimenti geotecnici stabilizzanti, cautelativi o risarcitivi dell'assetto superficiale del suolo, in particolare dei lati sottoripa e controripa, intendendo come tali le opere di sostegno, rinsaldamento, inerbimento dei pendii, ecc., nonché di canalizzazione, arginatura e drenaggio della rete grondante capillare e delle falde sub-superficiali;
- interventi di costruzione di nuovi muri di sostegno o opere di contenimento: dovranno avere altezza non superiore a m.1,50 e dovranno essere dotati di drenaggio efficiente del lato controripa e non potranno essere realizzati a meno di 3 metri dai fabbricati esistenti o previsti.
- interventi di demolizione di edifici e strutture che esplichino, direttamente o indirettamente, funzione di sostegno dei suoli: non saranno ammessi senza la loro sostituzione con opere migliorative della stabilità;
- interventi per addurre alla superficie del suolo le acque della falda freatica intercettata in occasione di scavi,

sbancamenti o perforazioni: non saranno ammessi senza il progetto di regimentazione del conseguente deflusso delle acque;

- interventi di impermeabilizzazione di aree di qualsiasi genere: non saranno ammessi senza la previsione di opere che assicurino una corretta raccolta ed un adeguato smaltimento delle acque piovane che comunque non inducano diminuzione dei tempi di corrivazione;
- interventi per la realizzazione di discariche, riporti di macerie ed altri materiali di rifiuto, nonché materiali di qualsiasi genere, sono esclusi.

2. Nell'esecuzione delle opere di nuova edificazione o di completamento e delle eventuali opere di urbanizzazione relative, al fine di preservare l'equilibrio idrogeologico e la conseguente sicurezza delle costruzioni ed opere, sia dirette che indirette, devono essere seguiti i seguenti indirizzi e prescrizioni:

- le superfici di terreno denudato vanno tutte rinverdate dovunque è possibile, anche mediante piantagione di arbusti; si deve inoltre favorire l'inerbimento delle superfici non edificate mediante specie perenni locali a radici profonde e molto umificanti;
- l'impermeabilizzazione dei suoli deve essere ridotta al minimo indispensabile;
- nel caso di qualsiasi intervento edilizio che interessi, anche parzialmente, fondi agricoli e/o residenziali, il progetto dovrà prevedere il ripristino, la manutenzione o la realizzazione ex-novo dei fossi di scolo perimetrali per ridurre la velocità di deflusso superficiale delle acque ed il ruscellamento delle strade pavimentate o asfaltate. Il sistema degli scoli dovrà essere progettato tenendo conto di :
 - possibilità di smaltimento frequente raccordate al sistema degli scoli esistenti in coerenza con la situazione locale del reticolo idrografico minore;
 - realizzazione di cunette laterali continue adeguate alla situazione del sedime stradale e dei fondi limitrofi;
 - necessità e/o possibilità di raccordo con il sistema interrato di raccolta delle acque meteoriche (cisterne private);
 - precauzioni da assumere in fase di cantiere al fine di evitare ristagni o deflussi incontrollati di acque meteoriche o di scarico del cantiere.

Tutti gli interventi suddetti sono tenuti al rispetto del D. M. 17/01/2018 e s.m.i..

3. Essendo il Comune di Mondovì classificato in zona sismica 3, si richiamano espressamente gli adempimenti e le procedure di controllo e gestione delle attività urbanistico-edilizie prescritti dalla DGR n.4-3084 del 12.12.2011, DGR n.11-13058 del 19.1.2010 e D.G.R. 21.5.2014, n. 65-7656.

4. In applicazione della DGR 11 ottobre 2019, n. 10-370 "Legge regionale 56/1977, articolo 30 bis. Disposizioni sulla rimozione e trasformazione dei vincoli di consolidamento in aree a rischio idrogeologico di cui alla Legge 445/1908" sono eliminati i vincoli di cui alla L.445/1908 (L.64/74), come indicato nell'Allegato 1 alla suddetta D.G.R. relativi a:

- per l'abitato di Piazza, considerato che il fenomeno franoso (o i fenomeni franosi) nel versante N - NW non risultano attivi e nemmeno facilmente identificabili, che la frana nel versante W monitorata appare al momento non attiva, che comunque nella Carta di Sintesi di PRGC parte dell'abitato è classificato precauzionalmente in classe IIIB, si ritiene di poter eliminare la perimetrazione del vincolo.
- per l'abitato di Breo, considerato che la situazione di rischio presente all'istituzione del vincolo non è più presente, come riconosciuto dalla Carta di Sintesi di PRGC, si ritiene analogamente di poter eliminare la perimetrazione del vincolo.

--- ART.41 DISPOSIZIONI PER CLASSI DI PERICOLOSITÀ ---

1. Le tavole P3 di progetto e gli allegati tecnici 'Elaborati di analisi geologico-sismica' riportano le tutele di tipo idrogeologico previste su tutto il territorio comunale. La Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Elaborati GB02A/B/C) è stata redatta ai sensi della Circolare n° 7/LAP dell'8/5/96 e della successiva Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999, prevedendo la suddivisione

dell'intero territorio per aree omogenee dal punto di vista della pericolosità geomorfologica intrinseca e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, articolate in tre principali classi di idoneità urbanistica, da applicarsi a contesti caratterizzati da condizioni di pericolosità:

- nulla - Classe I,
- moderata - Classe II,
- elevata - Classe III.

Le indicazioni per le diverse classi, di cui alle seguenti norme vengono specificate, ove necessario, con puntuali rimandi alla 'Carta del dissesto idrogeologico' (elaborati GB01A/B/C) . Le prescrizioni di cui al presente articolo rimandano inoltre, ove necessario, alle specifiche di cui alla DGR 7 aprile 2014, n. 64-7417 'Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica' (a seguire DGR 64-7417).

2. Dette aree, individuate nell'Allegato tecnico "GB02A/B/C - Carta di sintesi della pericolosità ed idoneità all'utilizzazione urbanistica", sono definite come segue in relazione ai criteri di classificazione contenuti nell'allegato GA01- Relazione geologica illustrativa.

-Classe II: aree in cui l'assenza di importanti elementi di pericolosità geomorfologica o il loro grado moderato consentono l'utilizzo a fini urbanistici mediante l'individuazione, in sede di intervento, di specifici indirizzi necessari a superare le locali condizioni di contenuta pericolosità. Si articolano in:

-Sottoclasse IIA: comprende settori di raccordo tra il versante e la pianura o tra superfici terrazzate, e settori di versante caratterizzati da acclività media/moderata e dall'assenza di evidenze geomorfologiche testimoni di dissesti in atto o pregressi.

-Sottoclasse IIB: comprende ambiti di pianura caratterizzati dalla diffusa presenza di terreni superficiali limoso-sabbiosi e limoso-argillosi aventi spessori variabili, mediocri caratteristiche geotecniche e che localmente possono indurre fenomeni di ristagno delle acque meteoriche ed ambiti di pianura con potenziali problematiche di drenaggio superficiale e sotterraneo.

3. Gli elaborati urbanistici serie P3b riportano le classi di pericolosità in relazione alle previsioni di Piano. In ogni caso dovrà sempre essere utilizzato l'elaborato geologico GB02A/B/C per la verifica puntuale della classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica. In ogni classe valgono prescrizioni geologico tecniche e limiti ai tipi di intervento indipendentemente dall'area urbanistica di appartenenza. Per le prescrizioni geologico-tecniche si rimanda alla lettura della Relazione geologica illustrativa del Piano, documento prescrittivo.

- CLASSE II

- Interventi edilizi ammessi: non si prevedono limitazioni particolari alle tipologie di interventi di carattere edilizio ammissibili. In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

- Prescrizioni generali: su tali aree in fase di progettazione andranno previste, oltre alle indagini e verifiche previste dal DM 11/03/88 e del D.M.17/01/2018 e s.m.i., approfondimenti specifici mediante 'studio idrogeologico di dettaglio' volti a definire sia nelle zone di versante che nelle zone pianeggianti lo spessore e le caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche delle coperture eluvio-colluviali; andranno verificate inoltre la posizione della superficie freatica e le condizioni della rete drenante minore di superficie, al fine di valutare la necessità di adeguamento delle quote di imposta degli edifici e la compatibilità della realizzazione di locali interrati e per individuare gli indirizzi di intervento necessari a superare le locali condizioni di moderata pericolosità e a valutarne la ricaduta sulla destinazione urbanistica prevista; tali interventi, dovranno essere esplicitati a livello di progetto esecutivo e potranno essere limitati al singolo lotto edificatorio o estesi ad un settore circostante significativo. Per le aree di nuovo impianto si richiama e si impone il rispetto delle prescrizioni tecniche puntualmente descritte nelle "Schede di dettaglio" che sono contenute nella Relazione geologico-tecnica definitiva.

- Sottoclasse IIA
Prescrizioni:

- in fase di progettazione esecutiva, relativamente agli scavi necessari, si richiede di valutare, l'opportunità di ricorrere a opere di sostegno, eventualmente anche di tipo provvisoriale, atte a garantire la stabilità dei fronti e dei pendii in genere;
- la distanza minima dei manufatti dal ciglio superiore e dal piede delle scarpate aventi altezza maggiore di 3 m, sia di natura antropica che naturale, dovrà essere attentamente valutata mediante specifiche verifiche di stabilità;
- dovranno essere definite le modalità di raccolta e di smaltimento delle acque di deflusso superficiale, di scarico, di precipitazione meteorica (con particolare riferimento a quelle convogliate da tratti stradali) e di infiltrazione, indicando, per queste ultime, le opere di drenaggio necessarie;
- la realizzazione di piani interrati è subordinata allo 'studio idrogeologico di dettaglio e al rispetto di un franco di 1 m dal massimo livello stagionale della falda freatica definito mediante detto studio.

- Sottoclasse IIB

Prescrizioni: applicazione di quanto previsto per la classe IIA

- per le nuove edificazioni e gli ampliamenti di superficie e volume con occupazione di suolo si esclude la realizzazione di opere interrate e si impone l'adeguamento della quota della linea di spicco dei fabbricati mediante innalzamento della quota di campagna non superiore a 50 cm.;
- gli approfondimenti geotecnici, ai sensi del D.M. 17/01/2018, dovranno in particolar modo finalizzati a garantire un piano di posa delle fondazioni omogeneo e a evitare cedimenti differenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondovì, il fabbricato compendiate l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta essere stato realizzato in data antecedente il 1967.

E' stato reperito il certificato di agibilità n° 16 del 20/06/1950 per interventi con inizio lavori in data 10/05/1949 e termine in data 30/10/1949. Sulla richiesta di agibilità si fa riferimento ad un progetto, presentato dal signor Beccaria Giovanni (presumibilmente capo mastro dell'impresa), esaminato dalla commissione edilizia nella seduta del 10/03/1949, ma da ricerca effettuata presso l'archivio storico non è stata reperita la pratica presentata (vedasi nota di ricerca negativa allegata).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Trattandosi di immobile realizzato negli anni 1950 con progetto non reperito negli archivi comunali, lo stato legittimo della costruzione è rappresentato dalla planimetria catastale di primo impianto.

Dal confronto tra la planimetria di primo impianto e da quanto rilevato durante il sopralluogo effettuato, si sono riscontrate difformità tra quanto rappresentato sulla planimetria di primo impianto e da quanto presente in loco come rappresentato sulle tavole 4 e 4.1 allegate.

In particolare si è riscontrato:

--Alloggio--

1- trasformazione di camera nel locale bagno con realizzazione di doccia in muratura,

2- demolizione di parete divisoria nell'ingresso,

3- demolizione di parete divisoria in cucina, spostamento della porta tra la cucina e l'ingresso, chiusura di porta tra la cucina e il soggiorno,

4- modifiche alla parete verso il vano scala,

5- maggiore lunghezza del balcone della camera 2,

-- cantina—

6- errata indicazione dell'altezza, sulla planimetria catastale è indicata un'altezza di m 2.50 a fronte dei m 2.25 rilevati in loco,

7- realizzazione di pilastrini sulla parete verso il disimpegno comune,

--Soffitta—

8- errata indicazione della posizione della parete divisoria con altra u.i.u.

9- non è stato indicato il velux

Al fine della regolarizzazione delle opere eseguite in difformità, presumendo che le stesse siano state realizzate dall'esecutata subito dopo l'acquisto nell'anno 2007, si dovrà procedere alla presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria per opere realizzate in assenza della SCIA stessa o in difformità da essa, che risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della segnalazione e ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione (D.P.R. n. 380/2001, articolo 36-bis). Tale sanatoria, ai sensi dell'art. 36-bis, comma 5, lettera b), prima parte, è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo non inferiore ad € 1.032,00 e non superiore ad € 10.328,00, dando atto che la stessa sarà soggetta ad eventuale conguaglio a seguito di quantificazione da parte del responsabile del procedimento.

Si precisa che:

-per quanto riguarda le opere di cui ai punti 1-2-3-4-9 rientrano nella sanatoria ordinaria,

-per quanto riguarda le opere di cui ai punti 5-6-7-8 tali opere possono rientrare nella tolleranza di cui all'art. 34-bis, comma 2-bis del d.p.r. 380/01: per intervento realizzato entro il 24 maggio 2024, minore dimensionamento dell'edificio, mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e difforme ubicazione delle aperture interne, difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, errori progettuali corretti in cantiere e errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere

Si precisa che per la stesura completa degli elaborati progettuali definitivi sarà comunque necessario provvedere eventualmente alla verifica di ulteriori dettagli costruttivi in loco, mediante apposito ulteriore rilievo.

Tali difformità sono state esclusivamente sistemate a livello catastale con variazione DOCFA, redatta dal sottoscritto, prot. CN0092319 del 19/05/2025.

Quanto sopra premesso, gli oneri per la S.C.I.A. in sanatoria ammontano a:

1- Diritti S.C.I.A. in Sanatoria Comunale: € 120,00



2- Sanzione S.C.I.A. in Sanatoria: € 1.032,00, dando atto che la stessa sarà soggetta ad eventuale conguaglio a seguito di quantificazione da parte del responsabile del procedimento

3- Spese tecniche per pratiche edilizie comunali, rilievi, agibilità: € 2.000,00 (+ Iva e Cassa),

4- Denuncia Strutturale postuma (inerente l'apertura del velux in soffitta) a cura di un ingegnere strutturista: circa € 800,00 (+ Iva e Cassa)

Il tutto per un totale di € 3.952,00 (+ Iva e Cassa).

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, è già dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica redatta dal geometra **** Omissis **** in data 03/04/2024 con il Codice Attestato n° 2024 202078 0104 con validità sino al 31/12/2025.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 660,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.308,45

Millesimi di proprietà e spese condominiali

All'alloggio e autorimessa competono i seguenti millesimi di proprietà:

- Proprietà Generali : 217.65/1000.00

- Millesimi Scala: 217.65/1000.00

Rendiconto Consuntivo Spese Esercizio 2023:

- Totale Gestione 2023 -670,08 €

- Saldo Esercizio precedente -3.426,40 €

- Rate versate 400,00 €

- Saldo Finale 2023 - 3.696,48 €

Rendiconto Consuntivo Spese Esercizio 2024:

- Totale Gestione 2024 -1.569,79 €

- Saldo Esercizio precedente -3.696,48 €

- Rate versate 400,00 €

- Saldo Finale 2023 - 4.866,27 €

Preventivo Spese Esercizio 2025:

- Totale Gestione 2025 -738,66 €

- Saldo Esercizio precedente -4.866,27 €

- Rate versate 0,00 €

- Saldo Finale 2023 - 5.604,93 €

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



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via I Alpini 4a

DESCRIZIONE

Trattasi di unità immobiliare, libera su un lato, composta da unico locale ad uso autorimessa al piano terreno con accesso esterno da Via I Alpini e accesso interno da vano scala condominiale, sito nel Comune di Mondovì in Via I Alpini n. 4a, Rione Altipiano della Città di Mondovì. Località che offre servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar, Banca, piccoli negozi di alimentari, vestiario, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, primaria, secondaria e superiore, oltre che a parcheggi più che sufficienti. Inoltre dista pochi chilometri dall'autostrada Torino-Savona oltre che trovarsi in prossimità della Strada Statale 28 e Via delle Langhe che collega il Comune di Mondovì con i principali paesi e cittadine di Bastia Mondovì, Carrù, Magliano Alpi, Fossano, ecc.

In concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., è stata fissata la data del sopralluogo per il giorno 01/04/2025. In data 01/04/2025 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. Del Mastro Alessandro quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L. custode delegato dalla procedura che ha aperto l'immobile con chiavi fornite dall'Agenzia che ha in vendita l'immobile; alle ore 11:00 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 12:30.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si precisa che:

- Nella busta 153010589 depositata in data 18/02/2025 è stato caricato il file "04_nota_di_trascrizione.pdf" (nota di trascrizione del pignoramento del 13/02/2025 reg. gen. n. 978 – reg. particolare n. 817) che fa riferimento ad immobili (siti nel Comune di Salmour) e soggetti (a favore: **** Omissis **** – contro: **** Omissis ****) estranei all'esecuzione in oggetto; precisando che nella stessa busta è stato allegato il file "04_nota_di_trascrizione.p7m", che identifica la corretta nota di trascrizione del pignoramento (nota di trascrizione del 12/02/2025 reg. gen. n. 938 – reg. particolare n. 778). Il tutto come già anche rilevato nel file "04_ipotecario.pdf", depositato nella stessa busta, nel quale oltre alle iscrizioni e trascrizioni anteriori il ventennio dalla trascrizione del pignoramento, è inserita la trascrizione corretta del pignoramento (nota di trascrizione del 12/02/2025 reg. gen. n. 938 – reg. particolare n. 778).

- Sull'istanza di vendita (allegata alla busta 153010802 del 17/02/2025) vengono riportati gli estremi della trascrizione del pignoramento errato di cui sopra (nota di trascrizione del 13/02/2025 reg. gen. n. 978 – reg. particolare n. 817)

- che in data 27/05/2025 è stata depositata, dall'avvocato del creditore procedente, memoria a giustificazione del mero errore materiale riscontrato.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si precisa che alla data di acquisto l'esecutata era di stato libero.

CONFINI

Il fabbricato compendiate l'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina con: Via I Alpini, mappali 302, 175, 493, 494, 168.

Mentre l'unità immobiliare facente parte del presente lotto confina con:

- Autorimessa: vano scala comune, altra proprietà stesso mappale e altra proprietà mappale 168.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	11,60 mq	12,80 mq	1	12,80 mq	4,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1992 al 04/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 235, Sub. 1, Zc. u Categoria C6 Cl.5, Cons. 9 Superficie catastale 9 mq Rendita € 65,75 Piano T
Dal 04/05/2005 al 09/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 235, Sub. 1, Zc. u Categoria C6 Cl.5, Cons. 9 Superficie catastale 9 mq Rendita € 62,75 Piano T
Dal 09/05/2007 al 05/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 235, Sub. 1, Zc. u Categoria C6 Cl.5, Cons. 9 Superficie catastale 9 mq Rendita € 62,75 Piano T
Dal 05/09/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 1070, Sub. 1, Zc. u Categoria C6 Cl.5, Cons. 9 Superficie catastale 9 mq Rendita € 62,75 Piano T
Dal 09/11/2015 al 15/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 1070, Sub. 1, Zc. u Categoria C6 Cl.5, Cons. 9 Superficie catastale 9 mq Rendita € 62,75 Piano T
Dal 15/05/2025 al 01/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 1070, Sub. 1, Zc. U Categoria C6 Cl.5, Cons. 11 Superficie catastale 13 mq Rendita € 76,69 Piano T

Si precisa che:

- in data 05/09/2011 con pratica n. CN0375972 è stata effettuata dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo - Ufficio Territorio - variazione per modifica identificativi per allineamento mappe,
- in data 09/11/2015 è stata effettuata dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo - Ufficio Territorio - variazione per inserimento in visure dei dati superficie,

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:

- 1- apertura di porta tra autorimessa e vano scala comune

2- sulla planimetria catastale è indicata un'altezza di m 4.00 a fronte dei m 4.10 rilevati in loco,

Tutte opere in parte realizzate senza provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale (punto 1) ed in parte derivanti da una non corretta rappresentazione grafica sulla planimetria d'impianto (punto 2)

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. CN0089324 del 15/05/2025, con la quale il mappale 1070 sub. 1 è stato variato mantenendo lo stesso identificativo.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	65	1070	1	U	C6	5	11	13 mq	76,69 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che:

- in data 05/09/2011 con pratica n. CN0375972 è stata effettuata dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo - Ufficio Territorio - variazione per modifica identificativi per allineamento mappe,
- in data 09/11/2015 è stata effettuata dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo - Ufficio Territorio - variazione per inserimento in visure dei dati superficie,

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:

- 1- apertura di porta tra autorimessa e vano scala comune
- 2- sulla planimetria catastale è indicata un'altezza di m 4.00 a fronte dei m 4.10 rilevati in loco,

Tutte opere in parte realizzate senza provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale (punto 1) ed in parte derivanti da una non corretta rappresentazione grafica sulla planimetria d'impianto (punto 2)

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. CN0089324 del 15/05/2025, con la quale il mappale 1070 sub. 1 è stato variato mantenendo lo stesso identificativo.

