

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lubatti Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 86/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto Unico	5
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via Vecchia di Monastero n. 4	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via Francesco Castellino snc.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via Vecchia di Monastero n. 4	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via Francesco Castellino snc.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via Vecchia di Monastero n. 4	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via Francesco Castellino snc.....	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via Vecchia di Monastero n. 4	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via Francesco Castellino snc.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via Vecchia di Monastero n. 4	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via Francesco Castellino snc.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via Vecchia di Monastero n. 4	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via Francesco Castellino snc.....	10
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via Vecchia di Monastero n. 4	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via Francesco Castellino snc.....	12
Parti Comuni	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via Vecchia di Monastero n. 4	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via Francesco Castellino snc.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via Vecchia di Monastero n. 4	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via Francesco Castellino snc.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via Vecchia di Monastero n. 4	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via Francesco Castellino snc.....	15
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via Vecchia di Monastero n. 4	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via Francesco Castellino snc.....	18
Provenienze Ventennali.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via Vecchia di Monastero n. 4	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via Francesco Castellino snc.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via Vecchia di Monastero n. 4	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via Francesco Castellino snc.....	21
Normativa urbanistica	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via Vecchia di Monastero n. 4	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via Francesco Castellino snc.....	33
Regolarità edilizia	42
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via Vecchia di Monastero n. 4	42
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via Francesco Castellino snc.....	44
Vincoli od oneri condominiali	45
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via Vecchia di Monastero n. 4	45
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via Francesco Castellino snc.....	47
Stima / Formazione lotti	50
Riepilogo bando d'asta.....	53
Lotto Unico	55
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 86/2025 del R.G.E.....	76
Lotto Unico - Prezzo base d'asta:	76
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	78
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via Vecchia di Monastero n. 4	78
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via Francesco Castellino snc.....	79



In data 06/08/2025, 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 08/08/2025 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 Vecchia di Monastero n. 4 (Coord. Geografiche: N: 44.37945 E: 7.81956)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via Francesco Castellino snc (Coord. Geografiche: N: 44.37945 E: 7.81956)



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via Vecchia di Monastero n. 4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via Francesco Castellino snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VECCHIA DI MONASTERO N. 4

Trattasi di unità immobiliare, libera su tre lati, composta da appartamento al piano rialzato (terreno) oltre a cantina al piano primo sotterraneo con accesso da vano scala esterno condominiale, sito nel Comune di Mondovì in Via Vecchia di Monastero n. 4 e facente parte di palazzina quadri-familiare denominata Condominio "Farfalla -B-". 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 data 17/09/2025 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. **** Omissis **** quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L. custode delegato dalla procedura, e dei conduttori dell'immobile; alle ore 10:44 sono iniziate le operazioni peritali che si sono concluse alle ore 11:34.

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA FRANCESCO CASTELLINO SNC

Trattasi di unità immobiliare, libera su due lati, composta da unico locale ad uso autorimessa al piano primo sotterraneo con accesso esterno da cortile comune prospiciente su Via Francesco Castellino, e accesso interno da vano scala e disimpegno condominiale. Sita nel Comune di Mondovì e facente parte di palazzina quadri-familiare denominata Condominio "Farfalla -B-", 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 data 17/09/2025 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. **** Omissis **** quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L. custode delegato dalla procedura, e dei conduttori dell'immobile; alle ore 10:44 sono iniziate le operazioni peritali che si sono concluse alle ore 11:34.