PARTI COMUNI

L'immobile è stato acquistato dall'esecutata con tutti i diritti anche reali e con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi ed infissi, servitù attive e passive e con le proporzionali comproprietà dell'area su cui sorge l'edificio e di tutto quanto per Legge, uso, consuetudine, destinazione è di proprietà comune ed indivisibile tra i condomini della stessa casa, nulla escluso nè riservato alla parte venditrice.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Condominio denominato "Condominio I Alpini" comprendente l'alloggio oggetto di esecuzione si trova nel Comune di Mondovì in Via I Alpini n° 4.

Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondovì, il fabbricato compendiate l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta essere stato realizzato in data antecedente il 1967.

E' stato reperito il certificato di agibilità n° 16 del 20/06/1950 per interventi con inizio lavori in data 10/05/1949 e termine in data 30/10/1949. Sulla richiesta di agibilità si fa riferimento ad un progetto, presentato dal signor Beccaria Giovanni (presumibilmente capo mastro dell'impresa), esaminato dalla commissione edilizia nella seduta del 10/03/1949, ma da ricerca effettuata presso l'archivio storico non è stata reperita la pratica presentata (vedasi nota di ricerca negativa allegata).

Il fabbricato si presenta in buone condizioni sia estetiche che strutturali, non presenta particolarità costruttive intrinseche ed estrinseche di pregio. Struttura portante costituita da muratura portante perimetrale con pilastri centrali in cemento armato, fondazioni a gravità, tetto realizzato travetti in cemento armato con sovrastanti tavelle in laterizio e manto di copertura in tegole.

Esternamente è rifinito con intonaco di colorazione "verde chiaro", serramenti interni in parte in legno ed in parte in alluminio, serramenti esterni in persiane in legno ad eccezione di quella del salotto che è realizzata con avvolgibile di colore verde, balconi con ringhiere in ferro a disegno semplice intervallate da pilastri.

Il fabbricato è costituito da tre piani fuori terra, un piano interrato e piano sottotetto, e risulta privo di ascensore.

L'accesso all'autorimessa è sito in Via I Alpini n° 4a.

All'autorimessa, posta al piano terreno, si accede sia dalla scala condominiale che da accesso carraio diretto da Via I Alpini.

L'unità immobiliare oggetto di stima è composta da un unico locale adibito ad autorimessa. Si fa notare la presenza di intercapedine aperta di altezza di circa 80 cm che si prolunga sotto altra proprietà. Si rende noto che la luce netta dell'accesso carraio è di circa m 2.15; dimensione che rende difficoltoso l'accesso ad eventuali autovetture (di piccole dimensioni) anche in considerazione del fatto che lo stesso accesso è parallelo a Via I Alpini. Per cui, vista la ridotta dimensione dell'apertura e la collocazione della stessa rispetto a Via I Alpini l'accesso all'autorimessa potrà avvenire se non effettuando diverse manovre.

Al suo interno dell'alloggio si può constatare che:

- IMPIANTI (stato sufficiente): è presente il solo impianto elettrico,
- PAVIMENTI (stato sufficiente): in battuto di cemento,
- SERRAMENTI (stato sufficiente): l'accesso da Via I Alpini è garantito da serranda in ferro, mentre quello dal vano scala condominiale da porta in legno tamburato,
- PARETI (stato sufficiente): sono tutte allo stato grezzo, realizzate in mattoni pieni non intonacati, la parete divisoria con altra proprietà è in mattoni forati non intonacati,
- SOLAIO (stato Buono): presumibilmente realizzati in latero cemento,

Si precisa che all'interno dell'autorimessa sono presenti beni mobili quali:

- quattro scatoloni di pannolini, e la presenza, nell'intercapedine, di sacchi neri e ritagli di ferro,



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta ad oggi libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/02/1992 al 04/05/2005	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Siffredi	19/02/1992	84494	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mondovì	02/03/1992	1699	1551
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Mondovì	02/03/1992	433	1V		
Dal 04/05/2005 al 09/05/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maccagno Giovanni	04/05/2005	102941	31248
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mondovì	06/05/2005	3289	2332
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Mondovì	11/05/2005	2332.1			
Dal 09/05/2007 al 01/06/2025	**** Omissis ****	Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Siffredi	09/05/2007	266210	34429
		Trascrizione			



	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia delle Entrate di Mondovì	01/06/2007	5311	3550
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Agenzia delle Entrate di Mondovì	04/06/2007	3550.1	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che:

1) nell'atto Notaio **** Omissis **** del 04/05/2005 rep. 102941 per la parte acquirente **** Omissis **** era stata erroneamente indicata la data di nascita "03/10/1972" anzichè la corretta data di nascita "28/09/1972" con conseguente errata indicazione della data di nascita e codice fiscale sulla nota di trascrizione dello stesso atto presentata in data 06/05/2005 R.G.: 3289 - R.P.: 2332.

Il tutto come successivamente indicato nell'atto di acquisto dell'esecutata Notaio **** Omissis **** del 09/05/2007.

2) con vendita avvenuta con scrittura privata con sottoscrizione autenticata, rogito Notaio **** Omissis **** rep. 266210 del 09/05/2007 la signora **** Omissis **** ha acquistato gli immobili, ora oggetto di esecuzione immobiliare, dalla signora **** Omissis **** e che sulla scrittura di vendita era specificato che:

"Le parti dichiarano che la vendita viene fatta ed accettata per il prezzo di euro 145.000,00, regolato come segue:

a) quanto alla somma di euro 24.190,00, la parte venditrice dichiara di averla ricevuta prima d'ora dalla parte compratrice alla quale ne rilascia quietanza;

b) quanto alla residua somma di euro 120.810,00, la parte venditrice delega ed accolla alla parte compratrice di pagarla alla **** Omissis **** in estinzione del mutuo concesso alla medesima con atto rogito Notaio **** Omissis **** in data 04 maggio 2005 rep. 102.942/31.219, registrato a Mondovì il 05 maggio 2005 al numero 1410 serie 1T, in base al quale venne iscritta ipoteca a Mondovì in data 06 maggio 2005 ai numeri 579/3290. Con riferimento al mutuo accollato e fatto proprio dalla parte compratrice, questa dichiara di subentrare alla parte venditrice in tutti gli obblighi verso la Banca mutuante, per il mutuo di cui sopra, ed in specie si assume, l'obbligo di pagare le residue rate alle relative scadenze, a far tempo dalla prima rata scadente il 31 maggio 2007.

La parte venditrice dichiara e riconosce che, con l'adempimento dell'accollo predetto più nulla è ad essa dovuto per cui, fin d'ora, rinuncia all'ipoteca legale."

3) che l'ipoteca in rinnovazione, dell'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso alla signora **** Omissis **** dalla **** Omissis **** con atto Notaio **** Omissis **** in data 04 maggio 2005 rep. 102.942/31.219, registrato a Mondovì il 05 maggio 2005 al numero 1410 serie 1T, in base al quale venne iscritta ipoteca a Mondovì in data 06 maggio 2005 ai numeri 579/3290, è stata iscritta a Mondovì il 21/03/2025 ai numeri 2044/176. Iscrizione che è avvenuta successivamente alla trascrizione del verbale di

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle Entrate di Mondovì aggiornate al 01/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mondovì il 06/05/2005
Reg. gen. 3290 - Reg. part. 579
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 125.000,00
Interessi: € 125.000,00
Percentuale interessi: 4,15 %
Rogante: Notaio Maccagno Giovanni
Data: 04/05/2005
N° repertorio: 102942
N° raccolta: 31249
Note: Si precisa che: nell'atto Notaio **** Omissis **** del 04/05/2005 rep. 102942 per l'iscrizione di ipoteca volontaria la parte contro **** Omissis **** era stata erroneamente indicata la data di nascita "03/10/1972" anzichè la corretta data di nascita "28/09/1972" come successivamente indicato nell'atto di vendita Notaio Siffredi Alberto del 09/05/2007 (a favore dell'esecutata), con conseguente errata indicazione della data di nascita e codice fiscale sulla nota di trascrizione dello stesso atto di mutuo presentata in data 06/05/2005 R.G.: 3290 - R.P.: 579.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Mondovì il 10/06/2024
Reg. gen. 4314 - Reg. part. 337
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.013,42
Rogante: Giudice di Pace
Data: 06/05/2024
N° repertorio: 623
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria aper Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Mondovì il 21/03/2025
Reg. gen. 2044 - Reg. part. 176
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00



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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 125.000,00

Rogante: Notaio Maccagno Giovanni

Data: 04/05/2005

N° repertorio: 102942

N° raccolta: 31249

Note: Si precisa che:

- con vendita avvenuta con scrittura privata con sottoscrizione autenticata, rogito Notaio **** Omissis **** rep. 266210 del 09/05/2007 la signora **** Omissis **** ha acquistato gli immobili, ora oggetto di esecuzione immobiliare, dalla signora **** Omissis **** e che sulla scrittura di vendita era specificato che: "Le parti dichiarano che la vendita viene fatta ed accettata per il prezzo di euro 145.000,00, regolato come segue:

a) quanto alla somma di euro 24.190,00, la parte venditrice dichiara di averla ricevuta prima d'ora dalla parte compratrice alla quale ne rilascia quietanza;

b) quanto alla residua somma di euro 120.810,00, la parte venditrice delega ed accolla alla parte compratrice di pagarla alla **** Omissis **** in estinzione del mutuo concesso alla medesima con atto rogito Notaio **** Omissis **** in data 04 maggio 2005 rep. 102.942/31.219, registrato a Mondovì il 05 maggio 2005 al numero 1410 serie 1T, in base al quale venne iscritta ipoteca a Mondovì in data 06 maggio 2005 ai numeri 579/3290.

Con riferimento al mutuo accollato e fatto proprio dalla parte compratrice, questa dichiara di subentrare alla parte venditrice in tutti gli obblighi verso la Banca mutuante, per il mutuo di cui sopra, ed in specie si assume, l'obbligo di pagare le residue rate alle relative scadenze, a far tempo dalla prima rata scadente il 31 maggio 2007. La parte venditrice dichiara e riconosce che, con l'adempimento dell'accollo predetto più nulla è ad essa dovuto per cui, fin d'ora, rinuncia all'ipoteca legale." - che l'ipoteca in rinnovazione, dell'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso alla signora **** Omissis **** dalla **** Omissis **** con atto Notaio **** Omissis **** in data 04 maggio 2005 rep. 102.942/31.219, registrato a Mondovì il 05 maggio 2005 al numero 1410 serie 1T, in base al quale venne iscritta ipoteca a Mondovì in data 06 maggio 2005 ai numeri 579/3290, è stata iscritta a Mondovì il 21/03/2025 ai numeri 2044/176. Iscrizione che è avvenuta successivamente alla trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare avvenuto in data 12/02/2025 ai numeri 938/778.

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Mondovì il 12/02/2025

Reg. gen. 938 - Reg. part. 778

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

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.



Si precisa che il pignoramento colpisce esclusivamente i beni oggetto di esecuzione ed in sede di trasferimento si potrà procedere alla sua cancellazione.

NORMATIVA URBANISTICA

---- P.R.G.C. VIGENTE ----

Il Fabbricato compendiate le unità immobiliari oggetto di esecuzione è inserito nel P.R.G.C. Vigente del comune di Mondovì in - zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita - BR.I - normata dall'art. 27 delle N.T.A., in area a pericolosità geomorfologica di classe I normata dall'art. 64 delle N.T.A. e nell'addensamento Commerciale A4.

--- Art. 27 Prescrizioni per la zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita - BR.I

Le aree comprese nella zona urbanistica BR.I sono considerate consolidate sia dal punto di vista edilizio che dal punto di vista urbanistico. Esse comprendono principalmente tipologie edilizie multipiano, ove per particolari ragioni di saturazione e di compromissione del tessuto edificato, oltreché per i valori immobiliari consolidati, il P.R.G.C. non ritiene di indicare specifiche operazioni di trasformazione urbana. Rientrano anche nella zona BRI gli eventuali S.U.E. o P.d.L. realizzati in attuazione del P.R.G.C. 1958 o quelli ad esso precedenti. Costituiscono un insieme a se stante individuato con la sigla BR.I/r, le zone dell'Altipiano comprese nel piano di ampliamento "Rigotti" del 1912/13.

Ai fini urbanistici tali aree conservano la densità fondiaria esistente, calcolata sull'area di pertinenza alla data di adozione del progetto preliminare, la quale non può essere aumentata. Sugli edifici esistenti, o nelle aree ad essi pertinenti (o asservite), sono quindi ammessi solo interventi sul patrimonio edilizio esistente o la realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati o aree di sosta in superficie qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla L. 122/1989.

E' sempre ammesso il recupero a fini abitativi dei volumi esistenti, così come quello dei sottotetti esistenti in applicazione della L.R. 21/98.

Per i sottotetti che non dispongono dei requisiti dimensionali minimi per conseguire l'abitabilità, il PRGC consente l'incremento della quota di imposta e di colmo e delle inclinazioni delle falde di copertura esistenti fino ad un massimo di 100 cm.

La S.U.L. così ricavata è ammessa a condizione che non sia superato l'indice fondiario complessivo nel lotto relativo al fabbricato di 1 mq/mq.

Per gli edifici a destinazione d'uso ricettivo/alberghiero esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare sono ammessi, anche in eccedenza agli indici fondiari previsti, gli incrementi di SUL successivamente indicati con il vincolo di destinazione d'uso per un periodo di dieci anni a partire dalla data di ultimazione dei lavori. Tale vincolo di destinazione è trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari a cura e a spese degli interessati.

E' ammesso un incremento massimo di SUL del 25% rispetto alla SUL esistente, computata escludendo gli ampliamenti oggetto di concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della Legge 47/85 e s.m.i. Tale incremento di SUL, qualora non diversamente possibile, è realizzabile, purché nel rispetto della vigente legislazione urbanistico-edilizia, anche in deroga ai limiti di altezza massima, incrementando l'altezza dell'edificio di un piano fuori terra (4,0 m) a condizione che l'intervento edificatorio, sia finalizzato e diretto all'adeguamento funzionale dell'attuale struttura ricettiva mediante l'esecuzione di opere dirette a migliorare l'efficienza dell'organismo edilizio in rapporto ad una maggiore qualificazione del servizio alberghiero, nonché dirette ad aumentare il numero dei posti letto in rapporto ad una maggiore economia di gestione.

La realizzazione di parcheggi pertinenziali ai sensi della L. 122/89 è sempre ammessa, nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui all'Art. 51 delle N.T.A.



-- Art.64 Vincolo idrogeologico, idoneità all'utilizzazione urbanistica sotto l'aspetto geologico, aree di inedificabilità assoluta.

Sulle tavole di progetto P.3 e sugli Allegati Tecnici AT2.3 sono stati riportati con valore indicativo i limiti del vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923, n° 3267 e dell'art. 5 del R.D. 13 febbraio 1933 n° 215. Preliminarmente al rilascio di ogni concessione edilizia dovrà comunque essere verificata la documentazione ufficiale. Parimenti sulle tavole di progetto P.3 sono inoltre riportate le perimetrazioni delle aree segnalate ai sensi della L. n°445 del 09/07/1908. Considerazioni di carattere idrogeologico e geotecnico conseguenti ad indagini specifiche di settore, hanno portato alla formulazione di una zonizzazione del territorio comunale conformemente alle prescrizioni della "Circolare del Presidente della Giunta regionale n. 7/LAP approvata in data 6 maggio 1996 - L.R. 5/12/77 e s.m.i.. Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici", suddividendo il territorio per aree omogenee dal punto di vista della pericolosità geomorfologica intrinseca e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica. Dette aree, individuate nell'Allegato tecnico "AT3.7/1-11 - Carta di sintesi della pericolosità ed idoneità all'utilizzazione urbanistica", sono definite come segue in relazione ai criteri di classificazione contenuti nell'allegato AT3.1/1 (Cap. 8.1):

- Classe I: aree senza limitazioni particolari di carattere geologico;
- Classe II: aree con limitazioni geologiche facilmente superabili con modesti accorgimenti tecnici;
- Classe IIIa1: porzioni di territorio inedificate nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica (legate soprattutto alla situazione di acclività o ai fenomeni della dinamica dei versanti) vietano l'insediamento di nuovi nuclei residenziali, ma possono consentire l'ampliamento o il nuovo insediamento di nuclei rurali, prevedendo in progetto adeguate opere di prevenzione dei dissesti, basate su approfondite indagini geologiche;
- Classe IIIa2: porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inadatte a nuovi insediamenti;
- Classe IIIb: aree edificate con elementi di carattere geologico tali da richiedere interventi di riassetto ambientale a tutela del patrimonio edilizio;
- Classe IIIc: aree edificate con elementi di carattere geologico tali da escludere la possibilità di utilizzo del patrimonio edilizio esistente.

Per comodità una sintesi di tali aree è stata riportata negli elaborati di progetto P.3 del P.R.G.C con le seguenti dizioni:

- Classe I: pericolosità geomorfologica minima o nulla;
- Classe II: pericolosità geomorfologica moderata;
- Classe IIIa1, IIIa2, IIIb, IIIc: pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata.

In ogni caso dovrà sempre essere verificato l'elaborato geologico AT3.7/1-11 per la verifica puntuale della classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica. Ad ogni classe valgono prescrizioni geologico tecniche e limiti ai tipi di intervento ammissibili (eventualmente condizionati alla realizzazione di opere di consolidamento/difesa di iniziativa pubblica o privata, secondo le indicazioni fornite nelle prescrizioni di cui al Cap. 8.2 dell'AT3.1/1 e nelle "Schede di dettaglio") indipendentemente dalla zona urbanistica di appartenenza. Per le prescrizioni geologico-tecniche si rimanda alla lettura della relazione geologico-tecnica AT3.1/1, documento prescrittivo. A chiarimento e per una più chiara lettura di quanto prescrittivamente contenuto nella relazione geologico-tecnica si richiamano di seguito le "Prescrizioni geologico-tecniche".

CLASSE I - Settori caratterizzati da pericolosità geomorfologica minima o nulla

Descrizione:

sono state comprese in tale classe le aree caratterizzate dai seguenti attributi:

- presenza di rocce e terreni dotati di buone caratteristiche tecniche e di buone caratteristiche drenanti;
- morfologia piana o poco acclive (pendenza < 5%);
- assenza di frane di qualunque tipo sia attive che inattive;
- assenza di qualunque interferenza o rischio da parte della dinamica fluviale (erosione o esondazione) riferita sia a corsi d'acqua principali che secondari.

Interventi edilizi ammessi:



Non si prevedono limitazioni particolari alle tipologie di interventi di carattere edilizio ammissibili. Prescrizioni: Su tali aree in fase di progettazione andranno eseguite le indagini e le verifiche previste dal DM 11/03/88.

---- PROGETTO PRELIMINARE DI REVISIONE DEL P.R.G.C. VIGENTE ----

Il Fabbricato compendiante le unità immobiliari oggetto di esecuzione è inserito nel Progetto Preliminare di revisione del P.R.G.C. Vigente del comune di Mondovì in - Area della città consolidata (BRR-BR1-BR2-BRM) nello specifico in area BR1 - Aree residenziali consolidate a capacità esaurita - normata dall'art. 21 delle N.T.A., in area a pericolosità geomorfologica di classe 2b normata dall'art. 40 e 41 delle N.T.A. e nell'addensamento Commerciale A4 normato dall'art. 10 delle N.T.A.

--ART.21 AREE DELLA CITTA' CONSOLIDATA (BRR, BR1, BR2, BRM)

1. Le aree residenziali consolidate B, di cui al presente articolo, individuate nelle tav. P3-P5-P6, sono articolate nelle seguenti categorie:

- BRR, consolidate a capacità esaurita dell'espansione rigottiana,
- BR1, consolidate a capacità esaurita
- BR2, parzialmente consolidate,
- BRM, consolidate di Monte Regale.

Comprendono principalmente tipologie edilizie multipiano, ove per particolari ragioni di saturazione e di compromissione del tessuto edificato, l'obiettivo del piano è legato ad una diffusa e capillare riqualificazione urbana. Le destinazioni proprie delle aree B sono quelle residenziali (R) comprendendo il mix funzionale specificato per singola area a partire dalle destinazioni dell'art.17.

2. Gli interventi nelle aree B si attengono sempre ai disposti prevalenti del Titolo VI.

3. Nelle aree B, sono ammessi tutti gli interventi diretti di cui all'art.18, in funzione della gestione del patrimonio edilizio e delle destinazioni in essere, da attuare nel rispetto dei condizionamenti diversi di cui a seguire ed in base alle singole schede normative:

- le aree conservano la densità fondiaria esistente, calcolata sull'area di pertinenza alla data di adozione del Progetto Preliminare, la quale può essere aumentata esclusivamente alle condizioni che seguono;
- è sempre ammesso il recupero a fini abitativi dei volumi esistenti diversamente destinati, così come quello dei sottotetti esistenti in applicazione della disciplina regionale. Per i sottotetti che non dispongono dei requisiti dimensionali minimi per conseguire l'abitabilità, è consentito l'incremento della quota di imposta e di colmo e delle inclinazioni delle falde di copertura esistenti fino ad un massimo di 1 m.; determinata dal rispetto della massima inclinazione delle falde di copertura stabilita dal precedente art. 4 c.7
- sono ammessi tutti gli interventi diretti al miglioramento funzionale ed energetico dell'organismo edilizio, con possibili ampliamenti legati alla funzionalità degli edifici e delle unità immobiliari, applicabili per le singole unità e/o per l'intero edificio, non indicizzati, attuabili mediante il recupero di superfici esistenti con la chiusura di vani aperti anche solo con superfici finestrate, e/o il recupero di parti non utilizzate (piani pilotis, verande, spazi comuni aperti ecc), purchè con essa coerenti;
- è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari;
- è prescritto in caso di interventi di REC un indice di copertura (IC) massimo complessivo del 50-60%, il rispetto delle distanze art.4, la dotazione di standard art 21 LUR e s.m.i. alle condizioni dell'art.9;
- è ammesso realizzare a servizio delle unità abitative esistenti posti auto coperti o fabbricati per il ricovero auto, sia di tipo completamente interrato che mediante volumi in superficie, per il rispetto della dotazione di aree a parcheggio di cui alla L.122/89, ove la dotazione pertinenziale risulti assente o carente al momento di

adozione del Progetto Preliminare di Piano, da reperirsi internamente all'area di pertinenza, nel rispetto comunque di un IC non inferiore al 60%. L'intervento dovrà essere unitario, riferito all'intera area asservita all'immobile e dovrà prevedere idonea sistemazione a verde degli spazi liberi di pertinenza dell'edificio, soluzioni integrate con l'esistente o migliorative per i nuovi volumi, con coperture a falde e allocazione di pannelli fotovoltaici o solari almeno su una falda;

- sono previste le condizioni prestazionali ed ambientali di cui al Titolo III art. 34-36 in funzione della tipologia di intervento prevista dalla specifica disciplina.

--- BR1 Scheda normativa---

- Area urbanistica: BR1- aree residenziali consolidate a capacità esaurita

- sintesi struttura: Aree residenziali consolidate dei tessuti urbani

- Localizzazione: Area urbana del concentrico e delle frazioni

- descrizione: Tessuti urbano a densità diversificate, consolidati sia dal punto di vista edilizio che urbanistico per le quali non sono previste trasformazioni

- Obiettivi prestazionali:

- qualificazione funzionale e architettonica del patrimonio edilizio esistente e delle relative pertinenze

- potenziamento dell'efficientamento energetico,

- potenziamento del mix funzionale in funzione degli spazi pubblici di relazione

- potenziamento delle dotazioni a verde e della permeabilità delle aree

- riordino accessibilità veicolare e ciclopedonale

- adeguamento accessibilità con rimozione barriere architettoniche

- riqualificazione agli affacci verso gli spazi pubblici

- consolidamento e potenziamento del mix funzionale lungo gli assi principali

- Destinazioni d'uso:

a- proprie : Ra, Rt, Ta, Tr, Ts, H, S

b- Ammesse se esistenti: Tc. Nelle frazioni sono comunque sempre ammessi gli esercizi di vicinato.

c- Tipi di intervento: Sono ammessi gli interventi di cui all'art 18 : MO, MS, RCA, RCB, REA, REB, REC, NCA, D

d- Modalità attuative: Intervento diretto: titolo abilitativo da TUE, PdC, PdCC

-Parametri urbanistici:

a- IF = esistente

b- IC esistente o raggiungimento del massimo del 50% ove inferiore, fatta salva la realizzazione di parcheggi privati art 9 c.14, con IC 60%,

c- IPF = 40%

d- RIE=3

e- Icv = 1 albero e 20 arbusti/200 mq di SC aggiuntiva

f- Dotazione parcheggi pertinenziali L122/89 art 9 c.14

g- Dotazione standards urbanistici, secondo le quantità previste dall'art 9.

- Parametri edilizi: H max pari all'esistente con l'aumento ammesso di cui al c.3 pari a m.1 o definita in base al SUE in caso di RU nei limiti di un piano aggiuntivo. In caso di REC rispetto delle distanze art.4 o allineamenti ove precisate in tavola

- Prestazioni ambientali:

a-Richieste le prestazioni di legge (acustiche, energetiche)

b-Richieste le prestazioni complessivamente richiamate agli art 34, 35, 36 del Titolo III al Titolo IV, per quanto di competenza

c-Misure di mitigazione e compensazione di cui all'art 8

- Prescrizioni specifiche:

a-chiusura dei vani aperti purchè ricompresi nella sagoma del volume esistente;

b-per aree già edificate alla data di adozione del Progetto Preliminare del Piano con volumi a destinazione non residenziale, è sempre consentito il cambio di destinazione per usi propri con il mantenimento della SL

preesistente, anche eccedente IF esistente, solo nel quadro di progetti complessivi di riqualificazione formale e funzionale delle aree mediante PdCC esteso all'intera area urbanistica.

Zona DM1444/1968: B

-- ART.10 DISCIPLINA PER IL COMMERCIO E DELLE ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE --

1. L'esercizio delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98 s.m.i., della L.R. 28/99 e s.m.i., della D.C.R. nr. 563-13414 del 29/10/1999, come risultante dopo le modifiche intervenute con la Deliberazione del Consiglio Regionale 20/11/2012 n.191-43016, di seguito denominata "Indirizzi regionali", nonché in base alle presenti norme di attuazione ed ai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita".

2. Le zone di insediamento commerciale riconosciute dai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita" e recepite nel P.R.G. sono:

--Addensamenti commerciali:

- A1/1 Breo – Rinchiuso – Borgato – Via Ripe;
- A1/2 Piazza;
- A3/1 Largo Campana - C.so Italia - Piazza Montereale - C.so Europa – Viale Vittorio Veneto – Piazza della Repubblica – Viale L. Einaudi;
- A4/1 C.so Europa - Via San Bernardo - Via R. Bianca;
- A4/2 Via G.B. Quadrone - Piazza G. Mellano - Via P. Del Vecchio;
- A4/3 Via Torino;
- A4/4.1 Via Langhe sud;
- A4/4.2 Via Langhe nord;
- A4/5 Carassone;
- A4/6 Via Gherbiana – Piazza Gherbiana – Via Durando;
- A4/7 Via Cuneo sud;
- A4/8 Via Cuneo nord.

--Localizzazioni commerciali:

- L1/2 Via Cuneo - Via S. Rocchetto;
- L1/3 Via Cuneo;
- L1/4 Via Torino;
- L1/5 Via Trieste;
- L1/7 S. Anna Avagnina;
- L1/8 Via Langhe;
- L2/1 Via Tanaro - Casello autostradale A6.

3. Tutti gli addensamenti e tutte le localizzazioni sono riconosciuti individuandoli con una perimetrazione riportata sull'apposita cartografia di PRG.

4. L'ammissibilità delle varie tipologie di esercizi commerciali al dettaglio, all'interno delle sopra richiamate zone di insediamento commerciale, è fissata dalla Tabella A -"Compatibilità territoriale delle strutture distributive", allegata all'art. 7 dei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita". Esternamente alle zone di insediamento commerciale sopra richiamate, l'attività commerciale al dettaglio è ammessa, negli esclusivi limiti dell'esercizio di vicinato, nelle aree urbanistiche ove il PRG prevede la specifica destinazione.

5. A norma del 1° comma dell'art.25 degli "Indirizzi regionali" il Piano Regolatore generale e le relative varianti stabiliscono, nel rispetto dell'art.21, primo comma, numero 3) della L.R. n.56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive. Lo standard urbanistico non è richiesto per gli esercizi di vicinato ricadenti in A1 per i quali quindi non vi è obbligo né di dismissione, né di monetizzazione. Per esercizi aventi superficie di vendita superiore a 400 mq. la dotazione di parcheggi va determinata tenendo conto sia del comma 2 dell'art. 21 della LUR e s.m.i. che dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali", con l'avvertenza che, in base alle norme richiamate (comma 5 dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali"), per le medie strutture ricadenti negli addensamenti A1, A3 ed A4 non si applicano le formule per il calcolo dei parcheggi riportate nell'art. 25 citato.

6. Per le variazioni di superficie di vendita contenute entro il limite massimo di 400 mq. e comunque non oltre il limite massimo del 20% della superficie di vendita originaria non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento del fabbisogno delle aree per servizi. Per ampliamenti superiori al 20% comunque tale da non determinare un cambiamento di tipologia di struttura distributiva, il calcolo delle aree per servizi va riferito alla sola parte in ampliamento. Diversamente la verifica deve essere riferita all'intera struttura distributiva. Restano comunque fatte salve le disposizioni in materia recate dal vigente P.R.G..

7. Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione indicata nel comma successivo.

8. La monetizzazione delle aree per servizi, con riferimento all'art. 26 degli "Indirizzi regionali", è prevista, previa la verifica appresso riportata, secondo le seguenti modalità:

a. per gli esercizi di vicinato in tutto il territorio comunale dove il P.R.G.C. consente il commercio al dettaglio, ad esclusione degli addensamenti A1 ove si applica il disposto del c.6 precedente e delle aree perimetrare come localizzazioni L1 ed L2, ove opera la cessione o l'asservimento;

b. per le medie strutture ricadenti negli addensamenti A1;

c. per gli esercizi commerciali ricadenti negli addensamenti A3 e A4 purchè aventi superficie di vendita inferiore o uguale a 400 mq. Oltre a quanto previsto nei precedenti casi ed a quanto previsto dagli "Indirizzi regionali", non è ammessa la monetizzazione ed è conseguentemente fatto obbligo di cedere o asservire le aree per servizi. La possibilità di monetizzazione delle aree per servizi è ammissibile nei casi sopra richiamati previa documentata dimostrazione della impossibilità o della inopportunità di reperire i servizi stessi. Nel caso in cui sussista la possibilità e l'opportunità di reperire anche solo in parte le aree per servizi queste dovranno essere cedute o asservite. In caso di parziale dismissione, la monetizzazione è riferita alla restante parte necessaria per l'intervento.

9. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della LUR e s. m. ed i. e secondo le finalità dell'art. 6, c. 3, lettera c. del D.Lgs. 114/98 s.m.i.. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione di superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell'addensamento A1 oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati:

- alle specifiche norme del P.R.G. e del Regolamento edilizio;

- alle prescrizioni dei Piani del Colore del rione di Piazza approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 20/07/'99, del rione di Carassone approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.85 del 29/09/2000 e dei rioni di Breo, Borgato, Rinchioso e Via Ripe approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.56 del 02/08/2010;

- ai disposti dei Programmi di qualificazione urbana (P.Q.U.).

Gli interventi in questione sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare riferimento alla sistemazione dei fronti commerciali, all'organizzazione degli spazi espositivi sul fronte strada, all'utilizzo dei materiali di finitura, di insegne pubblicitarie e di impianti di illuminazione. Per tutte le zone di insediamento commerciale, al fine di salvaguardare e migliorare la qualità urbana, tutti gli interventi edilizi ed urbanistici finalizzati all'insediamento di attività commerciali devono

adottare criteri progettuali finalizzati alla realizzazione di opere in equilibrio funzionale e formale con il contesto urbano in cui si inseriscono.

10. Si richiamano le norme di cui ai commi 6, 7, 8, 9, 10, 11 dell'art. 26 della LUR e s.m.i. e le norme contenute negli "Indirizzi regionali", in particolare gli artt. 23, 24, 25, 26, 27 e le prescrizioni contenute nei vigenti "Criteri per il rilascio delle medie strutture di vendita". Le disposizioni contenute nel presente articolo si intendono prevalenti rispetto ad eventuali diverse disposizioni delle Norme di Attuazione quando ci si riferisce al commercio al dettaglio in sede fissa.

11. L'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande è consentito nel rispetto della L.R. n°38/2006 e s.m.i., degli "Indirizzi generali e criteri regionali per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande" approvati con D.G.R. 08.02.2010 n.85-13268, nel seguito denominati brevemente "Indirizzi" regionali, nonché secondo i dettami impartiti dai "Criteri comunali per l'insediamento delle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande" approvati dal Consiglio Comunale, nel seguito denominati brevemente "Criteri" comunali.

12. Non sono soggette alle disposizioni degli "Indirizzi" regionali e dei "Criteri" comunali suddetti le attività di somministrazione di cui al comma 6 dell'art.8 della L.R. n°38/2006 e s.m.i.

13. Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande si possono insediare nelle parti del territorio comunale ove il PRG ammette le attività commerciali al dettaglio di tipo Tc, che ai sensi dell'art.6, comma 1, della D.G.R. 08/02/2010 n.85-13268, rende conforme l'insediamento degli esercizi in questione, nonché nelle altre parti in cui lo stesso svolgimento di attività di somministrazione alimenti e bevande in funzione complementare ed integrativa di altre attività.

14. Il soddisfacimento del fabbisogno totale di posti a parcheggio e relativa superficie da computare, ai sensi dell'art. 7 dei "Criteri" comunali e dell'art.8 degli "Indirizzi" regionali, deve essere reperito obbligatoriamente nell'area in cui è ubicato l'esercizio di somministrazione o nell'area ad esso limitrofa ed è obbligatorio e non derogabile nelle seguenti fattispecie giuridico - amministrative:

- ai fini del rilascio delle autorizzazioni amministrative per l'esercizio delle attività di somministrazione, nei casi previsti dall'art.9 della L.R. n°38/2006, ossia nei casi di rilascio di autorizzazione per nuova apertura o trasferimento di sede di un esercizio di somministrazione;
- nei casi di SCIA (ex DIA) di cui all'art.12 della L.R n°38/2006 in caso di ampliamento della superficie di somministrazione;
- nei casi di permesso di costruire e DIA in materia edilizia qualora il progetto preveda la realizzazione di un esercizio di somministrazione o qualora occorra un permesso di costruire per l'installazione di un dehor.

15. La superficie di riferimento per il suddetto calcolo del fabbisogno di parcheggi è la "Superficie di somministrazione", così come definita dall'art.4 degli "Indirizzi" regionali e dall'art.7 dei "Criteri" comunali.

16. Non è da computarsi ai fini del calcolo del fabbisogno di posti parcheggio, la porzione di suolo variamente delimitata, coperta o scoperta, posta all'esterno degli esercizi di somministrazione, appositamente destinata ed attrezzata al servizio di ristoro dei consumatori e funzionalmente connessa all'esercizio stesso, che non sia soggetta a permesso di costruire (dehor).

17. Per gli esercizi di somministrazione ubicati nelle frazioni riconosciute dai "Criteri" comunali come "Realtà minori a rischio di desertificazione", non è richiesto il soddisfacimento dei posti parcheggio di cui al comma 4; è comunque fatto salvo quanto prescritto dall'art.21, comma 1, n.3) della LUR e s.m.i.

18. Per gli esercizi di somministrazione ubicati negli addensamenti e localizzazioni commerciali urbane A1, A3, A4 ed L1, è ammessa la monetizzazione del fabbisogno dei posti parcheggio di cui al comma 13. La possibilità di monetizzazione di dette aree, fatta salva la disciplina degli standard ex art.21 L.R.56/77 e s.m.i., è ammissibile,

nei casi sopra richiamati, previa documentata dimostrazione dell'impossibilità di reperire i parcheggi stessi. Nel caso in cui sussista la possibilità di reperire anche solo in parte le aree a parcheggio queste dovranno essere specificatamente individuate e rese fruibili e la restante porzione potrà essere monetizzata.

19. Il Comune, mediante apposito provvedimento di Giunta Comunale, stabilisce il criterio per la quantificazione della monetizzazione del predetto fabbisogno dei posti a parcheggio.

20. Le attività di somministrazione devono svolgersi nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. e del D.Lgs. 42/2004 nonché delle aree riconosciute come siti di importanza comunitaria (SIC), con le procedure indicate nell'art. 9 dei "Criteri" comunali.

21. Ai sensi degli "Indirizzi" regionali DGR 83-13266/2010 art 10 c.3, le domande di autorizzazione per gli esercizi di somministrazione ex art.12 della L.R. 38/2006 devono essere corredate da idoneo studio, redatto ai sensi del predetto art.10 ed asseverato da professionista abilitato, che esamina e valuta le componenti ambientali indispensabili a rendere compatibile l'insediamento dell'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande. Le autorizzazioni per la nuova apertura e/o il trasferimento degli esercizi di somministrazione, i titoli abilitativi edilizi sono subordinati alle verifiche dei predetti aspetti ambientali, paesaggistici e territoriali; le mitigazioni e le soluzioni progettuali individuate come ottimali che rendono ammissibile l'intervento, dettagliate nel progetto municipale per ciascuna componente ambientale e paesaggistica, costituiscono prescrizioni dell'autorizzazione dell'esercizio di somministrazione e del titolo abilitativo per l'ampliamento di dette superfici ai sensi dell'art.12 L.R.n°38/2006, e costituiscono elemento di autoregolamentazione obbligatoria ai fini dell'esercizio dell'attività.

--- ART.40 DISCIPLINA GENERALE ---

1. In rapporto all'assetto geomorfologico e alla situazione geologico tecnica è opportuno, per una tutela geostatica idrogeologica e paesaggistica del territorio, adottare, oltre alle indicazioni specifiche per ogni singola classe di pericolosità, le seguenti cautele e limitazioni generali in tutto il territorio comunale, in relazione agli specifici interventi di seguito elencati:

- interventi che comportino l'esecuzione di scavi oltre 1 m. di profondità: la realizzazione degli stessi dovrà essere subordinata, in fase di progetto municipale ad uno studio geologico e geotecnico che certifichi la stabilità dello scavo e che definisca il grado di sicurezza e indichi le eventuali modalità di contenimento e di sostegno. Sulla base delle caratteristiche geologiche e geologico - tecniche dei terreni, tenuto conto dell'aspetto naturalistico e del paesaggio, è opportuno contenere i punti di scavo o riporto a quanto documentatamente indispensabile per la realizzazione degli interventi ammessi dal piano, condizione che dovrà essere attentamente vagliata in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi;

- interventi di movimenti di terra (sbancamenti, rilevati, riporti, scavi in sottosuolo) per la creazione di terrazzi, piazzali, autorimesse, interrati e scantinati, giardini: non saranno ammessi senza adeguati e controllati provvedimenti geotecnici stabilizzanti, cautelativi o risarcitivi dell'assetto superficiale del suolo, in particolare dei lati sottoripa e controripa, intendendo come tali le opere di sostegno, rinsaldamento, inerbimento dei pendii, ecc., nonché di canalizzazione, arginatura e drenaggio della rete grondante capillare e delle falde sub-superficiali;

- interventi di costruzione di nuovi muri di sostegno o opere di contenimento: dovranno avere altezza non superiore a m.1,50 e dovranno essere dotati di drenaggio efficiente del lato controripa e non potranno essere realizzati a meno di 3 metri dai fabbricati esistenti o previsti.

- interventi di demolizione di edifici e strutture che esplichino, direttamente o indirettamente, funzione di sostegno dei suoli: non saranno ammessi senza la loro sostituzione con opere migliorative della stabilità;

- interventi per addurre alla superficie del suolo le acque della falda freatica intercettata in occasione di scavi, sbancamenti o perforazioni: non saranno ammessi senza il progetto di regimentazione del conseguente deflusso delle acque;

- interventi di impermeabilizzazione di aree di qualsiasi genere: non saranno ammessi senza la previsione di opere che assicurino una corretta raccolta ed un adeguato smaltimento delle acque piovane che comunque non inducano diminuzione dei tempi di corrivazione;
- interventi per la realizzazione di discariche, riporti di macerie ed altri materiali di rifiuto, nonché materiali di qualsiasi genere, sono esclusi.