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VECCHIA DI MONASTERO N. 4

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA FRANCESCO CASTELLINO SNC

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VECCHIA DI MONASTERO N. 4

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Il verbale di pignoramento immobili rep. 1835 del 13/06/2025 trascritto all'Agenzia delle Entrate di Mondovì il 03/07/2025 reg. gen. 4994 reg. part. 4182 colpisce i beni di proprietà di 1/2 della signora **** Omissis **** distinti al foglio 99 mappale 362 sub. 2 (appartamento Bene 1) e sub. 6 (autorimessa Bene 2).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA FRANCESCO CASTELLINO SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Il verbale di pignoramento immobili rep. 1835 del 13/06/2025 trascritto all'Agenzia delle Entrate di Mondovì il 03/07/2025 reg. gen. 4994 reg. part. 4182 colpisce i beni di proprietà di 1/2 della signora **** Omissis **** distinti al foglio 99 mappale 362 sub. 2 (appartamento Bene 1) e sub. 6 (autorimessa Bene 2).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VECCHIA DI MONASTERO N. 4

Il fabbricato compendiante l'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina con: mappali 360, 361, 363, 364, 366. Mentre l'unità immobiliare facente parte del presente lotto confina con:

- Alloggio: scala comune, vuoto su giardino mappale 360, vuoto su cortile comune mappale 366, alloggio contrassegnato con la sigla B/1,
- Cantina: disimpegno comune a due lati, autorimessa contrassegnata con la sigla R2 (sub 6 di proprietà dell'esecutata oggetto di pignoramento Bene 2), autorimessa contrassegnata con la sigla R3.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA FRANCESCO CASTELLINO SNC

Il fabbricato compendiante l'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina con: mappali 360, 361, 363, 364, 366. Mentre l'unità immobiliare facente parte del presente lotto confina con:

- Autorimessa: disimpegno comune, autorimesse contrassegnate con la sigla R3 e R4, cantina contrassegnata con la sigla B2 mappale 362 sub. 2 (di proprietà dell'esecutata oggetto di pignoramento Bene 1), cortile comune mappale 366.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VECCHIA DI MONASTERO N. 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	72,00 mq	87,00 mq	1	87,00 mq	2,80 m	T
Balcone scoperto	9,20 mq	9,20 mq	0,25	2,30 mq	2,80 m	T
Terrazzo Coperto	8,70 mq	8,70 mq	0,45	3,92 mq	2,80 m	T
Cantina	7,80 mq	8,90 mq	0,20	1,78 mq	2,44 m	S1
Totale superficie convenzionale:				95,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA FRANCESCO CASTELLINO SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	22,00 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	2,44 m	S1
Totale superficie convenzionale:				25,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VECCHIA DI MONASTERO N. 4**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/01/1980 al 15/10/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 501, Sub. 2, Zc. U Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 95.00 mq Rendita € 724,33 Piano S1-T
Dal 15/10/1980 al 12/04/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 501, Sub. 2, Zc. U Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 95.00 mq Rendita € 724,33 Piano S1-T
Dal 12/04/1989 al 27/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 501, Sub. 2, Zc. U Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 95.00 mq Rendita € 724,33 Piano S1-T
Dal 27/11/1998 al 10/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 501, Sub. 2, Zc. U Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 95.00 mq Rendita € 724,33 Piano S1-T
Dal 10/10/2013 al 21/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 362, Sub. 2, Zc. U Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 95.00 mq Rendita € 724,33

		Piano S1-T
Dal 21/10/2025 al 26/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 362, Sub. 2, Zc. u Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 95.00 mq Rendita € 724,33 Piano S1-T

Si precisa che:

- in data 10/10/2013 con pratica n. CN0244976 è stata effettuata dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo - Ufficio Territorio - variazione per bonifica identificativo catastale con la quale il mappale 501 è stato variato nel mappale 362,
- in data 29/11/2013 con pratica n. CN0300927 è stata effettuata dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo - Ufficio Territorio - variazione di toponomastica richiesta dal comune,
- in data 07/10/2014 con pratica n. CN0215358 è stata effettuata dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo - Ufficio Territorio - variazione di G.A.F. codifica piano incoerente,
- in data 11/12/2014 con pratica n. CN0286047 è stata effettuata dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo - Ufficio Territorio - variazione di toponomastica,

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

In particolare si è riscontrato:

--Appartamento--

- 1- lieve traslazione dei divisori interni pur mantenendo la stessa conformazione dei vani abitabili,
- 2- indicazione del box Centrale Termica