2. Nell'esecuzione delle opere di nuova edificazione o di completamento e delle eventuali opere di urbanizzazione relative, al fine di preservare l'equilibrio idrogeologico e la conseguente sicurezza delle costruzioni ed opere, sia dirette che indirette, devono essere seguiti i seguenti indirizzi e prescrizioni:

- le superfici di terreno denudato vanno tutte rinverdite dovunque è possibile, anche mediante piantagione di arbusti; si deve inoltre favorire l'inerbimento delle superfici non edificate mediante specie perenni locali a radici profonde e molto umificanti;
- l'impermeabilizzazione dei suoli deve essere ridotta al minimo indispensabile;
- nel caso di qualsiasi intervento edilizio che interessi, anche parzialmente, fondi agricoli e/o residenziali, il progetto dovrà prevedere il ripristino, la manutenzione o la realizzazione ex-novo dei fossi di scolo perimetrali per ridurre la velocità di deflusso superficiale delle acque ed il ruscellamento delle strade pavimentate o asfaltate. Il sistema degli scoli dovrà essere progettato tenendo conto di:
 - possibilità di smaltimento frequente raccordate al sistema degli scoli esistenti in coerenza con la situazione locale del reticolo idrografico minore;
 - realizzazione di cunette laterali continue adeguate alla situazione del sedime stradale e dei fondi limitrofi;
 - necessità e/o possibilità di raccordo con il sistema interrato di raccolta delle acque meteoriche (cisterne private);
 - precauzioni da assumere in fase di cantiere al fine di evitare ristagni o deflussi incontrollati di acque meteoriche o di scarico del cantiere.

Tutti gli interventi suddetti sono tenuti al rispetto del D. M. 17/01/2018 e s.m.i..

3. Essendo il Comune di Mondovì classificato in zona sismica 3, si richiamano espressamente gli adempimenti e le procedure di controllo e gestione delle attività urbanistico-edilizie prescritti dalla DGR n.4-3084 del 12.12.2011, DGR n.11-13058 del 19.1.2010 e D.G.R. 21.5.2014, n. 65-7656.

4. In applicazione della DGR 11 ottobre 2019, n. 10-370 "Legge regionale 56/1977, articolo 30 bis. Disposizioni sulla rimozione e trasformazione dei vincoli di consolidamento in aree a rischio idrogeologico di cui alla Legge 445/1908" sono eliminati i vincoli di cui alla L.445/1908 (L.64/74), come indicato nell'Allegato 1 alla suddetta D.G.R. relativi a:

- per l'abitato di Piazza, considerato che il fenomeno franoso (o i fenomeni franosi) nel versante N - NW non risultano attivi e nemmeno facilmente identificabili, che la frana nel versante W monitorata appare al momento non attiva, che comunque nella Carta di Sintesi di PRGC parte dell'abitato è classificato precauzionalmente in classe IIIB, si ritiene di poter eliminare la perimetrazione del vincolo.
- per l'abitato di Breo, considerato che la situazione di rischio presente all'istituzione del vincolo non è più presente, come riconosciuto dalla Carta di Sintesi di PRGC, si ritiene analogamente di poter eliminare la perimetrazione del vincolo.

--- ART.41 DISPOSIZIONI PER CLASSI DI PERICOLOSITÀ ---

1. Le tavole P3 di progetto e gli allegati tecnici 'Elaborati di analisi geologico-sismica' riportano le tutele di tipo idrogeologico previste su tutto il territorio comunale. La Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Elaborati GB02A/B/C) è stata redatta ai sensi della Circolare n° 7/LAP dell'8/5/96 e della successiva Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999, prevedendo la suddivisione dell'intero territorio per aree omogenee dal punto di vista della pericolosità geomorfologica intrinseca e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, articolate in tre principali classi di idoneità urbanistica, da applicarsi

a contesti caratterizzati da condizioni di pericolosità:

- nulla - Classe I,
- moderata - Classe II,
- elevata - Classe III.

Le indicazioni per le diverse classi, di cui alle seguenti norme vengono specificate, ove necessario, con puntuali rimandi alla 'Carta del dissesto idrogeologico' (elaborati GB01A/B/C) . Le prescrizioni di cui al presente articolo rimandano inoltre, ove necessario, alle specifiche di cui alla DGR 7 aprile 2014, n. 64-7417 'Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica' (a seguire DGR 64-7417).

2. Dette aree, individuate nell'Allegato tecnico "GB02A/B/C - Carta di sintesi della pericolosità ed idoneità all'utilizzazione urbanistica", sono definite come segue in relazione ai criteri di classificazione contenuti nell'allegato GA01- Relazione geologica illustrativa.

-Classe II: aree in cui l'assenza di importanti elementi di pericolosità geomorfologica o il loro grado moderato consentono l'utilizzo a fini urbanistici mediante l'individuazione, in sede di intervento, di specifici indirizzi necessari a superare le locali condizioni di contenuta pericolosità. Si articolano in:

-Sottoclasse IIA: comprende settori di raccordo tra il versante e la pianura o tra superfici terrazzate, e settori di versante caratterizzati da acclività media/moderata e dall'assenza di evidenze geomorfologiche testimoni di dissesti in atto o pregressi.

-Sottoclasse IIB: comprende ambiti di pianura caratterizzati dalla diffusa presenza di terreni superficiali limoso-sabbiosi e limoso-argillosi aventi spessori variabili, mediocri caratteristiche geotecniche e che localmente possono indurre fenomeni di ristagno delle acque meteoriche ed ambiti di pianura con potenziali problematiche di drenaggio superficiale e sotterraneo.

3. Gli elaborati urbanistici serie P3b riportano le classi di pericolosità in relazione alle previsioni di Piano. In ogni caso dovrà sempre essere utilizzato l'elaborato geologico GB02A/B/C per la verifica puntuale della classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica. In ogni classe valgono prescrizioni geologico tecniche e limiti ai tipi di intervento indipendentemente dall'area urbanistica di appartenenza. Per le prescrizioni geologico-tecniche si rimanda alla lettura della Relazione geologica illustrativa del Piano, documento prescrittivo.

- CLASSE II

- Interventi edilizi ammessi: non si prevedono limitazioni particolari alle tipologie di interventi di carattere edilizio ammissibili. In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

- Prescrizioni generali: su tali aree in fase di progettazione andranno previste, oltre alle indagini e verifiche previste dal DM 11/03/88 e del D.M.17/01/2018 e s.m.i., approfondimenti specifici mediante studio idrogeologico di dettaglio volti a definire sia nelle zone di versante che nelle zone pianeggianti lo spessore e le caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche delle coperture eluvio-colluviali; andranno verificate inoltre la posizione della superficie freatica e le condizioni della rete drenante minore di superficie, al fine di valutare la necessità di adeguamento delle quote di imposta degli edifici e la compatibilità della realizzazione di locali interrati e per individuare gli indirizzi di intervento necessari a superare le locali condizioni di moderata pericolosità e a valutarne la ricaduta sulla destinazione urbanistica prevista; tali interventi, dovranno essere esplicitati a livello di progetto esecutivo e potranno essere limitati al singolo lotto edificatorio o estesi ad un settore circostante significativo. Per le aree di nuovo impianto si richiama e si impone il rispetto delle prescrizioni tecniche puntualmente descritte nelle "Schede di dettaglio" che sono contenute nella Relazione geologico-tecnica definitiva.

- Sottoclasse IIA

Prescrizioni:

- in fase di progettazione esecutiva, relativamente agli scavi necessari, si richiede di valutare, l'opportunità di ricorrere a opere di sostegno, eventualmente anche di tipo provvisoriale, atte a garantire la stabilità dei fronti e dei pendii in genere;
- la distanza minima dei manufatti dal ciglio superiore e dal piede delle scarpate aventi altezza maggiore di 3 m, sia di natura antropica che naturale, dovrà essere attentamente valutata mediante specifiche verifiche di stabilità;
- dovranno essere definite le modalità di raccolta e di smaltimento delle acque di deflusso superficiale, di scarico, di precipitazione meteorica (con particolare riferimento a quelle convogliate da tratti stradali) e di infiltrazione, indicando, per queste ultime, le opere di drenaggio necessarie;
- la realizzazione di piani interrati è subordinata allo 'studio idrogeologico di dettaglio e al rispetto di un franco di 1 m dal massimo livello stagionale della falda freatica definito mediante detto studio.

- Sottoclasse IIB

Prescrizioni: applicazione di quanto previsto per la classe IIA

- per le nuove edificazioni e gli ampliamenti di superficie e volume con occupazione di suolo si esclude la realizzazione di opere interrate e si impone l'adeguamento della quota della linea di spicco dei fabbricati mediante innalzamento della quota di campagna non superiore a 50 cm.;
- gli approfondimenti geotecnici, ai sensi del D.M. 17/01/2018, dovranno in particolar modo finalizzati a garantire un piano di posa delle fondazioni omogeneo e a evitare cedimenti differenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondovì, il fabbricato compendiate l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta essere stato realizzato in data antecedente il 1967.

E' stato reperito il certificato di agibilità n° 16 del 20/06/1950 per interventi con inizio lavori in data 10/05/1949 e termine in data 30/10/1949. Sulla richiesta di agibilità si fa riferimento ad un progetto, presentato dal signor Beccaria Giovanni (presumibilmente capo mastro dell'impresa), esaminato dalla commissione edilizia nella seduta del 10/03/1949, ma da ricerca effettuata presso l'archivio storico non è stata reperita la pratica presentata (vedasi nota di ricerca negativa allegata).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Trattandosi di immobile realizzato negli anni 1950 con progetto non reperito negli archivi comunali, lo stato legittimo della costruzione è rappresentato dalla planimetria catastale di primo impianto.

Dal confronto tra la planimetria di primo impianto e da quanto rilevato durante il sopralluogo effettuato, si sono riscontrate difformità tra quanto rappresentato sulla planimetria di primo impianto e da quanto presente in loco come rappresentato sulle tavole 4 e 4.1 allegate.

In particolare si è riscontrato:

- 1- apertura di porta tra autorimessa e vano scala comune
- 2- errata indicazione dell'altezza, sulla planimetria catastale è indicata un'altezza di m 4.00 a fronte dei m 4.10 rilevati in loco,

Al fine della regolarizzazione delle opere eseguite in difformità, presumendo che le stesse siano state realizzate dall'esecutata subito dopo l'acquisto nell'anno 2007, si dovrà procedere alla presentazione di Comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria (C.I.L.A. tardiva) previo l'assenso del condominio alla sanatoria dell'apertura della porta di comunicazione tra l'autorimessa ed il vano scala comune.

Si precisa che:

- per quanto riguarda le opere di cui al punto 1 rientra nella sanatoria ordinaria,
- per quanto riguarda le opere di cui al punto 2 tali opere possono rientrare nella tolleranza di cui all'art. 34-bis, comma 2-bis del d.p.r. 380/01: per intervento realizzato entro il 24 maggio 2024, minore dimensionamento dell'edificio, mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e difforme ubicazione delle aperture interne, difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, errori progettuali corretti in cantiere e errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere

Si precisa che per la stesura completa degli elaborati progettuali definitivi sarà comunque necessario provvedere eventualmente alla verifica di ulteriori dettagli costruttivi in loco, mediante apposito ulteriore rilievo.

Tali difformità sono state esclusivamente sistemate a livello catastale con variazione DOCFA, redatta dal sottoscritto, prot. CN000089324 del 15/05/2025.

Quanto sopra premesso, gli oneri per la C.I.L.A. in sanatoria ammontano a:

- 1- Diritti S.C.I.A. in Sanatoria Comunale: € 50,00
- 2- Sanzione C.I.L.A. in sanatoria: € 1000,00,
- 3- Spese tecniche per pratiche edilizie comunali: € 700,00 (+ Iva e Cassa),
- 4- Denuncia Strutturale postuma (inerente l'apertura della porta verso il vano scala) a cura di un ingegnere strutturista: circa € 800,00 (+ Iva e Cassa)

Il tutto per un totale di € 2.550,00 (+ Iva e Cassa).

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 660,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.308,45

Millesimi di proprietà e spese condominiali

All'alloggio e autorimessa competono i seguenti millesimi di proprietà:

-Proprietà Generali : 217.65/1000.00

-Millesimi Scala: 217.65/1000.00

Rendiconto Consuntivo Spese Esercizio 2023:

- Totale Gestione 2023 -670,08 €

- Saldo Esercizio precedente -3.426,40 €

- Rate versate 400,00 €

- Saldo Finale 2023 - 3.696,48 €

Rendiconto Consuntivo Spese Esercizio 2024:

- Totale Gestione 2024 -1.569,79 €

- Saldo Esercizio precedente -3.696,48 €

- Rate versate 400,00 €

- Saldo Finale 2023 - 4.866,27 €

Preventivo Spese Esercizio 2025:

- Totale Gestione 2025 -738,66 €

- Saldo Esercizio precedente -4.866,27 €

- Rate versate 0,00 €

- Saldo Finale 2023 - 5.604,93 €

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



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, soffitta ed autorimessa si è proceduto alla realizzazione di due lotti:

- Lotto 1 è costituito da alloggio, cantina e soffitta,
- Lotto 2 è costituito dall'autorimessa,

Anche se non economicamente conveniente è possibile procedere alla vendita separata dell'alloggio, cantina e soffitta in quanto sono comodamente divisibili dato che la cantina e la soffitta hanno accesso indipendente dall'alloggio, e le stesse, al fine di una corretta rappresentazione grafica, e in ottemperanza alla nota n. 321476 del 06/10/2020 dell'Agenzia delle Entrate che prevede il censimento autonomo dei locali accessori non direttamente comunicanti con i locali principali, sono state censite autonomamente.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via I Alpini 4

Trattasi di unità immobiliare, libera su due lati, composta da appartamento al piano primo con soffitta a piano terzo e cantina al piano primo sotterraneo con accesso da vano scala condominiale, sito nel Comune di Mondovì in Via I Alpini n. 4, Rione Altipiano della Città di Mondovì. Località che offre servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar, Banca, piccoli negozi di alimentari, vestiario, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, primaria, secondaria e superiore, oltre che a parcheggi più che sufficienti. Inoltre dista pochi chilometri dall'autostrada Torino-Savona oltre che trovarsi in prossimità della Strada Statale 28 e Via delle Langhe che collega il Comune di Mondovì con i principali paesi e cittadine di Bastia Mondovì, Carrù, Magliano Alpi, Fossano, ecc. In concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., è stata fissata la data del sopralluogo per il giorno 01/04/2025. In data 01/04/2025 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. Del Mastro Alessandro quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L. custode delegato

dalla procedura che ha aperto l'immobile con chiavi fornite dall'Agenzia che ha in vendita l'immobile; alle ore 11:00 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 12:30.

Identificato al catasto Fabbricati -

Fg. 65, Part. 1070, Sub. 14, Zc. U, Categoria A2, Graffato Mappale 168 sub. 19

- Fg. 65, Part. 1070, Sub. 15, Zc. U, Categoria C2

- Fg. 65, Part. 1070, Sub. 16, Zc. U, Categoria C2

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;
- 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;

Si ritiene di poter assegnare un valore unitario pari ad 550,00 €/mq commerciale.

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

- Alloggio: €/Mq 550,00 x 161.25 = € 88.687,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mondovì (CN) - Via I Alpini 4	161,25 mq	550,00 €/mq	€ 88.687,50	100,00%	€ 88.687,50
Valore di stima:					€ 88.687,50

Valore di stima: € 88.687,50

Dal valore sopra ricavato vanno decurtati:

- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica degli abusi riscontrati, il costo per la demolizione dei fabbricati abusivi e non sanabili ed il costo per l'adeguamento alle norme igienico sanitarie pari a € 3.952,00
- 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 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: € 88.687,50 x 10% = € 8.868,75

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3952,00	€
Immediatezza della vendita 10%	8868,75	€

Da quanto sopra ne discende che il valore del bene sarà pari a:

$(€ 88.687,50 € - € 3.952,00 € - 8.868,75 €) = € 75.866,75$

Valore finale di stima: € 75.866,75

Che si arrotonda a € 76.000,00

Valore finale di stima: € 76.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via I Alpini 4a
Trattasi di unità immobiliare, libera su un lato, composta da unico locale ad uso autorimessa al piano terreno con accesso esterno da Via I Alpini e accesso interno da vano scala condominiale, sito nel Comune di Mondovì in Via I Alpini n. 4a, Rione Altipiano della Città di Mondovì. Località che offre servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar, Banca, piccoli negozi di alimentari, vestiario, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, primaria, secondaria e superiore, oltre che a parcheggi più che sufficienti. Inoltre dista pochi chilometri dall'autostrada Torino-Savona oltre che trovarsi in prossimità della Strada Statale 28 e Via delle Langhe che collega il Comune di Mondovì con i principali paesi e cittadine di Bastia Mondovì, Carrù, Magliano Alpi, Fossano, ecc. In concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., è stata fissata la data del sopralluogo per il giorno 01/04/2025. In data 01/04/2025 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. Del Mastro Alessandro quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L. custode delegato dalla procedura che ha aperto l'immobile con chiavi fornite dall'Agenzia che ha in vendita l'immobile; alle ore 11:00 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 12:30.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 65, Part. 1070, Sub. 1, Zc. U, Categoria C6

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

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 prospicenza, soleggiamento e vista dei locali;
- la situazione del mercato locale per immobili simili;
- 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;

Si ritiene di poter assegnare un valore unitario pari ad 600,00 €/mq commerciale.

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

- Autorimessa: €/Mq 600,00 x 12,80 = € 7.680,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Mondovì (CN) - Via I Alpini 4a	12,80 mq	600,00 €/mq	€ 7.680,00	100,00%	€ 7.680,00
				Valore di stima:	€ 7.680,00

Valore di stima: € 7.680,00

Dal valore sopra ricavato vanno decurtati:

- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica degli abusi riscontrati, il costo per la demolizione dei fabbricati abusivi e non sanabili ed il costo per l'adeguamento alle norme igienico sanitarie pari a € 2.550,00
- 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 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: € 7.680,00 x 10% = € 768,00

Da quanto sopra ne discende che il valore del bene sarà pari a:

(€ 7.680,00 € - € 2.550,00 € - 768,00 €) = € 5.162,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2550,00	€
immediatezza della vendita 10%	768,00	€

Valore finale di stima: € 4.362,00

Che si arrotonda a € 4.400,00.

Valore finale di stima: € 4.400,00

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 01/06/2025

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

- ✓ N° 1 Altri allegati - 1-Incarico
- ✓ N° 1 Altri allegati - 2-Verbale Sopralluogo
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 3-Visura ante variazioni
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 4-Visura post variazioni
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 5-Planimetria catastale 65-1070-1 ante variazione
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 6-Planimetria catastale 65-1070-4 ante variazione
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 7-Planimetria catastale 65-1070-1 post variazione
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 8-Planimetria catastale 65-1070-14 post variazione
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 9-Planimetria catastale 65-1070-15 post variazione
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 10-Planimetria catastale 65-1070-16 post variazione
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 11-Tav1-Estratto di mappa 2000
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 12-Tav1.1-Estratto di mappa 500
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 13-Tav2-Estratto di P.R.G.C. Vigente 2000
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 14-Tav2.1-Estratto di P.R.G.C. Adottato 2000
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 15-Tav3-Lotto 1 -Situazione Rilevata P1
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 16-Tav3.1-Lotto 1 -Situazione Rilevata PS1-3
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 17-Tav3.2-Lotto 2 -Situazione Rilevata PT
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 18-Tav4-Lotto 1-Situazione di confronto P1 e 3
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 19-Tav4.1-Lotto1 e 2-Situazione di confronto PT e S1
- ✓ N° 1 Altri allegati - 20-Agibilità
- ✓ N° 1 Altri allegati - 21-Esito negativo ricerca pratica edilizia
- ✓ N° 1 Altri allegati - 22-Variatione Docfa Lotto 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - 23-Variatione Docfa Lotto 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - 24-Consuntivo 2023-2024 preventivo 2025- spese condominiali
- ✓ N° 1 Altri allegati - 25-Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - 26-APE Lotto 1
- ✓ N° 2 Altri allegati - 27-Domanda di Voltura
- ✓ N° 2 Altri allegati - 28-Scheda Controlli



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via I Alpini 4

Trattasi di unità immobiliare, libera su due lati, composta da appartamento al piano primo con soffitta a piano terzo e cantina al piano primo sotterraneo con accesso da vano scala condominiale, sito nel Comune di Mondovì in Via I Alpini n. 4, Rione Altipiano della Città di Mondovì. Località che offre servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar, Banca, piccoli negozi di alimentari, vestiario, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, primaria, secondaria e superiore, oltre che a parcheggi più che sufficienti. Inoltre dista pochi chilometri dall'autostrada Torino-Savona oltre che trovarsi in prossimità della Strada Statale 28 e Via delle Langhe che collega il Comune di Mondovì con i principali paesi e cittadine di Bastia Mondovì, Carrù, Magliano Alpi, Fossano, ecc. In concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., è stata fissata la data del sopralluogo per il giorno 01/04/2025. In data 01/04/2025 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. Del Mastro Alessandro quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L. custode delegato dalla procedura che ha aperto l'immobile con chiavi fornite dall'Agenzia che ha in vendita l'immobile; alle ore 11:00 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 12:30.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 1070, Sub. 14, Zc. U, Categoria A2, Graffato Mappale 168 sub. 19 - Fg. 65, Part. 1070, Sub. 15, Zc. U, Categoria C2 - Fg. 65, Part. 1070, Sub. 16, Zc. U, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica:

---- P.R.G.C. VIGENTE ----

Il Fabbricato compendiate le unità immobiliari oggetto di esecuzione è inserito nel P.R.G.C. Vigente del comune di Mondovì in - zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita - B.R.I - normata dall'art. 27 delle N.T.A., in area a pericolosità geomorfologica di classe I normata dall'art. 64 delle N.T.A. e nell'addensamento Commerciale A4. --- Art. 27 Prescrizioni per la zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita - B.R.I Le aree comprese nella zona urbanistica B.R.I sono considerate consolidate sia dal punto di vista edilizio che dal punto di vista urbanistico. Esse comprendono principalmente tipologie edilizie multipiano, ove per particolari ragioni di saturazione e di compromissione del tessuto edificato, oltreché per i valori immobiliari consolidati, il P.R.G.C. non ritiene di indicare specifiche operazioni di trasformazione urbana. Rientrano anche nella zona B.R.I gli eventuali S.U.E. o P.d.L. realizzati in attuazione del P.R.G.C. 1958 o quelli ad esso precedenti. Costituiscono un insieme a se stante individuato con la sigla B.R.I/r, le zone dell'Altipiano comprese nel piano di ampliamento "Rigotti" del 1912/13. Ai fini urbanistici tali aree conservano la densità fondiaria esistente, calcolata sull'area di pertinenza alla data di adozione del progetto preliminare, la quale non può essere aumentata. Sugli edifici esistenti, o nelle aree ad essi pertinenti (o asservite), sono quindi ammessi solo interventi sul patrimonio edilizio esistente o la realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati o aree di sosta in superficie qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla L. 122/1989. E' sempre ammesso il recupero a fini abitativi dei volumi esistenti, così come quello dei sottotetti esistenti in applicazione della L.R. 21/98. Per i sottotetti che non dispongono dei requisiti dimensionali minimi per conseguire l'abitabilità, il PRGC consente l'incremento della quota di imposta e di colmo e delle inclinazioni delle falde di copertura esistenti fino ad un massimo di 100 cm. La S.U.L. così ricavata è ammessa a condizione che non sia superato l'indice fondiario complessivo nel lotto relativo al fabbricato di 1 mq/mq. Per gli edifici a destinazione d'uso ricettivo/alberghiero esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare sono ammessi, anche in eccedenza agli indici fondiari previsti, gli incrementi di SUL successivamente indicati con il vincolo di destinazione d'uso per un periodo di dieci anni a partire dalla data di ultimazione dei lavori. Tale vincolo di destinazione è

trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari a cura e a spese degli interessati. E' ammesso un incremento massimo di SUL del 25% rispetto alla SUL esistente, computata escludendo gli ampliamenti oggetto di concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della Legge 47/85 e s.m.i. Tale incremento di SUL, qualora non diversamente possibile, è realizzabile, purchè nel rispetto della vigente legislazione urbanistico-edilizia, anche in deroga ai limiti di altezza massima, incrementando l'altezza dell'edificio di un piano fuori terra (4,0 m) a condizione che l'intervento edificatorio, sia finalizzato e diretto all'adeguamento funzionale dell'attuale struttura ricettiva mediante l'esecuzione di opere dirette a migliorare l'efficienza dell'organismo edilizio in rapporto ad una maggiore qualificazione del servizio alberghiero, nonché dirette ad aumentare il numero dei posti letto in rapporto ad una maggiore economia di gestione. La realizzazione di parcheggi pertinenziali ai sensi della L. 122/89 è sempre ammessa, nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui all'Art. 51 delle N.T.A. -- Art.64 Vincolo idrogeologico, idoneità all'utilizzazione urbanistica sotto l'aspetto geologico, aree di inedificabilità assoluta. Sulle tavole di progetto P.3 e sugli Allegati Tecnici AT2.3 sono stati riportati con valore indicativo i limiti del vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923, n° 3267 e dell'art. 5 del R.D. 13 febbraio 1933 n° 215. Preliminarmente al rilascio di ogni concessione edilizia dovrà comunque essere verificata la documentazione ufficiale. Parimenti sulle tavole di progetto P.3 sono inoltre riportate le perimetrazioni delle aree segnalate ai sensi della L. n°445 del 09/07/1908. Considerazioni di carattere idrogeologico e geotecnico conseguenti ad indagini specifiche di settore, hanno portato alla formulazione di una zonizzazione del territorio comunale conformemente alle prescrizioni della "Circolare del Presidente della Giunta regionale n. 7/LAP approvata in data 6 maggio 1996 - L.R. 5/12/77 e s.m.i.. Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici", suddividendo il territorio per aree omogenee dal punto di vista della pericolosità geomorfologica intrinseca e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica. Dette aree, individuate nell'Allegato tecnico "AT3.7/1-11 - Carta di sintesi della pericolosità ed idoneità all'utilizzazione urbanistica", sono definite come segue in relazione ai criteri di classificazione contenuti nell'allegato AT3.1/1 (Cap. 8.1): - Classe I: aree senza limitazioni particolari di carattere geologico; - Classe II: aree con limitazioni geologiche facilmente superabili con modesti accorgimenti tecnici; - Classe IIIa1: porzioni di territorio inedificate nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica (legate soprattutto alla situazione di acclività o ai fenomeni della dinamica dei versanti) vietano l'insediamento di nuovi nuclei residenziali, ma possono consentire l'ampliamento o il nuovo insediamento di nuclei rurali, prevedendo in progetto adeguate opere di prevenzione dei dissesti, basate su approfondite indagini geologiche; - Classe IIIa2: porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inadatte a nuovi insediamenti; - Classe IIIb: aree edificate con elementi di carattere geologico tali da richiedere interventi di riassetto ambientale a tutela del patrimonio edilizio; - Classe IIIc: aree edificate con elementi di carattere geologico tali da escludere la possibilità di utilizzo del patrimonio edilizio esistente. Per comodità una sintesi di tali aree è stata riportata negli elaborati di progetto P.3 del P.R.G.C con le seguenti dizioni: - Classe I: pericolosità geomorfologica minima o nulla; - Classe II: pericolosità geomorfologica moderata; - Classe IIIa1, IIIa2, IIIb, IIIc: pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata. In ogni caso dovrà sempre essere verificato l'elaborato geologico AT3.7/1-11 per la verifica puntuale della classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica. Ad ogni classe valgono prescrizioni geologico tecniche e limiti ai tipi di intervento ammissibili (eventualmente condizionati alla realizzazione di opere di consolidamento/difesa di iniziativa pubblica o privata, secondo le indicazioni fornite nelle prescrizioni di cui al Cap. 8.2 dell'AT3.1/1 e nelle "Schede di dettaglio") indipendentemente dalla zona urbanistica di appartenenza. Per le prescrizioni geologico-tecniche si rimanda alla lettura della relazione geologico-tecnica AT3.1/1, documento prescrittivo. A chiara e per una più chiara lettura di quanto prescrittivamente contenuto nella relazione geologico-tecnica si richiamano di seguito le "Prescrizioni geologico-tecniche".

CLASSE I - Settori caratterizzati da pericolosità geomorfologica minima o nulla
Descrizione: sono state comprese in tale classe le aree caratterizzate dai seguenti attributi: - presenza di rocce e terreni dotati di buone caratteristiche tecniche e di buone caratteristiche drenanti; - morfologia piana o poco acclive (pendenza < 5%); - assenza di frane di qualunque tipo sia attive che

inattive; - assenza di qualunque interferenza o rischio da parte della dinamica fluviale (erosione o esondazione) riferita sia a corsi d'acqua principali che secondari. Interventi edilizi ammessi: Non si prevedono limitazioni particolari alle tipologie di interventi di carattere edilizio ammissibili. Prescrizioni: Su tali aree in fase di progettazione andranno eseguite le indagini e le verifiche previste dal DM 11/03/88.

---- PROGETTO PRELIMINARE DI REVISIONE DEL P.R.G.C. VIGENTE ----

Il Fabbricato compendiante le unità immobiliari oggetto di esecuzione è inserito nel Progetto Preliminare di revisione del P.R.G.C. Vigente del comune di Mondovì in - Area della città consolidata (BRR-BR1-BR2-BRM) nello specifico in area BR1 - Aree residenziali consolidate a capacità esaurita - normata dall'art. 21 delle N.T.A., in area a pericolosità geomorfologica di classe 2b normata dall'art. 40 e 41 delle N.T.A. e nell'addensamento Commerciale A4 normato dall'art. 10 delle N.T.A. --ART.21 AREE DELLA CITTA' CONSOLIDATA (BRR, BR1, BR2, BRM) 1.Le aree residenziali consolidate B, di cui al presente articolo, individuate nelle tav. P3-P5-P6, sono articolate nelle seguenti categorie: -BRR, consolidate a capacità esaurita dell'espansione rigottiana, -BR1, consolidate a capacità esaurita -BR2, parzialmente consolidate, -BRM, consolidate di Monte Regale. Comprendono principalmente tipologie edilizie multipiano, ove per particolari ragioni di saturazione e di compromissione del tessuto edificato, l'obiettivo del piano è legato ad una diffusa e capillare riqualificazione urbana. Le destinazioni proprie delle aree B sono quelle residenziali (R) comprendendo il mix funzionale specificato per singola area a partire dalle destinazioni dell'art.17. 2.Gli interventi nelle aree B si attengono sempre ai disposti prevalenti del Titolo VI. 3.Nelle aree B, sono ammessi tutti gli interventi diretti di cui all'art.18, in funzione della gestione del patrimonio edilizio e delle destinazioni in essere, da attuare nel rispetto dei condizionamenti diversi di cui a seguire ed in base alle singole schede normative: - le aree conservano la densità fondiaria esistente, calcolata sull'area di pertinenza alla data di adozione del Progetto Preliminare, la quale può essere aumentata esclusivamente alle condizioni che seguono; - è sempre ammesso il recupero a fini abitativi dei volumi esistenti diversamente destinati, così come quello dei sottotetti esistenti in applicazione della disciplina regionale. Per i sottotetti che non dispongono dei requisiti dimensionali minimi per conseguire l'abitabilità, è consentito l'incremento della quota di imposta e di colmo e delle inclinazioni delle falde di copertura esistenti fino ad un massimo di 1 m.; determinata dal rispetto della massima inclinazione delle falde di copertura stabilita dal precedente art. 4 c.7. - sono ammessi tutti gli interventi diretti al miglioramento funzionale ed energetico dell'organismo edilizio, con possibili ampliamenti legati alla funzionalità degli edifici e delle unità immobiliari, applicabili per le singole unità e/o per l'intero edificio, non indicizzati, attuabili mediante il recupero di superfici esistenti con la chiusura di vani aperti anche solo con superfici finestrate, e/o il recupero di parti non utilizzate (piani pilotis, verande, spazi comuni aperti ecc), purchè con essa coerenti; - è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari; - è prescritto in caso di interventi di REC un indice di copertura (IC) massimo complessivo del 50-60%, il rispetto delle distanze art.4, la dotazione di standard art 21 LUR e s.m.i. alle condizioni dell'art.9; - è ammesso realizzare a servizio delle unità abitative esistenti posti auto coperti o fabbricati per il ricovero auto, sia di tipo completamente interrato che mediante volumi in superficie, per il rispetto della dotazione di aree a parcheggio di cui alla L.122/89, ove la dotazione pertinenziale risulti assente o carente al momento di adozione del Progetto Preliminare di Piano, da reperirsi internamente all'area di pertinenza, nel rispetto comunque di un IC non inferiore al 60%. L'intervento dovrà essere unitario, riferito all'intera area asservita all'immobile e dovrà prevedere idonea sistemazione a verde degli spazi liberi di pertinenza dell'edificio, soluzioni integrate con l'esistente o migliorative per i nuovi volumi, con coperture a falde e allocazione di pannelli fotovoltaici o solari almeno su una falda; - sono previste le condizioni prestazionali ed ambientali di cui al Titolo III art. 34-36 in funzione della tipologia di intervento prevista dalla specifica disciplina. --- BR1 Scheda normativa--- - Area urbanistica: BR1-aree residenziali consolidate a capacità esaurita - sintesi struttura: Aree residenziali consolidate dei tessuti urbani - Localizzazione: Area urbana del concentrico e delle frazioni - descrizione: Tessuti urbano a densità diversificate, consolidati sia dal punto di vista edilizio che urbanistico per le quali non

sono previste trasformazioni - Obiettivi prestazionali: - qualificazione funzionale e architettonica del patrimonio edilizio esistente e delle relative pertinenze - potenziamento dell'efficienza energetica, - potenziamento del mix funzionale in funzione degli spazi pubblici di relazione - potenziamento delle dotazioni a verde e della permeabilità delle aree - riordino accessibilità veicolare e ciclopedonale - adeguamento accessibilità con rimozione barriere architettoniche - riqualificazione agli affacci verso gli spazi pubblici - consolidamento e potenziamento del mix funzionale lungo gli assi principali - Destinazioni d'uso: a- proprie : Ra, Rt, Ta, Tr, Ts, H, S b- Ammesse se esistenti: Tc. Nelle frazioni sono comunque sempre ammessi gli esercizi di vicinato. c- Tipi di intervento: Sono ammessi gli interventi di cui all'art 18 : MO, MS, RCA, RCB, REA, REB, REC, NCA, D d- Modalità attuative: Intervento diretto: titolo abilitativo da TUE, PdC, PdCC -Parametri urbanistici: a- IF = esistente b- IC esistente o raggiungimento del massimo del 50% ove inferiore, fatta salva la realizzazione di parcheggi privati art 9 c.14, con IC 60%, c- IPF = 40% d- RIE=3 e- Icv = 1 albero e 20 arbusti/200 mq di SC aggiuntiva f- Dotazione parcheggi pertinenziali L122/89 art 9 c.14 g- Dotazione standards urbanistici, secondo le quantità previste dall'art 9. - Parametri edilizi: H max pari all'esistente con l'aumento ammesso di cui al c.3 pari a m.1 o definita in base al SUE in caso di RU nei limiti di un piano aggiuntivo. In caso di REC rispetto delle distanze art.4 o allineamenti ove precisate in tavola - Prestazioni ambientali: a-Richieste le prestazioni di legge (acustiche, energetiche) b-Richieste le prestazioni complessivamente richiamate agli art 34, 35, 36 del Titolo III al Titolo IV, per quanto di competenza c-Misure di mitigazione e compensazione di cui all'art 8 - Prescrizioni specifiche: a-chiusura dei vani aperti purchè ricompresi nella sagoma del volume esistente; b-per aree già edificate alla data di adozione del Progetto Preliminare del Piano con volumi a destinazione non residenziale, è sempre consentito il cambio di destinazione per usi propri con il mantenimento della SL preesistente, anche eccedente IF esistente, solo nel quadro di progetti complessivi di riqualificazione formale e funzionale delle aree mediante PdCC esteso all'intera area urbanistica. Zona DM1444/1968: B -- ART.10 DISCIPLINA PER IL COMMERCIO E DELLE ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE -- 1. L'esercizio delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98 s.m.i., della L.R. 28/99 e s.m.i., della D.C.R. nr. 563-13414 del 29/10/1999, come risultante dopo le modifiche intervenute con la Deliberazione del Consiglio Regionale 20/11/2012 n.191-43016, di seguito denominata "Indirizzi regionali", nonché in base alle presenti norme di attuazione ed ai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita". 2. Le zone di insediamento commerciale riconosciute dai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita" e recepite nel P.R.G. sono: --Addensamenti commerciali: - A1/1 Breo - Rinchiuso - Borgato - Via Ripe; - A1/2 Piazza; - A3/1 Largo Campana - C.so Italia - Piazza Montereale - C.so Europa - Viale Vittorio Veneto - Piazza della Repubblica - Viale L. Einaudi; - A4/1 C.so Europa - Via San Bernardo - Via R. Bianca; - A4/2 Via G.B. Quadrone - Piazza G. Mellano - Via P. Del Vecchio; - A4/3 Via Torino; - A4/4.1 Via Langhe sud; - A4/4.2 Via Langhe nord; - A4/5 Carassone; - A4/6 Via Gherbiana - Piazza Gherbiana - Via Durando; - A4/7 Via Cuneo sud; - A4/8 Via Cuneo nord. --Localizzazioni commerciali: - L1/2 Via Cuneo - Via S. Rocchetto; - L1/3 Via Cuneo; - L1/4 Via Torino; - L1/5 Via Trieste; - L1/7 S. Anna Avagnina; - L1/8 Via Langhe; - L2/1 Via Tanaro - Casello autostradale A6. 3. Tutti gli addensamenti e tutte le localizzazioni sono riconosciuti individuandoli con una perimetrazione riportata sull'apposita cartografia di PRG. 4. L'ammissibilità delle varie tipologie di esercizi commerciali al dettaglio, all'interno delle sopra richiamate zone di insediamento commerciale, è fissata dalla Tabella A - "Compatibilità territoriale delle strutture distributive", allegata all'art. 7 dei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita". Esternamente alle zone di insediamento commerciale sopra richiamate, l'attività commerciale al dettaglio è ammessa, negli esclusivi limiti dell'esercizio di vicinato, nelle aree urbanistiche ove il PRG prevede la specifica destinazione. 5. A norma del 1° comma dell'art.25 degli "Indirizzi regionali" il Piano Regolatore generale e le relative varianti stabiliscono, nel rispetto dell'art.21, primo comma, numero 3) della L.R. n.56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive. Lo standard urbanistico non è richiesto per gli esercizi di vicinato ricadenti in A1 per i quali quindi non vi è obbligo né di dismissione, né di monetizzazione. Per