-- Cantina--

- 3- errata indicazione dell'altezza

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. CN0227531 del 21/10/2025.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA FRANCESCO CASTELLINO SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/01/1980 al 15/10/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 501, Sub. 6, Zc. U Categoria C6 Cl.3, Cons. 24 Superficie catastale 25 mq Rendita € 122,71 Piano S1
Dal 15/10/1980 al 12/04/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 501, Sub. 6, Zc. U Categoria C6 Cl.3, Cons. 24 Superficie catastale 25 mq Rendita € 122,71 Piano S1
Dal 12/04/1989 al 27/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 501, Sub. 6, Zc. U Categoria C6 Cl.3, Cons. 24

		Superficie catastale 25 mq Rendita € 122,71 Piano S1
Dal 27/11/1998 al 10/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 501, Sub. 6, Zc. U Categoria C6 Cl.3, Cons. 24 Superficie catastale 25 mq Rendita € 122,71 Piano S1
Dal 10/10/2013 al 21/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 362, Sub. 6, Zc. U Categoria C6 Cl.3, Cons. 24 Superficie catastale 25 mq Rendita € 122,71 Piano S1
Dal 21/10/2025 al 08/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 362, Sub. 6, Zc. U Categoria C6 Cl.3, Cons. 24.00 Superficie catastale 25.00 mq Rendita € 122,71 Piano S1

Si precisa che:

- in data 10/10/2013 con pratica n. CN0244976 è stata effettuata dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo - Ufficio Territorio - variazione per bonifica identificativo catastale con la quale il mappale 501 è stato variato nel mappale 362,
- in data 29/11/2013 con pratica n. CN0300931 è stata effettuata dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo - Ufficio Territorio - variazione di toponomastica richiesta dal comune,
- in data 07/10/2014 con pratica n. CN0215378 è stata effettuata dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo - Ufficio Territorio - variazione di G.A.F. codifica piano incoerente,
- in data 11/12/2014 con pratica n. CN0286047 è stata effettuata dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo - Ufficio Territorio - variazione di toponomastica,

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

In particolare si è riscontrato:

--Autorimessa--

- 1- errata indicazione dell'altezza
- 2- errata indicazione della toponomastica è stata indicata Via Vecchia di Monastero anziché Via Francesco Castellino.

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. CN0227531 del 21/10/2025.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VECCHIA DI MONASTERO N. 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	99	362	2	u	A2	3	5,5	95.00 mq	724,33 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

In particolare si è riscontrato:

--Appartamento--

- 1- lieve traslazione dei divisori interni pur mantenendo la stessa conformazione dei vani abitabili,
- 2- indicazione del box Centrale Termica

-- Cantina--

- 3- errata indicazione dell'altezza

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. CN0227531 del 21/10/2025.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA FRANCESCO CASTELLINO SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	99	362	6	U	C6	3	24.00	25.00 mq	122,71 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

In particolare si è riscontrato:

--Autorimessa--

1- errata indicazione dell'altezza

2- errata indicazione della toponomastica è stata indicata Via Vecchia di Monastero anziché Via Francesco Castellino.

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. CN0227531 del 21/10/2025.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VECCHIA DI MONASTERO N. 4

Si rimanda a quanto disposto dal regolamento di Condominio allegato alla scrittura privata di vendita autenticata Notaio **** Omissis **** rep. 69887/5984 del 15.10.1980 ed allegato alla presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA FRANCESCO CASTELLINO SNC

Si rimanda a quanto disposto dal regolamento di Condominio allegato alla scrittura privata di vendita autenticata Notaio **** Omissis **** rep. 69887/5984 del 15.10.1980 ed allegato alla presente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VECCHIA DI MONASTERO N. 4

Si rimanda a quanto disposto dal regolamento di Condominio allegato alla scrittura privata di vendita autenticata Notaio **** Omissis **** rep. 69887/5984 del 15.10.1980 ed allegato alla presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA FRANCESCO CASTELLINO SNC

Si rimanda a quanto disposto dal regolamento di Condominio allegato alla scrittura privata di vendita autenticata Notaio **** Omissis **** rep. 69887/5984 del 15.10.1980 ed allegato alla presente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VECCHIA DI MONASTERO N. 4

Il Condominio denominato "Farfalla - B" comprendente l'appartamento oggetto di esecuzione si trova nel Comune di Mondovì in Via Vecchia di Monastero n° 4; fa parte di un complesso residenziale composto da quattro palazzine composte da quattro alloggi cadauna oltre a cantine ed autorimesse.