ASTE GIUDIZIARIE

esercizi aventi superficie di vendita superiore a 400 mq. la dotazione di parcheggi va determinata tenendo conto sia del comma 2 dell'art. 21 della LUR e s.m.i. che dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali", con l'avvertenza che, in base alle norme richiamate (comma 5 dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali"), per le medie strutture ricadenti negli addensamenti A1, A3 ed A4 non si applicano le formule per il calcolo dei parcheggi riportate nell'art. 25 citato. 6. Per le variazioni di superficie di vendita contenute entro il limite massimo di 400 mq. e comunque non oltre il limite massimo del 20% della superficie di vendita originaria non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento del fabbisogno delle aree per servizi. Per ampliamenti superiori al 20% comunque tale da non determinare un cambiamento di tipologia di strutturadistributiva, il calcolo delle aree per servizi va riferito alla sola parte in ampliamento. Diversamente la verifica deve essere riferita all'intera struttura distributiva. Restano comunque fatte salve le disposizioni in materia recate dal vigente P.R.G.. 7. Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione indicata nel comma successivo. 8. La monetizzazione delle aree per servizi, con riferimento all'art. 26 degli "Indirizzi regionali", è prevista, previa la verifica appresso riportata, secondo le seguenti modalità: a. per gli esercizi di vicinato in tutto il territorio comunale dove il P.R.G.C. consente il commercio al dettaglio, ad esclusione degli addensamenti A1 ove si applica il disposto del c.6 precedente e delle aree perimetrare come localizzazioni L1 ed L2, ove opera la cessione o l'asservimento; b. per le medie strutture ricadenti negli addensamenti A1; c. per gli esercizi commerciali ricadenti negli addensamenti A3 e A4 purchè aventi superficie di vendita inferiore o uguale a 400 mq. Oltre a quanto previsto nei precedenti casi ed a quanto previsto dagli "Indirizzi regionali", non è ammessa la monetizzazione ed è conseguentemente fatto obbligo di cedere o asservire le aree per servizi. La possibilità di monetizzazione delle aree per servizi è ammissibile nei casi sopra richiamati previa documentata dimostrazione della impossibilità o della inopportunità di reperire i servizi stessi. Nel caso in cui sussista la possibilità e l'opportunità di reperire anche solo in parte le aree per servizi queste dovranno essere cedute o asservite. In caso di parziale dismissione, la monetizzazione è riferita alla restante parte necessaria per l'intervento. 9. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della LUR e s. m. ed i. e secondo le finalità dell'art. 6, c. 3, lettera c. del D.Lgs. 114/98 s.m.i.. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione di superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell'addensamento A1 oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati: - alle specifiche norme del P.R.G. e del Regolamento edilizio; - alle prescrizioni dei Piani del Colore del rione di Piazza approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 20/07/99, del rione di Carassone approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.85 del 29/09/2000 e dei rioni di Breo, Borgato, Rinchiuso e Via Ripe approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.56 del 02/08/2010; - ai disposti dei Programmi di qualificazione urbana (P.Q.U.). Gli interventi in questione sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare riferimento alla sistemazione dei fronti commerciali, all'organizzazione degli spazi espositivi sul fronte strada, all'utilizzo dei materiali di finitura, di insegne pubblicitarie e di impianti di illuminazione. Per tutte le zone di insediamento commerciale, al fine di salvaguardare e migliorare la qualità urbana, tutti gli interventi edilizi ed urbanistici finalizzati all'insediamento di attività commerciali devono adottare criteri progettuali finalizzati alla realizzazione di opere in equilibrio funzionale e formale con il contesto urbano in cui si inseriscono. 10. Si richiamano le norme di cui ai commi 6, 7, 8, 9, 10, 11 dell'art. 26 della LUR e s.m.i. e le norme contenute negli "Indirizzi regionali", in particolare gli artt. 23, 24, 25, 26, 27 e le prescrizioni contenute nei vigenti "Criteri per il rilascio delle medie strutture di vendita". Le disposizioni contenute nel presente articolo si intendono prevalenti rispetto ad eventuali diverse disposizioni delle Norme di Attuazione quando ci si riferisce al commercio al dettaglio in sede fissa. 11. L'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande è consentito nel rispetto della L.R. n°38/2006 e s.m.i., degli "Indirizzi generali e criteri regionali per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande" approvati con D.G.R. 08.02.2010 n.85-13268, nel seguito denominati brevemente "Indirizzi" regionali, nonché secondo i dettami impartiti dai "Criteri comunali

per l'insediamento delle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande" approvati dal Consiglio Comunale, nel seguito denominati brevemente "Criteri" comunali. 12. Non sono soggette alle disposizioni degli "Indirizzi" regionali e dei "Criteri" comunali suddetti le attività di somministrazione di cui al comma 6 dell'art.8 della L.R. n°38/2006 e s.m.i. 13. Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande si possono insediare nelle parti del territorio comunale ove il PRG ammette le attività commerciali al dettaglio di tipo Tc, che ai sensi dell'art.6, comma 1, della D.G.R. 08/02/2010 n.85-13268, rende conforme l'insediamento degli esercizi in questione, nonché nelle altre parti in cui lo stesso consente lo svolgimento di attività di somministrazione alimenti e bevande in funzione complementare ed integrativa di altre attività. 14. Il soddisfacimento del fabbisogno totale di posti a parcheggio e relativa superficie da computare, ai sensi dell'art. 7 dei "Criteri" comunali e dell'art.8 degli "Indirizzi" regionali, deve essere reperito obbligatoriamente nell'area in cui è ubicato l'esercizio di somministrazione o nell'area ad esso limitrofa ed è obbligatorio e non derogabile nelle seguenti fattispecie giuridico - amministrative: - ai fini del rilascio delle autorizzazioni amministrative per l'esercizio delle attività di somministrazione, nei casi previsti dall'art.9 della L.R. n°38/2006, ossia nei casi di rilascio di autorizzazione per nuova apertura o trasferimento di sede di un esercizio di somministrazione; - nei casi di SCIA (ex DIA) di cui all'art.12 della L.R n°38/2006 in caso di ampliamento della superficie di somministrazione; - nei casi di permesso di costruire e DIA in materia edilizia qualora il progetto preveda la realizzazione di un esercizio di somministrazione o qualora occorra un permesso di costruire per l'installazione di un dehor. 15. La superficie di riferimento per il suddetto calcolo del fabbisogno di parcheggi è la "Superficie di somministrazione", così come definita dall'art.4 degli "Indirizzi" regionali e dall'art.7 dei "Criteri" comunali. 16. Non è da computarsi ai fini del calcolo del fabbisogno di posti parcheggio, la porzione di suolo variamente delimitata, coperta o scoperta, posta all'esterno degli esercizi di somministrazione, appositamente destinata ed attrezzata al servizio di ristoro dei consumatori e funzionalmente connessa all'esercizio stesso, che non sia soggetta a permesso di costruire (dehor). 17. Per gli esercizi di somministrazione ubicati nelle frazioni riconosciute dai "Criteri" comunali come "Realtà minori a rischio di desertificazione", non è richiesto il soddisfacimento dei posti parcheggio di cui al comma 4; è comunque fatto salvo quanto prescritto dall'art.21, comma 1, n.3) della LUR e s.m.i. 18. Per gli esercizi di somministrazione ubicati negli addensamenti e localizzazioni commerciali urbane A1, A3, A4 ed L1, è ammessa la monetizzazione del fabbisogno dei posti parcheggio di cui al comma 13. La possibilità di monetizzazione di dette aree, fatta salva la disciplina degli standard ex art.21 L.R.56/77 e s.m.i., è ammissibile, nei casi sopra richiamati, previa documentata dimostrazione dell'impossibilità di reperire i parcheggi stessi. Nel caso in cui sussista la possibilità di reperire anche solo in parte le aree a parcheggio queste dovranno essere specificatamente individuate e rese fruibili e la restante porzione potrà essere monetizzata. 19. Il Comune, mediante apposito provvedimento di Giunta Comunale, stabilisce il criterio per la quantificazione della monetizzazione del predetto fabbisogno dei posti a parcheggio. 20. Le attività di somministrazione devono svolgersi nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. e del D.Lgs. 42/2004 nonché delle aree riconosciute come siti di importanza comunitaria (SIC), con le procedure indicate nell'art. 9 dei "Criteri" comunali. 21. Ai sensi degli "Indirizzi" regionali DGR 83-13266/2010 art 10 c.3, le domande di autorizzazione per gli esercizi di somministrazione ex art.12 della L.R. 38/2006 devono essere corredate da idoneo studio, redatto ai sensi del predetto art.10 ed asseverato da professionista abilitato, che esamina e valuta le componenti ambientali indispensabili a rendere compatibile l'insediamento dell'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande. Le autorizzazioni per la nuova apertura e/o il trasferimento degli esercizi di somministrazione, i titoli abilitativi edilizi sono subordinati alle verifiche dei predetti aspetti ambientali, paesaggistici e territoriali; le mitigazioni e le soluzioni progettuali individuate come ottimali che rendono ammissibile l'intervento, dettagliate nel progetto municipale per ciascuna componente ambientale e paesaggistica, costituiscono prescrizioni dell'autorizzazione dell'esercizio di somministrazione e del titolo abilitativo per l'ampliamento di dette superfici ai sensi dell'art.12 L.R.n°38/2006, e costituiscono elemento di autoregolamentazione obbligatoria ai fini dell'esercizio dell'attività. --- ART.40 DISCIPLINA GENERALE --- 1. In rapporto all'assetto geomorfologico e alla

situazione geologico tecnica è opportuno, per una tutela geostatica idrogeologica e paesaggistica del territorio, adottare, oltre alle indicazioni specifiche per ogni singola classe di pericolosità, le seguenti cautele e limitazioni generali in tutto il territorio comunale, in relazione agli specifici interventi di seguito elencati: - interventi che comportino l'esecuzione di scavi oltre 1 m. di profondità: la realizzazione degli stessi dovrà essere subordinata, in fase di progetto municipale ad uno studio geologico e geotecnico che certifichi la stabilità dello scavo e che definisca il grado di sicurezza e indichi le eventuali modalità di contenimento e di sostegno. Sulla base delle caratteristiche geologiche e geologico - tecniche dei terreni, tenuto conto dell'aspetto naturalistico e del paesaggio, è opportuno contenere i punti di scavo o riporto a quanto documentatamente indispensabile per la realizzazione degli interventi ammessi dal piano, condizione che dovrà essere attentamente vagliata in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi; - interventi di movimenti di terra (sbancamenti, rilevati, riporti, scavi in sottosuolo) per la creazione di terrazzi, piazzali, autorimesse, interrati e scantinati, giardini: non saranno ammessi senza adeguati e controllati provvedimenti geotecnici stabilizzanti, cautelativi o risarcitivi dell'assetto superficiale del suolo, in particolare dei lati sottoripa e controripa, intendendo come tali le opere di sostegno, rinsaldamento, inerbimento dei pendii, ecc., nonché di canalizzazione, arginatura e drenaggio della rete grondante capillare e delle falde sub-superficiali; - interventi di costruzione di nuovi muri di sostegno o opere di contenimento: dovranno avere altezza non superiore a m.1,50 e dovranno essere dotati di drenaggio efficiente del lato controripa e non potranno essere realizzati a meno di 3 metri dai fabbricati esistenti o previsti. - interventi di demolizione di edifici e strutture che esplichino, direttamente o indirettamente, funzione di sostegno dei suoli: non saranno ammessi senza la loro sostituzione con opere migliorative della stabilità; - interventi per addurre alla superficie del suolo le acque della falda freatica intercettata in occasione di scavi, sbancamenti o perforazioni: non saranno ammessi senza il progetto di regimentazione del conseguente deflusso delle acque; - interventi di impermeabilizzazione di aree di qualsiasi genere: non saranno ammessi senza la previsione di opere che assicurino una corretta raccolta ed un adeguato smaltimento delle acque piovane che comunque non inducano diminuzione dei tempi di corrivazione; - interventi per la realizzazione di discariche, riporti di macerie ed altri materiali di rifiuto, nonché materiali di qualsiasi genere, sono esclusi. 2. Nell'esecuzione delle opere di nuova edificazione o di completamento e delle eventuali opere di urbanizzazione relative, al fine di preservare l'equilibrio idrogeologico e la conseguente sicurezza delle costruzioni ed opere, sia dirette che indirette, devono essere seguiti i seguenti indirizzi e prescrizioni: - le superfici di terreno denudato vanno tutte rinverdate dovunque è possibile, anche mediante piantagione di arbusti; si deve inoltre favorire l'inerbimento delle superfici non edificate mediante specie perenni locali a radici profonde e molto umificanti; - l'impermeabilizzazione dei suoli deve essere ridotta al minimo indispensabile; - nel caso di qualsiasi intervento edilizio che interessi, anche parzialmente, fondi agricoli e/o residenziali, il progetto dovrà prevedere il ripristino, la manutenzione o la realizzazione ex-novo dei fossi di scolo perimetrali per ridurre la velocità di deflusso superficiale delle acque ed il ruscellamento delle strade pavimentate o asfaltate. Il sistema degli scoli dovrà essere progettato tenendo conto di : - possibilità di smaltimento frequente raccordate al sistema degli scoli esistenti in coerenza con la situazione locale del reticolo idrografico minore; - realizzazione di cunette laterali continue adeguate alla situazione del sedime stradale e dei fondi limitrofi; - necessità e/o possibilità di raccordo con il sistema interrato di raccolta delle acque meteoriche (cisterne private); - precauzioni da assumere in fase di cantiere al fine di evitare ristagni o deflussi incontrollati di acque meteoriche o di scarico del cantiere. Tutti gli interventi suddetti sono tenuti al rispetto del D. M. 17/01/2018 e s.m.i.. 3. Essendo il Comune di Mondovì classificato in zona sismica 3, si richiamano espressamente gli adempimenti e le procedure di controllo e gestione delle attività urbanistico-edilizie prescritti dalla DGR n.4-3084 del 12.12.2011, DGR n.11-13058 del 19.1.2010 e D.G.R. 21.5.2014, n. 65-7656. 4. In applicazione della DGR 11 ottobre 2019, n. 10-370 "Legge regionale 56/1977, articolo 30 bis. Disposizioni sulla rimozione e trasformazione dei vincoli di consolidamento in aree a rischio idrogeologico di cui alla Legge 445/1908" sono eliminati i vincoli di cui alla L.445/1908 (L.64/74), come indicato nell'Allegato 1 alla suddetta D.G.R. relativi a: - per l'abitato di Piazza, considerato che il fenomeno franoso (o i fenomeni franosi) nel versante N - NW

non risultano attivi e nemmeno facilmente identificabili, che la frana nel versante W monitorata appare al momento non attiva, che comunque nella Carta di Sintesi di PRGC parte dell'abitato è classificato precauzionalmente in classe IIIB, si ritiene di poter eliminare la perimetrazione del vincolo. - per l'abitato di Breo, considerato che la situazione di rischio presente all'istituzione del vincolo non è più presente, come riconosciuto dalla Carta di Sintesi di PRGC, si ritiene analogamente di poter eliminare la perimetrazione del vincolo. --- ART.41 DISPOSIZIONI PER CLASSI DI PERICOLOSITÀ -- 1. Le tavole P3 di progetto e gli allegati tecnici 'Elaborati di analisi geologico-sismica' riportano le tutele di tipo idrogeologico previste su tutto il territorio comunale. La Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Elaborati GB02A/B/C) è stata redatta ai sensi della Circolare n° 7/LAP dell'8/5/96 e della successiva Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999, prevedendo la suddivisione dell'intero territorio per aree omogenee dal punto di vista della pericolosità geomorfologica intrinseca e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, articolate in tre principali classi di idoneità urbanistica, da applicarsi a contesti caratterizzati da condizioni di pericolosità: - nulla - Classe I, - moderata - Classe II, - elevata - Classe III. Le indicazioni per le diverse classi, di cui alle seguenti norme vengono specificate, ove necessario, con puntuali rimandi alla 'Carta del dissesto idrogeologico' (elaborati GB01A/B/C) . Le prescrizioni di cui al presente articolo rimandano inoltre, ove necessario, alle specifiche di cui alla DGR 7 aprile 2014, n. 64-7417 'Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica' (a seguire DGR 64-7417). 2. Dette aree, individuate nell'Allegato tecnico "GB02A/B/C - Carta di sintesi della pericolosità ed idoneità all'utilizzazione urbanistica", sono definite come segue in relazione ai criteri di classificazione contenuti nell'allegato GA01- Relazione geologica illustrativa. -Classe II: aree in cui l'assenza di importanti elementi di pericolosità geomorfologica o il loro grado moderato consentono l'utilizzo a fini urbanistici mediante l'individuazione, in sede di intervento, di specifici indirizzi necessari a superare le locali condizioni di contenuta pericolosità. Si articolano in: -Sottoclasse IIA: comprende settori di raccordo tra il versante e la pianura o tra superfici terrazzate, e settori di versante caratterizzati da acclività media/moderata e dall'assenza di evidenze geomorfologiche testimoni di dissesti in atto o pregressi. -Sottoclasse IIB: comprende ambiti di pianura caratterizzati dalla diffusa presenza di terreni superficiali limoso-sabbiosi e limoso-argillosi aventi spessori variabili, mediocri caratteristiche geotecniche e che localmente possono indurre fenomeni di ristagno delle acque meteoriche ed ambiti di pianura con potenziali problematiche di drenaggio superficiale e sotterraneo. 3. Gli elaborati urbanistici serie P3b riportano le classi di pericolosità in relazione alle previsioni di Piano. In ogni caso dovrà sempre essere utilizzato l'elaborato geologico GB02A/B/C per la verifica puntuale della classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica. In ogni classe valgono prescrizioni geologico tecniche e limiti ai tipi di intervento indipendentemente dall'area urbanistica di appartenenza. Per le prescrizioni geologico-tecniche si rimanda alla lettura della Relazione geologica illustrativa del Piano, documento prescrittivo. - CLASSE II - Interventi edilizi ammessi: non si prevedono limitazioni particolari alle tipologie di interventi di carattere edilizio ammissibili. In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. - Prescrizioni generali: su tali aree in fase di progettazione andranno previste, oltre alle indagini e verifiche previste dal DM 11/03/88 e del D.M.17/01/2018 e s.m.i., approfondimenti specifici mediante 'studio idrogeologico di dettaglio volti a definire sia nelle zone di versante che nelle zone pianeggianti lo spessore e le caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche delle coperture eluvio-colluviali; andranno verificate inoltre la posizione della superficie freatica e le condizioni della rete drenante minore di superficie, al fine di valutare la necessità di adeguamento delle quote di imposta degli edifici e la compatibilità della realizzazione di locali interrati e per individuare gli indirizzi di intervento necessari a superare le locali condizioni di moderata pericolosità e a valutarne la ricaduta sulla destinazione urbanistica prevista; tali interventi, dovranno essere esplicitati a livello di progetto esecutivo e potranno essere limitati al singolo lotto edificatorio o estesi ad un settore circostante significativo. Per le aree di nuovo impianto si richiama e si impone il rispetto delle prescrizioni tecniche puntualmente descritte nelle "Schede di dettaglio" che sono contenute nella Relazione geologico-tecnica definitiva. - Sottoclasse IIA Prescrizioni: - in fase di

progettazione esecutiva, relativamente agli scavi necessari, si richiede di valutare, l'opportunità di ricorrere a opere di sostegno, eventualmente anche di tipo provvisoriale, atte a garantire la stabilità dei fronti e dei pendii in genere; - la distanza minima dei manufatti dal ciglio superiore e dal piede delle scarpate aventi altezza maggiore di 3 m, sia di natura antropica che naturale, dovrà essere attentamente valutata mediante specifiche verifiche di stabilità; - dovranno essere definite le modalità di raccolta e di smaltimento delle acque di deflusso superficiale, di scarico, di precipitazione meteorica (con particolare riferimento a quelle convogliate da tratti stradali) e di infiltrazione, indicando, per queste ultime, le opere di drenaggio necessarie; - la realizzazione di piani interrati è subordinata allo 'studio idrogeologico di dettaglio e al rispetto di un franco di 1 m dal massimo livello stagionale della falda freatica definito mediante detto studio. - Sottoclasse IIB Prescrizioni: applicazione di quanto previsto per la classe IIA - per le nuove edificazioni e gli ampliamenti di superficie e volume con occupazione di suolo si esclude la realizzazione di opere interrate e si impone l'adeguamento della quota della linea di spicco dei fabbricati mediante innalzamento della quota di campagna non superiore a 50 cm.; - gli approfondimenti geotecnici, ai sensi del D.M. 17/01/2018, dovranno in particolar modo finalizzati a garantire un piano di posa delle fondazioni omogeneo e a evitare cedimenti differenziali.

Prezzo base d'asta: € 76.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via I Alpini 4a
Trattasi di unità immobiliare, libera su un lato, composta da unico locale ad uso autorimessa al piano terreno con accesso esterno da Via I Alpini e accesso interno da vano scala condominiale, sito nel Comune di Mondovì in Via I Alpini n. 4a, Rione Altipiano della Città di Mondovì. Località che offre servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar, Banca, piccoli negozi di alimentari, vestiario, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, primaria, secondaria e superiore, oltre che a parcheggi più che sufficienti. Inoltre dista pochi chilometri dall'autostrada Torino-Savona oltre che trovarsi in prossimità della Strada Statale 28 e Via delle Langhe che collega il Comune di Mondovì con i principali paesi e cittadine di Bastia Mondovì, Carrù, Magliano Alpi, Fossano, ecc. In concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., è stata fissata la data del sopralluogo per il giorno 01/04/2025. In data 01/04/2025 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. Del Mastro Alessandro quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L. custode delegato dalla procedura che ha aperto l'immobile con chiavi fornite dall'Agenzia che ha in vendita l'immobile; alle ore 11:00 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 12:30.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 1070, Sub. 1, Zc. U, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica:

---- P.R.G.C. VIGENTE ----

Il Fabbricato compendiate le unità immobiliari oggetto di esecuzione è inserito nel P.R.G.C. Vigente del comune di Mondovì in - zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita - BR.I - normata dall'art. 27 delle N.T.A., in area a pericolosità geomorfologica di classe I normata dall'art. 64 delle N.T.A. e nell'addensamento Commerciale A4. --- Art. 27 Prescrizioni per la zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita - BR.I Le aree comprese nella zona urbanistica BR.I sono considerate consolidate sia dal punto di vista edilizio che dal punto di vista urbanistico. Esse comprendono principalmente tipologie edilizie multipiano, ove per particolari ragioni di saturazione e di compromissione del tessuto edificato, oltreché per i valori immobiliari consolidati, il P.R.G.C. non ritiene di indicare specifiche operazioni di trasformazione urbana. Rientrano anche nella zona BRI gli eventuali S.U.E. o P.d.L. realizzati in attuazione del P.R.G.C. 1958 o quelli ad esso precedenti. Costituiscono un insieme a se stante individuato con la sigla BR.I/r, le zone dell'Altipiano comprese nel piano di ampliamento "Rigotti" del 1912/13. Ai fini urbanistici tali aree conservano la densità fondiaria

esistente, calcolata sull'area di pertinenza alla data di adozione del progetto preliminare, la quale non può essere aumentata. Sugli edifici esistenti, o nelle aree ad essi pertinenti (o asservite), sono quindi ammessi solo interventi sul patrimonio edilizio esistente o la realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati o aree di sosta in superficie qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla L. 122/1989. E' sempre ammesso il recupero a fini abitativi dei volumi esistenti, così come quello dei sottotetti esistenti in applicazione della L.R. 21/98. Per i sottotetti che non dispongono dei requisiti dimensionali minimi per conseguire l'abitabilità, il PRGC consente l'incremento della quota di imposta e di colmo e delle inclinazioni delle falde di copertura esistenti fino ad un massimo di 100 cm. La S.U.L. così ricavata è ammessa a condizione che non sia superato l'indice fondiario complessivo nel lotto relativo al fabbricato di 1 mq/mq. Per gli edifici a destinazione d'uso ricettivo/alberghiero esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare sono ammessi, anche in eccedenza agli indici fondiari previsti, gli incrementi di SUL successivamente indicati con il vincolo di destinazione d'uso per un periodo di dieci anni a partire dalla data di ultimazione dei lavori. Tale vincolo di destinazione è trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari a cura e a spese degli interessati. E' ammesso un incremento massimo di SUL del 25% rispetto alla SUL esistente, computata escludendo gli ampliamenti oggetto di concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della Legge 47/85 e s.m.i. Tale incremento di SUL, qualora non diversamente possibile, è realizzabile, purchè nel rispetto della vigente legislazione urbanistico-edilizia, anche in deroga ai limiti di altezza massima, incrementando l'altezza dell'edificio di un piano fuori terra (4,0 m) a condizione che l'intervento edificatorio, sia finalizzato e diretto all'adeguamento funzionale dell'attuale struttura ricettiva mediante l'esecuzione di opere dirette a migliorare l'efficienza dell'organismo edilizio in rapporto ad una maggiore qualificazione del servizio alberghiero, nonché dirette ad aumentare il numero dei posti letto in rapporto ad una maggiore economia di gestione. La realizzazione di parcheggi pertinenziali ai sensi della L. 122/89 è sempre ammessa, nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui all'Art. 51 delle N.T.A. -- Art.64 Vincolo idrogeologico, idoneità all'utilizzazione urbanistica sotto l'aspetto geologico, aree di inedificabilità assoluta. Sulle tavole di progetto P.3 e sugli Allegati Tecnici AT2.3 sono stati riportati con valore indicativo i limiti del vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923, n° 3267 e dell'art. 5 del R.D. 13 febbraio 1933 n° 215. Preliminarmente al rilascio di ogni concessione edilizia dovrà comunque essere verificata la documentazione ufficiale. Parimenti sulle tavole di progetto P.3 sono inoltre riportate le perimetrazioni delle aree segnalate ai sensi della L. n°445 del 09/07/1908. Considerazioni di carattere idrogeologico e geotecnico conseguenti ad indagini specifiche di settore, hanno portato alla formulazione di una zonizzazione del territorio comunale conformemente alle prescrizioni della "Circolare del Presidente della Giunta regionale n. 7/LAP approvata in data 6 maggio 1996 - L.R. 5/12/77 e s.m.i.. Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici", suddividendo il territorio per aree omogenee dal punto di vista della pericolosità geomorfologica intrinseca e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica. Dette aree, individuate nell'Allegato tecnico "AT3.7/1-11 - Carta di sintesi della pericolosità ed idoneità all'utilizzazione urbanistica", sono definite come segue in relazione ai criteri di classificazione contenuti nell'allegato AT3.1/1 (Cap. 8.1): - Classe I: aree senza limitazioni particolari di carattere geologico; - Classe II: aree con limitazioni geologiche facilmente superabili con modesti accorgimenti tecnici; - Classe IIIa1: porzioni di territorio inedificate nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica (legate soprattutto alla situazione di acclività o ai fenomeni della dinamica dei versanti) vietano l'insediamento di nuovi nuclei residenziali, ma possono consentire l'ampliamento o il nuovo insediamento di nuclei rurali, prevedendo in progetto adeguate opere di prevenzione dei dissesti, basate su approfondite indagini geologiche; - Classe IIIa2: porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inadeguate a nuovi insediamenti; - Classe IIIb: aree edificate con elementi di carattere geologico tali da richiedere interventi di riassetto ambientale a tutela del patrimonio edilizio; - Classe IIIc: aree edificate con elementi di carattere geologico tali da escludere la possibilità di utilizzo del patrimonio edilizio esistente. Per comodità una sintesi di tali aree è stata riportata negli elaborati di progetto P.3 del P.R.G.C con le seguenti dizioni: - Classe I: pericolosità geomorfologica minima o nulla; - Classe II: pericolosità geomorfologica moderata; - Classe IIIa1, IIIa2,

IIIb, IIIc: pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata. In ogni caso dovrà sempre essere verificato l'elaborato geologico AT3.7/1-11 per la verifica puntuale della classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica. Ad ogni classe valgono prescrizioni geologico tecniche e limiti ai tipi di intervento ammissibili (eventualmente condizionati alla realizzazione di opere di consolidamento/difesa di iniziativa pubblica o privata, secondo le indicazioni fornite nelle prescrizioni di cui al Cap. 8.2 dell'AT3.1/1 e nelle "Schede di dettaglio") indipendentemente dalla zona urbanistica di appartenenza. Per le prescrizioni geologico-tecniche si rimanda alla lettura della relazione geologico-tecnica AT3.1/1, documento prescrittivo. A chiarimento e per una più chiara lettura di quanto prescrittivamente contenuto nella relazione geologico-tecnica si richiamano di seguito le "Prescrizioni geologico-tecniche". CLASSE I - Settori caratterizzati da pericolosità geomorfologica minima o nulla
Descrizione: sono state comprese in tale classe le aree caratterizzate dai seguenti attributi: - presenza di rocce e terreni dotati di buone caratteristiche tecniche e di buone caratteristiche drenanti; - morfologia piana o poco acclive (pendenza < 5%); - assenza di frane di qualunque tipo sia attive che inattive; - assenza di qualunque interferenza o rischio da parte della dinamica fluviale (erosione o esondazione) riferita sia a corsi d'acqua principali che secondari. Interventi edilizi ammessi: Non si prevedono limitazioni particolari alle tipologie di interventi di carattere edilizio ammissibili. Prescrizioni: Su tali aree in fase di progettazione andranno eseguite le indagini e le verifiche previste dal DM 11/03/88.

---- PROGETTO PRELIMINARE DI REVISIONE DEL P.R.G.C. VIGENTE ----

Il Fabbricato compendiante le unità immobiliari oggetto di esecuzione è inserito nel Progetto Preliminare di revisione del P.R.G.C. Vigente del comune di Mondovì in - Area della città consolidata (BRR-BR1-BR2-BRM) nello specifico in area BR1 - Aree residenziali consolidate a capacità esaurita - normata dall'art. 21 delle N.T.A., in area a pericolosità geomorfologica di classe 2b normata dall'art. 40 e 41 delle N.T.A. e nell'addensamento Commerciale A4 normato dall'art. 10 delle N.T.A. --ART.21 AREE DELLA CITTA' CONSOLIDATA (BRR, BR1, BR2, BRM) 1.Le aree residenziali consolidate B, di cui al presente articolo, individuate nelle tav. P3-P5-P6, sono articolate nelle seguenti categorie: -BRR, consolidate a capacità esaurita dell'espansione rigottiana, -BR1, consolidate a capacità esaurita -BR2, parzialmente consolidate, -BRM, consolidate di Monte Regale. Comprendono principalmente tipologie edilizie multipiano, ove per particolari ragioni di saturazione e di compromissione del tessuto edificato, l'obiettivo del piano è legato ad una diffusa e capillare riqualificazione urbana. Le destinazioni proprie delle aree B sono quelle residenziali (R) comprendendo il mix funzionale specificato per singola area a partire dalle destinazioni dell'art.17. 2.Gli interventi nelle aree B si attengono sempre ai disposti prevalenti del Titolo VI. 3.Nelle aree B, sono ammessi tutti gli interventi diretti di cui all'art.18, in funzione della gestione del patrimonio edilizio e delle destinazioni in essere, da attuare nel rispetto dei condizionamenti diversi di cui a seguire ed in base alle singole schede normative: - le aree conservano la densità fondiaria esistente, calcolata sull'area di pertinenza alla data di adozione del Progetto Preliminare, la quale può essere aumentata esclusivamente alle condizioni che seguono; - è sempre ammesso il recupero a fini abitativi dei volumi esistenti diversamente destinati, così come quello dei sottotetti esistenti in applicazione della disciplina regionale. Per i sottotetti che non dispongono dei requisiti dimensionali minimi per conseguire l'abitabilità, è consentito l'incremento della quota di imposta e di colmo e delle inclinazioni delle falde di copertura esistenti fino ad un massimo di 1 m.; determinata dal rispetto della massima inclinazione delle falde di copertura stabilita dal precedente art. 4 c.7 - sono ammessi tutti gli interventi diretti al miglioramento funzionale ed energetico dell'organismo edilizio, con possibili ampliamenti legati alla funzionalità degli edifici e delle unità immobiliari, applicabili per le singole unità e/o per l'intero edificio, non indicizzati, attuabili mediante il recupero di superfici esistenti con la chiusura di vani aperti anche solo con superfici finestrate, e/o il recupero di parti non utilizzate (piani pilotis, verande, spazi comuni aperti ecc), purchè con essa coerenti; - è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari; - è prescritto in caso di interventi di REC un indice di copertura (IC) massimo complessivo del 50-60%, il rispetto delle distanze art.4, la dotazione di standard art 21 LUR e s.m.i. alle condizioni dell'art.9; - è ammesso realizzare a servizio

delle unità abitative esistenti posti auto coperti o fabbricati per il ricovero auto, sia di tipo completamente interrato che mediante volumi in superficie, per il rispetto della dotazione di aree a parcheggio di cui alla L.122/89, ove la dotazione pertinenziale risulti assente o carente al momento di adozione del Progetto Preliminare di Piano, da reperirsi internamente all'area di pertinenza, nel rispetto comunque di un IC non inferiore al 60%. L'intervento dovrà essere unitario, riferito all'intera area asservita all'immobile e dovrà prevedere idonea sistemazione a verde degli spazi liberi di pertinenza dell'edificio, soluzioni integrate con l'esistente o migliorative per i nuovi volumi, con coperture a falde e allocazione di pannelli fotovoltaici o solari almeno su una falda; - sono previste le condizioni prestazionali ed ambientali di cui al Titolo III art. 34-36 in funzione della tipologia di intervento prevista dalla specifica disciplina. --- BR1 Scheda normativa--- - Area urbanistica: BR1-aree residenziali consolidate a capacità esaurita - sintesi struttura: Aree residenziali consolidate dei tessuti urbani - Localizzazione: Area urbana del concentrico e delle frazioni - descrizione: Tessuti urbano a densità diversificate, consolidati sia dal punto di vista edilizio che urbanistico per le quali non sono previste trasformazioni - Obiettivi prestazionali: - qualificazione funzionale e architettonica del patrimonio edilizio esistente e delle relative pertinenze - potenziamento dell'efficientamento energetico, - potenziamento del mix funzionale in funzione degli spazi pubblici di relazione - potenziamento delle dotazioni a verde e della permeabilità delle aree - riordino accessibilità veicolare e ciclopedonale - adeguamento accessibilità con rimozione barriere architettoniche - riqualificazione agli affacci verso gli spazi pubblici - consolidamento e potenziamento del mix funzionale lungo gli assi principali - Destinazioni d'uso: a- proprie : Ra, Rt, Ta, Tr, Ts, H, S b- Ammesse se esistenti: Tc. Nelle frazioni sono comunque sempre ammessi gli esercizi di vicinato. c- Tipi di intervento: Sono ammessi gli interventi di cui all'art 18 : MO, MS, RCA, RCB, REA, REB, REC, NCA, D d- Modalità attuative: Intervento diretto: titolo abilitativo da TUE, PdC, PdCC -Parametri urbanistici: a- IF = esistente b- IC esistente o raggiungimento del massimo del 50% ove inferiore, fatta salva la realizzazione di parcheggi privati art 9 c.14, con IC 60%, c- IPF = 40% d- RIE=3 e- Icv = 1 albero e 20 arbusti/200 mq di SC aggiuntiva f- Dotazione parcheggi pertinenziali L122/89 art 9 c.14 g- Dotazione standards urbanistici, secondo le quantità previste dall'art 9. - Parametri edilizi: H max pari all'esistente con l'aumento ammesso di cui al c.3 pari a m.1 o definita in base al SUE in caso di RU nei limiti di un piano aggiuntivo. In caso di REC rispetto delle distanze art.4 o allineamenti ove precisate in tavola - Prestazioni ambientali: a-Richieste le prestazioni di legge (acustiche, energetiche) b-Richieste le prestazioni complessivamente richiamate agli art 34, 35, 36 del Titolo III al Titolo IV, per quanto di competenza c-Misure di mitigazione e compensazione di cui all'art 8 - Prescrizioni specifiche: a-chiusura dei vani aperti purchè ricompresi nella sagoma del volume esistente; b-per aree già edificate alla data di adozione del Progetto Preliminare del Piano con volumi a destinazione non residenziale, è sempre consentito il cambio di destinazione per usi propri con il mantenimento della SL preesistente, anche eccedente IF esistente, solo nel quadro di progetti complessivi di riqualificazione formale e funzionale delle aree mediante PdCC esteso all'intera area urbanistica. Zona DM1444/1968: B -- ART.10 DISCIPLINA PER IL COMMERCIO E DELLE ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE -- 1. L'esercizio delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98 s.m.i., della L.R. 28/99 e s.m.i., della D.C.R. nr. 563-13414 del 29/10/1999, come risultante dopo le modifiche intervenute con la Deliberazione del Consiglio Regionale 20/11/2012 n.191-43016, di seguito denominata "Indirizzi regionali", nonché in base alle presenti norme di attuazione ed ai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita". 2. Le zone di insediamento commerciale riconosciute dai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita" e recepite nel P.R.G. sono: --Addensamenti commerciali: - A1/1 Breo - Rinchiuso - Borgato - Via Ripe; - A1/2 Piazza; - A3/1 Largo Campana - C.so Italia - Piazza Montereale - C.so Europa - Viale Vittorio Veneto - Piazza della Repubblica - Viale L. Einaudi; - A4/1 C.so Europa - Via San Bernardo - Via R. Bianca; - A4/2 Via G.B. Quadrone - Piazza G. Mellano - Via P. Del Vecchio; - A4/3 Via Torino; - A4/4.1 Via Langhe sud; - A4/4.2 Via Langhe nord; - A4/5 Carassone; - A4/6 Via Gherbiana - Piazza Gherbiana - Via Durando; - A4/7 Via Cuneo sud; - A4/8 Via Cuneo nord. --Localizzazioni commerciali: - L1/2 Via Cuneo - Via S. Rocchetto; - L1/3 Via Cuneo; - L1/4 Via Torino; - L1/5 Via Trieste; - L1/7 S. Anna

Avagnina; - L1/8 Via Langhe; - L2/1 Via Tanaro - Casello autostradale A6. 3. Tutti gli addensamenti e tutte le localizzazioni sono riconosciuti individuandoli con una perimetrazione riportata sull'apposita cartografia di PRG. 4. L'ammissibilità delle varie tipologie di esercizi commerciali al dettaglio, all'interno delle sopra richiamate zone di insediamento commerciale, è fissata dalla Tabella A - "Compatibilità territoriale delle strutture distributive", allegata all'art. 7 dei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita". Esternamente alle zone di insediamento commerciale sopra richiamate, l'attività commerciale al dettaglio è ammessa, negli esclusivi limiti dell'esercizio di vicinato, nelle aree urbanistiche ove il PRG prevede la specifica destinazione. 5. A norma del 1° comma dell'art.25 degli "Indirizzi regionali" il Piano Regolatore generale e le relative varianti stabiliscono, nel rispetto dell'art.21, primo comma, numero 3) della L.R. n.56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive. Lo standard urbanistico non è richiesto per gli esercizi di vicinato ricadenti in A1 per i quali quindi non vi è obbligo né di dismissione, né di monetizzazione. Per esercizi aventi superficie di vendita superiore a 400 mq. la dotazione di parcheggi va determinata tenendo conto sia del comma 2 dell'art. 21 della LUR e s.m.i. che dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali", con l'avvertenza che, in base alle norme richiamate (comma 5 dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali"), per le medie strutture ricadenti negli addensamenti A1, A3 ed A4 non si applicano le formule per il calcolo dei parcheggi riportate nell'art. 25 citato. 6. Per le variazioni di superficie di vendita contenute entro il limite massimo di 400 mq. e comunque non oltre il limite massimo del 20% della superficie di vendita originaria non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento del fabbisogno delle aree per servizi. Per ampliamenti superiori al 20% comunque tale da non determinare un cambiamento di tipologia di strutturadistributiva, il calcolo delle aree per servizi va riferito alla sola parte in ampliamento. Diversamente la verifica deve essere riferita all'intera struttura distributiva. Restano comunque fatte salve le disposizioni in materia recate dal vigente P.R.G.. 7. Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione indicata nel comma successivo. 8. La monetizzazione delle aree per servizi, con riferimento all'art. 26 degli "Indirizzi regionali", è prevista, previa la verifica appresso riportata, secondo le seguenti modalità: a. per gli esercizi di vicinato in tutto il territorio comunale dove il P.R.G.C. consente il commercio al dettaglio, ad esclusione degli addensamenti A1 ove si applica il disposto del c.6 precedente e delle aree perimetrare come localizzazioni L1 ed L2, ove opera la cessione o l'asservimento; b. per le medie strutture ricadenti negli addensamenti A1; c. per gli esercizi commerciali ricadenti negli addensamenti A3 e A4 purchè aventi superficie di vendita inferiore o uguale a 400 mq. Oltre a quanto previsto nei precedenti casi ed a quanto previsto dagli "Indirizzi regionali", non è ammessa la monetizzazione ed è conseguentemente fatto obbligo di cedere o asservire le aree per servizi. La possibilità di monetizzazione delle aree per servizi è ammissibile nei casi sopra richiamati previa documentata dimostrazione della impossibilità o della inopportunità di reperire i servizi stessi. Nel caso in cui sussista la possibilità e l'opportunità di reperire anche solo in parte le aree per servizi queste dovranno essere cedute o asservite. In caso di parziale dismissione, la monetizzazione è riferita alla restante parte necessaria per l'intervento. 9. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della LUR e s. m. ed i. e secondo le finalità dell'art. 6, c. 3, lettera c. del D.Lgs. 114/98 s.m.i.. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione di superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell'addensamento A1 oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati: - alle specifiche norme del P.R.G. e del Regolamento edilizio; - alle prescrizioni dei Piani del Colore del rione di Piazza approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 20/07/'99, del rione di Carasso approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.85 del 29/09/2000 e dei rioni di Breo, Borgato, Rinchioso e Via Ripe approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.56 del 02/08/2010; - ai disposti dei Programmi di qualificazione urbana (P.Q.U.). Gli interventi in questione sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare riferimento alla sistemazione dei fronti commerciali, all'organizzazione degli spazi espositivi sul fronte strada, all'utilizzo dei