L'appartamento ed autorimessa oggetto di esecuzione sono situate nella palazzina siglata con la lettera "B" da cui Condominio "Farfalla B" e nello specifico trattasi di appartamento B/2 ed autorimessa R/2.

Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondovì, il complesso è stato edificato negli anni 1976-1978 ed autorizzato con Licenza di Costruire n° 181-72/S del 29/05/1976 e richiesta di autorizzazione in variante alla Licenza di Costruire n° 181-72/S del 29/05/1976 approvata in data 12/09/1978 con il n° 883. I lavori di costruzione sono iniziati il 20/08/1976 e ultimati il 14/09/1978 come indicato sul Certificato di abitabilità rilasciato in data 28/09/1978.

Il fabbricato compendianti l'appartamento e autorimessa, oggetto di esecuzione, si presenta in buone condizioni sia estetiche che strutturali, non presenta particolarità costruttive intrinseche ed estrinseche di pregio.

Struttura portante in cemento armato, fondazioni a gravità, tetto realizzato in cemento armato con manto di copertura in tegole.

Esternamente è rifinito con mattoni faccia a vista ad eccezione del piano primo sotterraneo dove la finitura esterna è caratterizzata da intonaco tinteggiato di colore grigio chiaro.

I muri perimetrali di tamponamento sono del tipo a cassa vuota e vista l'epoca di edificazione si presume privi di isolamento.

I serramenti interni sono realizzati in legno con vetro singolo, mentre i serramenti esterni sono realizzati con avvolgibili in plastica di colore chiaro. I balconi sono realizzati cemento armato con finitura in piastrelle e ringhiere in ferro a disegno semplice con pannellatura in ferro.

Il fabbricato è costituito da due piani fuori terra, un piano interrato e piano sottotetto, e risulta privo di ascensore. L'accesso al fabbricato è sito in Via Vecchia di Monastero n° 4 per quanto riguarda l'accesso pedonale, l'accesso carraio è sito in Via Francesco Castellino, via parallela a Via Vecchia di Monastero.

La scala di collegamento tra il piano primo sotterraneo, terreno e primo è sita esternamente al fabbricato ed è realizzata in cemento armato con finitura dei gradini in pietra di luserna.

All'appartamento, posto al piano terreno, si accede dalla scala condominiale esterna.

L'appartamento oggetto di stima è composto da ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere da letto, bagno, un balcone e terrazzo coperto oltre a cantina al piano primo sotterraneo.

Al suo interno si può constatare che:

--Appartamento--

-IMPIANTI (stato buono): Tutti gli impianti, termico, elettrico ed idrico sono esistenti e funzionanti e realizzati sotto traccia. L'impianto termico è autonomo con terminali in termosifoni e caldaia murale (marca Riello Nuova Benessere 24 Kis), posta in apposita nicchia murale sul balcone, che provvede al riscaldamento ed alla produzione dell'acqua calda sanitaria,

-PAVIMENTI (stato buono): in marmo di colore beige in tutti i locali, ad eccezione del bagno e cucina dove sono realizzati in piastrelle di ceramica colore beige,

-PORTE INTERNE: sono realizzate in legno; in parte con pannellatura piena in legno ed in parte con pannellatura in vetro,

-SERRAMENTI (stato discreto): serramenti interni sono in legno con vetro singolo; i serramenti esterni sono realizzati con avvolgibile in plastica di colore chiaro,

-PARETI (stato buono): sono tutte intonacate e tinteggiate; quella dell'angolo cottura e del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica,

-SOLAIO (stato Buono): intonacati e tinteggiati,

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

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

--Cantina--

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

-PAVIMENTI (stato buono): in piastrelle di ceramica,

-SERRAMENTI (stato sufficiente): la cantina è priva di serramenti,

- PARETI (stato buono): sono tutte intonacate e tinteggiate,
- SOLAIO (stato Buono): intonacato e tinteggiato,
- PORTE INTERNE: è realizzata in legno tamburato,

Si precisa che all'interno dei locali sono presenti beni mobili non considerabili come res derelictae in quanto di proprietà dei conduttori dell'appartamento.

Si precisa inoltre che dalla lettura degli atti di provenienza (Notaio **** Omissis **** rep. 69887/5984 del 15.10.1980, successione del signor **** Omissis **** (n. 71 vol. 1149), successione integrativa del signor **** Omissis **** (n. 28 vol. 1146), atto di Divisione Notaio **** Omissis **** rep. 29671 del 27/11/1998) si è constatato che in tutti gli atti veniva trattato oltre ai beni pignorati (foglio 99 mappale 362 sub 2 e 6) anche porzione di giardino pertinenziale, in piano terreno, individuato sull'estratto planimetrico con la sigla "B/2" e con il numero 81 ed identificato al NCT al foglio 99 mappale 360 e mappale 393.

In data 02/10/2025 il sottoscritto presentava istanza di chiarimenti in merito, chiedendo al Ill.mo Giudice dell'esecuzione se fosse opportuno procedere al pignoramento anche dei mappali 360 e 393; in data 08/10/2025 il sottoscritto veniva chiamato a comparire all'udienza del 05/11/2025 dove spiegava le motivazioni dell'istanza di chiarimenti alla presenza del Giudice, dell'avvocato del creditore procedente e avvocato della comproprietaria ed in tale sede l'avvocato del creditore procedente chiedeva breve termine per potersi determinare.

In data 10/11/2025 l'avvocato della parte procedente presentava memoria con la quale comunicava che la parte creditrice non intendeva procedere al pignoramento dell'ulteriore parte di immobile indicata dal sottoscritto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA FRANCESCO CASTELLINO SNC

Il Condominio denominato "Farfalla - B" comprendente l'autorimessa oggetto di esecuzione si trova nel Comune di Mondovì in Via Francesco Castellino s.n.c.; fa parte di un complesso residenziale composto da quattro palazzine composte da quattro alloggi cadauna oltre a cantine ed autorimesse.

L'appartamento ed autorimessa oggetto di esecuzione sono situate nella palazzina siglata con la lettera B" da cui Condominio "Farfalla B" e nello specifico trattasi di appartamento B/2 ed autorimessa R/2.

Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondovì, il complesso è stato edificato negli anni 1976-1978 ed autorizzato con Licenza di Costruire n° 181-72/S del 29/05/1976 e richiesta di autorizzazione in variante alla Licenza di Costruire n° 181-72/S del 29/05/1976 approvata in data 12/09/1978 con il n° 883. I lavori di costruzione sono iniziati il 20/08/1976 e ultimati il 14/09/1978 come indicato sul Certificato di abitabilità rilasciato in data 28/09/1978.

Il fabbricato compendiate l'appartamento e autorimessa, oggetto di esecuzione, si presenta in buone condizioni sia estetiche che strutturali, non presenta particolarità costruttive intrinseche ed estrinseche di pregio.

Struttura portante in cemento armato, fondazioni a gravità, tetto realizzato in cemento armato con manto di copertura in tegole.

Esternamente è rifinito con mattoni faccia a vista ad eccezione del piano primo sotterraneo dove la finitura esterna è caratterizzata da intonaco tinteggiato di colore grigio chiaro.

I muri perimetrali di tamponamento sono del tipo a cassa vuota e vista l'epoca di edificazione si presume privi di isolamento.

I serramenti interni sono realizzati in legno con vetro singolo, mentre i serramenti esterni sono realizzati con

avvolgibili in plastica di colore chiaro. I balconi sono realizzati cemento armato con finitura in piastrelle e ringhiere in ferro a disegno semplice con pannellatura in ferro.