materiali di finitura, di insegne pubblicitarie e di impianti di illuminazione. Per tutte le zone di insediamento commerciale, al fine di salvaguardare e migliorare la qualità urbana, tutti gli interventi edilizi ed urbanistici finalizzati all'insediamento di attività commerciali devono adottare criteri progettuali finalizzati alla realizzazione di opere in equilibrio funzionale e formale con il contesto urbano in cui si inseriscono. 10. Si richiamano le norme di cui ai commi 6, 7, 8, 9, 10, 11 dell'art. 26 della LUR e s.m.i. e le norme contenute negli "Indirizzi regionali", in particolare gli artt. 23, 24, 25, 26, 27 e le prescrizioni contenute nei vigenti "Criteri per il rilascio delle medie strutture di vendita". Le disposizioni contenute nel presente articolo si intendono prevalenti rispetto ad eventuali diverse disposizioni delle Norme di Attuazione quando ci si riferisce al commercio al dettaglio in sede fissa. 11. L'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande è consentito nel rispetto della L.R. n°38/2006 e s.m.i., degli "Indirizzi generali e criteri regionali per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande" approvati con D.G.R. 08.02.2010 n.85-13268, nel seguito denominati brevemente "Indirizzi" regionali, nonché secondo i dettami impartiti dai "Criteri comunali per l'insediamento delle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande" approvati dal Consiglio Comunale, nel seguito denominati brevemente "Criteri" comunali. 12. Non sono soggette alle disposizioni degli "Indirizzi" regionali e dei "Criteri" comunali suddetti le attività di somministrazione di cui al comma 6 dell'art.8 della L.R. n°38/2006 e s.m.i. 13. Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande si possono insediare nelle parti del territorio comunale ove il PRG ammette le attività commerciali al dettaglio di tipo Tc, che ai sensi dell'art.6, comma 1, della D.G.R. 08/02/2010 n.85-13268, rende conforme l'insediamento degli esercizi in questione, nonché nelle altre parti in cui lo stesso consente lo svolgimento di attività di somministrazione alimenti e bevande in funzione complementare ed integrativa di altre attività. 14. Il soddisfacimento del fabbisogno totale di posti a parcheggio e relativa superficie da computare, ai sensi dell'art. 7 dei "Criteri" comunali e dell'art.8 degli "Indirizzi" regionali, deve essere reperito obbligatoriamente nell'area in cui è ubicato l'esercizio di somministrazione o nell'area ad esso limitrofa ed è obbligatorio e non derogabile nelle seguenti fattispecie giuridico - amministrative: - ai fini del rilascio delle autorizzazioni amministrative per l'esercizio delle attività di somministrazione, nei casi previsti dall'art.9 della L.R. n°38/2006, ossia nei casi di rilascio di autorizzazione per nuova apertura o trasferimento di sede di un esercizio di somministrazione; - nei casi di SCIA (ex DIA) di cui all'art.12 della L.R. n°38/2006 in caso di ampliamento della superficie di somministrazione; - nei casi di permesso di costruire e DIA in materia edilizia qualora il progetto preveda la realizzazione di un esercizio di somministrazione o qualora occorra un permesso di costruire per l'installazione di un dehor. 15. La superficie di riferimento per il suddetto calcolo del fabbisogno di parcheggi è la "Superficie di somministrazione", così come definita dall'art.4 degli "Indirizzi" regionali e dall'art.7 dei "Criteri" comunali. 16. Non è da computarsi ai fini del calcolo del fabbisogno di posti parcheggio, la porzione di suolo variamente delimitata, coperta o scoperta, posta all'esterno degli esercizi di somministrazione, appositamente destinata ed attrezzata al servizio di ristoro dei consumatori e funzionalmente connessa all'esercizio stesso, che non sia soggetta a permesso di costruire (dehor). 17. Per gli esercizi di somministrazione ubicati nelle frazioni riconosciute dai "Criteri" comunali come "Realtà minori a rischio di desertificazione", non è richiesto il soddisfacimento dei posti parcheggio di cui al comma 4; è comunque fatto salvo quanto prescritto dall'art.21, comma 1, n.3) della LUR e s.m.i. 18. Per gli esercizi di somministrazione ubicati negli addensamenti e localizzazioni commerciali urbane A1, A3, A4 ed L1, è ammessa la monetizzazione del fabbisogno dei posti parcheggio di cui al comma 13. La possibilità di monetizzazione di dette aree, fatta salva la disciplina degli standard ex art.21 L.R.56/77 e s.m.i., è ammissibile, nei casi sopra richiamati, previa documentata dimostrazione dell'impossibilità di reperire i parcheggi stessi. Nel caso in cui sussista la possibilità di reperire anche solo in parte le aree a parcheggio queste dovranno essere specificatamente individuate e rese fruibili e la restante porzione potrà essere monetizzata. 19. Il Comune, mediante apposito provvedimento di Giunta Comunale, stabilisce il criterio per la quantificazione della monetizzazione del predetto fabbisogno dei posti a parcheggio. 20. Le attività di somministrazione devono svolgersi nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. e del D.Lgs. 42/2004 nonché delle aree riconosciute come siti

di importanza comunitaria (SIC), con le procedure indicate nell'art. 9 dei "Criteri" comunali. 21. Ai sensi degli "Indirizzi" regionali DGR 83-13266/2010 art 10 c.3, le domande di autorizzazione per gli esercizi di somministrazione ex art.12 della L.R. 38/2006 devono essere corredate da idoneo studio, redatto ai sensi del predetto art.10 ed asseverato da professionista abilitato, che esamina e valuta le componenti ambientali indispensabili a rendere compatibile l'insediamento dell'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande. Le autorizzazioni per la nuova apertura e/o il trasferimento degli esercizi di somministrazione, i titoli abilitativi edilizi sono subordinati alle verifiche dei predetti aspetti ambientali, paesaggistici e territoriali; le mitigazioni e le soluzioni progettuali individuate come ottimali che rendono ammissibile l'intervento, dettagliate nel progetto municipale per ciascuna componente ambientale e paesaggistica, costituiscono prescrizioni dell'autorizzazione dell'esercizio di somministrazione e del titolo abilitativo per l'ampliamento di dette superfici ai sensi dell'art.12 L.R.n°38/2006, e costituiscono elemento di autoregolamentazione obbligatoria ai fini dell'esercizio dell'attività. --- ART.40 DISCIPLINA GENERALE --

1. In rapporto all'assetto geomorfologico e alla situazione geologico tecnica è opportuno, per una tutela geostatica idrogeologica e paesaggistica del territorio, adottare, oltre alle indicazioni specifiche per ogni singola classe di pericolosità, le seguenti cautele e limitazioni generali in tutto il territorio comunale, in relazione agli specifici interventi di seguito elencati: - interventi che comportino l'esecuzione di scavi oltre 1 m. di profondità: la realizzazione degli stessi dovrà essere subordinata, in fase di progetto municipale ad uno studio geologico e geotecnico che certifichi la stabilità dello scavo e che definisca il grado di sicurezza e indichi le eventuali modalità di contenimento e di sostegno. Sulla base delle caratteristiche geologiche e geologico - tecniche dei terreni, tenuto conto dell'aspetto naturalistico e del paesaggio, è opportuno contenere i punti di scavo o riporto a quanto documentatamente indispensabile per la realizzazione degli interventi ammessi dal piano, condizione che dovrà essere attentamente vagliata in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi; - interventi di movimenti di terra (sbancamenti, rilevati, riporti, scavi in sottosuolo) per la creazione di terrazzi, piazzali, autorimesse, interrati e scantinati, giardini: non saranno ammessi senza adeguati e controllati provvedimenti geotecnici stabilizzanti, cautelativi o risarcitivi dell'assetto superficiale del suolo, in particolare dei lati sottoripa e controripa, intendendo come tali le opere di sostegno, rinsaldamento, inerbimento dei pendii, ecc., nonché di canalizzazione, arginatura e drenaggio della rete grondante capillare e delle falde sub-superficiali; - interventi di costruzione di nuovi muri di sostegno o opere di contenimento: dovranno avere altezza non superiore a m.1,50 e dovranno essere dotati di drenaggio efficiente del lato controripa e non potranno essere realizzati a meno di 3 metri dai fabbricati esistenti o previsti. - interventi di demolizione di edifici e strutture che esplichino, direttamente o indirettamente, funzione di sostegno dei suoli: non saranno ammessi senza la loro sostituzione con opere migliorative della stabilità; - interventi per addurre alla superficie del suolo le acque della falda freatica intercettata in occasione di scavi, sbancamenti o perforazioni: non saranno ammessi senza il progetto di regimentazione del conseguente deflusso delle acque; - interventi di impermeabilizzazione di aree di qualsiasi genere: non saranno ammessi senza la previsione di opere che assicurino una corretta raccolta ed un adeguato smaltimento delle acque piovane che comunque non inducano diminuzione dei tempi di corrivazione; - interventi per la realizzazione di discariche, riporti di macerie ed altri materiali di rifiuto, nonché materiali di qualsiasi genere, sono esclusi. 2. Nell'esecuzione delle opere di nuova edificazione o di completamento e delle eventuali opere di urbanizzazione relative, al fine di preservare l'equilibrio idrogeologico e la conseguente sicurezza delle costruzioni ed opere, sia dirette che indirette, devono essere seguiti i seguenti indirizzi e prescrizioni: - le superfici di terreno denudato vanno tutte rinverdite dovunque è possibile, anche mediante piantagione di arbusti; si deve inoltre favorire l'inerbimento delle superfici non edificate mediante specie perenni locali a radici profonde e molto umificanti; - l'impermeabilizzazione dei suoli deve essere ridotta al minimo indispensabile; - nel caso di qualsiasi intervento edilizio che interessi, anche parzialmente, fondi agricoli e/o residenziali, il progetto dovrà prevedere il ripristino, la manutenzione o la realizzazione ex-novo dei fossi di scolo perimetrali per ridurre la velocità di deflusso superficiale delle acque ed il ruscellamento delle strade pavimentate o asfaltate. Il sistema degli scoli dovrà essere progettato tenendo conto di : - possibilità di smaltimento

frequente raccordate al sistema degli scoli esistenti in coerenza con la situazione locale del reticolo idrografico minore; - realizzazione di cunette laterali continue adeguate alla situazione del sedime stradale e dei fondi limitrofi; - necessità e/o possibilità di raccordo con il sistema interrato di raccolta delle acque meteoriche (cisterne private); - precauzioni da assumere in fase di cantiere al fine di evitare ristagni o deflussi incontrollati di acque meteoriche o di scarico del cantiere. Tutti gli interventi suddetti sono tenuti al rispetto del D. M. 17/01/2018 e s.m.i.. 3. Essendo il Comune di Mondovì classificato in zona sismica 3, si richiamano espressamente gli adempimenti e le procedure di controllo e gestione delle attività urbanistico-edilizie prescritti dalla DGR n.4-3084 del 12.12.2011, DGR n.11-13058 del 19.1.2010 e D.G.R. 21.5.2014, n. 65-7656. 4. In applicazione della DGR 11 ottobre 2019, n. 10-370 "Legge regionale 56/1977, articolo 30 bis. Disposizioni sulla rimozione e trasformazione dei vincoli di consolidamento in aree a rischio idrogeologico di cui alla Legge 445/1908" sono eliminati i vincoli di cui alla L.445/1908 (L.64/74), come indicato nell'Allegato 1 alla suddetta D.G.R. relativi a: - per l'abitato di Piazza, considerato che il fenomeno franoso (o i fenomeni franosi) nel versante N - NW non risultano attivi e nemmeno facilmente identificabili, che la frana nel versante W monitorata appare al momento non attiva, che comunque nella Carta di Sintesi di PRGC parte dell'abitato è classificato precauzionalmente in classe IIIB, si ritiene di poter eliminare la perimetrazione del vincolo. - per l'abitato di Breo, considerato che la situazione di rischio presente all'istituzione del vincolo non è più presente, come riconosciuto dalla Carta di Sintesi di PRGC, si ritiene analogamente di poter eliminare la perimetrazione del vincolo. --- ART.41 DISPOSIZIONI PER CLASSI DI PERICOLOSITÀ -- 1. Le tavole P3 di progetto e gli allegati tecnici 'Elaborati di analisi geologico-sismica' riportano le tutele di tipo idrogeologico previste su tutto il territorio comunale. La Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Elaborati GB02A/B/C) è stata redatta ai sensi della Circolare n° 7/LAP dell'8/5/96 e della successiva Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999, prevedendo la suddivisione dell'intero territorio per aree omogenee dal punto di vista della pericolosità geomorfologica intrinseca e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, articolate in tre principali classi di idoneità urbanistica, da applicarsi a contesti caratterizzati da condizioni di pericolosità: - nulla - Classe I, - moderata - Classe II, - elevata - Classe III. Le indicazioni per le diverse classi, di cui alle seguenti norme vengono specificate, ove necessario, con puntuali rimandi alla 'Carta del dissesto idrogeologico' (elaborati GB01A/B/C) . Le prescrizioni di cui al presente articolo rimandano inoltre, ove necessario, alle specifiche di cui alla DGR 7 aprile 2014, n. 64-7417 'Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica' (a seguire DGR 64-7417). 2. Dette aree, individuate nell'Allegato tecnico "GB02A/B/C - Carta di sintesi della pericolosità ed idoneità all'utilizzazione urbanistica", sono definite come segue in relazione ai criteri di classificazione contenuti nell'allegato GA01- Relazione geologica illustrativa. -Classe II: aree in cui l'assenza di importanti elementi di pericolosità geomorfologica o il loro grado moderato consentono l'utilizzo a fini urbanistici mediante l'individuazione, in sede di intervento, di specifici indirizzi necessari a superare le locali condizioni di contenuta pericolosità. Si articolano in: -Sottoclasse IIA: comprende settori di raccordo tra il versante e la pianura o tra superfici terrazzate, e settori di versante caratterizzati da acclività media/moderata e dall'assenza di evidenze geomorfologiche testimoni di dissesti in atto o pregressi. -Sottoclasse IIB: comprende ambiti di pianura caratterizzati dalla diffusa presenza di terreni superficiali limoso-sabbiosi e limoso-argillosi aventi spessori variabili, mediocri caratteristiche geotecniche e che localmente possono indurre fenomeni di ristagno delle acque meteoriche ed ambiti di pianura con potenziali problematiche di drenaggio superficiale e sotterraneo. 3. Gli elaborati urbanistici serie P3b riportano le classi di pericolosità in relazione alle previsioni di Piano. In ogni caso dovrà sempre essere utilizzato l'elaborato geologico GB02A/B/C per la verifica puntuale della classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica. In ogni classe valgono prescrizioni geologico tecniche e limiti ai tipi di intervento indipendentemente dall'area urbanistica di appartenenza. Per le prescrizioni geologico-tecniche si rimanda alla lettura della Relazione geologica illustrativa del Piano, documento prescrittivo. - CLASSE II - Interventi edilizi ammessi: non si prevedono limitazioni particolari alle tipologie di interventi di carattere edilizio ammissibili. In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe,

né condizionarne la propensione all'edificabilità. - Prescrizioni generali: su tali aree in fase di progettazione andranno previste, oltre alle indagini e verifiche previste dal DM 11/03/88 e del D.M.17/01/2018 e s.m.i., approfondimenti specifici mediante 'studio idrogeologico di dettaglio volti a definire sia nelle zone di versante che nelle zone pianeggianti lo spessore e le caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche delle coperture eluvio-colluviali; andranno verificate inoltre la posizione della superficie freatica e le condizioni della rete drenante minore di superficie, al fine di valutare la necessità di adeguamento delle quote di imposta degli edifici e la compatibilità della realizzazione di locali interrati e per individuare gli indirizzi di intervento necessari a superare le locali condizioni di moderata pericolosità e a valutarne la ricaduta sulla destinazione urbanistica prevista; tali interventi, dovranno essere esplicitati a livello di progetto esecutivo e potranno essere limitati al singolo lotto edificatorio o estesi ad un settore circostante significativo. Per le aree di nuovo impianto si richiama e si impone il rispetto delle prescrizioni tecniche puntualmente descritte nelle "Schede di dettaglio" che sono contenute nella Relazione geologico-tecnica definitiva. - Sottoclasse IIA Prescrizioni: - in fase di progettazione esecutiva, relativamente agli scavi necessari, si richiede di valutare, l'opportunità di ricorrere a opere di sostegno, eventualmente anche di tipo provvisoria, atte a garantire la stabilità dei fronti e dei pendii in genere; - la distanza minima dei manufatti dal ciglio superiore e dal piede delle scarpate aventi altezza maggiore di 3 m, sia di natura antropica che naturale, dovrà essere attentamente valutata mediante specifiche verifiche di stabilità; - dovranno essere definite le modalità di raccolta e di smaltimento delle acque di deflusso superficiale, di scarico, di precipitazione meteorica (con particolare riferimento a quelle convogliate da tratti stradali) e di infiltrazione, indicando, per queste ultime, le opere di drenaggio necessarie; - la realizzazione di piani interrati è subordinata allo 'studio idrogeologico di dettaglio e al rispetto di un franco di 1 m dal massimo livello stagionale della falda freatica definito mediante detto studio. - Sottoclasse IIB Prescrizioni: applicazione di quanto previsto per la classe IIA - per le nuove edificazioni e gli ampliamenti di superficie e volume con occupazione di suolo si esclude la realizzazione di opere interrate e si impone l'adeguamento della quota della linea di spicco dei fabbricati mediante innalzamento della quota di campagna non superiore a 50 cm.; - gli approfondimenti geotecnici, ai sensi del D.M. 17/01/2018, dovranno in particolar modo finalizzati a garantire un piano di posa delle fondazioni omogeneo e a evitare cedimenti differenziali.

Prezzo base d'asta: € 4.400,00

ASTE
GIUDIZIARIE®



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 15/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mondovì (CN) - Via I Alpini 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 1070, Sub. 14, Zc. U, Categoria A2, Graffato Mappale 168 sub. 19 - Fg. 65, Part. 1070, Sub. 15, Zc. U, Categoria C2 - Fg. 65, Part. 1070, Sub. 16, Zc. U, Categoria C2	Superficie	161,25 mq
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare, libera su due lati, composta da appartamento al piano primo con soffitta a piano terzo e cantina al piano primo sotterraneo con accesso da vano scala condominiale, sito nel Comune di Mondovì in Via I Alpini n. 4, Rione Altipiano della Città di Mondovì. Località che offre servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar, Banca, piccoli negozi di alimentari, vestiario, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, primaria, secondaria e superiore, oltre che a parcheggi più che sufficienti. Inoltre dista pochi chilometri dall'autostrada Torino-Savona oltre che trovarsi in prossimità della Strada Statale 28 e Via delle Langhe che collega il Comune di Mondovì con i principali paesi e cittadine di Bastia Mondovì, Carrù, Magliano Alpi, Fossano, ecc. In concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., è stata fissata la data del sopralluogo per il giorno 01/04/2025. In data 01/04/2025 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. Del Mastro Alessandro quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L. custode delegato dalla procedura che ha aperto l'immobile con chiavi fornite dall'Agenzia che ha in vendita l'immobile; alle ore 11:00 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 12:30.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.400,00

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Mondovì (CN) - Via I Alpini 4a		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 1070, Sub. 1, Zc. U, Categoria C6	Superficie	12,80 mq
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare, libera su un lato, composta da unico locale ad uso autorimessa al piano terreno con accesso esterno da Via I Alpini e accesso interno da vano scala condominiale, sito nel Comune di Mondovì in Via I Alpini n. 4a, Rione Altipiano della Città di Mondovì. Località che offre servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar, Banca, piccoli negozi di alimentari, vestiario, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, primaria, secondaria e superiore, oltre che a parcheggi più che sufficienti. Inoltre dista pochi chilometri dall'autostrada Torino-Savona oltre che trovarsi in prossimità della Strada Statale 28 e Via delle Langhe che collega il Comune di Mondovì con i principali paesi e cittadine di Bastia Mondovì, Carrù, Magliano Alpi, Fossano, ecc. In concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., è stata fissata la data del sopralluogo per il		

ASTE GIUDIZIARIE®	giorno 01/04/2025. In data 01/04/2025 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. Del Mastro Alessandro quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L. custode delegato dalla procedura che ha aperto l'immobile con chiavi fornite dall'Agenzia che ha in vendita l'immobile; alle ore 11:00 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 12:30.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA I ALPINI 4

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Mondovì il 10/06/2024

Reg. gen. 4314 - Reg. part. 337

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.013,42

Rogante: Giudice di Pace

Data: 06/05/2024

N° repertorio: 623

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Mondovì il 12/02/2025

Reg. gen. 938 - Reg. part. 778

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA I ALPINI 4A

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Mondovì il 10/06/2024

Reg. gen. 4314 - Reg. part. 337

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.013,42

Rogante: Giudice di Pace

Data: 06/05/2024

N° repertorio: 623

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Mondovì il 12/02/2025

Reg. gen. 938 - Reg. part. 778

Quota: 1/1





A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