Il fabbricato è costituito da due piani fuori terra, un piano interrato e piano sottotetto, e risulta privo di ascensore. L'accesso al fabbricato è sito in Via Vecchia di Monastero n° 4 per quanto riguarda l'accesso pedonale, l'accesso carraio è sito in Via Francesco Castellino, via parallela a Via Vecchia di Monastero.

La scala di collegamento tra il piano primo sotterraneo, terreno e primo è sita esternamente al fabbricato ed è realizzata in cemento armato con finitura dei gradini in pietra.

All'autorimessa, posta al piano primo sotterraneo, si accede o da disimpegno comune con accesso dalla scala dalla condominiale esterna o da cortile comune prospiciente su Via Francesco Castellino.

L'autorimessa oggetto di stima è da un unico locale di forma rettangolare.

Al suo interno si può constatare che:

--Autorimessa--

-IMPIANTI (stato buono): è presente il solo impianto elettrico realizzato con corrugati sotto traccia,

-PAVIMENTI (stato buono): in piastrelle di ceramica,

-PORTE INTERNE: sono realizzate in legno tamburato,

-SERRAMENTI (stato buono): l'accesso all'autorimessa è garantito da portone basculante in lamiera ad azionamento manuale,

-PARETI (stato buono): sono tutte intonacate e tinteggiate,

-SOLAIO (stato Buono): intonacato e tinteggiato,

Si precisa che all'interno dei locali sono presenti beni mobili non considerabili come res derelictae in quanto di proprietà dei conduttori dell'appartamento.

Si precisa inoltre che dalla lettura degli atti di provenienza (Notaio **** Omissis **** rep. 69887/5984 del 15.10.1980, successione del signor **** Omissis **** (n. 71 vol. 1149), successione integrativa del signor **** Omissis **** (n. 28 vol. 1146), atto di Divisione Notaio **** Omissis **** rep. 29671 del 27/11/1998) si è constatato che in tutti gli atti veniva trattato oltre ai beni pignorati (foglio 99 mappale 362 sub 2 e 6) anche porzione di giardino pertinenziale, in piano terreno, individuato sull'estratto planimetrico con la sigla "B/2" e con il numero 81 ed identificato al NCT al foglio 99 mappale 360 e mappale 393.

In data 02/10/2025 il sottoscritto presentava istanza di chiarimenti in merito, chiedendo al Ill.mo Giudice dell'esecuzione se fosse opportuno procedere al pignoramento anche dei mappali 360 e 393; in data 08/10/2025 il sottoscritto veniva chiamato a comparire all'udienza del 05/11/2025 dove spiegava le motivazioni dell'istanza di chiarimenti alla presenza del Giudice, dell'avvocato del creditore procedente e avvocato della comproprietaria ed in tale sede l'avvocato del creditore procedente chiedeva breve termine per potersi determinare.

In data 10/11/2025 l'avvocato della parte procedente presentava memoria con la quale comunicava che la parte creditrice non intendeva procedere al pignoramento dell'ulteriore parte di immobile indicata dal sottoscritto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VECCHIA DI MONASTERO N. 4

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/11/2015
- Scadenza contratto: 31/10/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta ad oggi occupato con contratto di locazione e da ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Mondovì è emersa l'esistenza di un contratto di locazione ad uso abitazione registrato al n° 2727 serie 3T in data 26/11/2015 (I.D. telematico: TS615T002727000DD):

- Conduttore: **** Omissis ****

- Locatori: **** Omissis ****.

Data di Stipula: 20/11/2015

Durata: dal 01/11/2015 al 31/10/2019 e oggetto di successive proroghe con ultima scadenza il 31/10/2027,

CANONE: pari ad € 435,00 mensili per un totale di € 5.220,00 annui

REGIME: prima annualità in regime di cedolare secca, dalla seconda annualità in regime ordinario

CAUZIONE: € 360,00

Oggetto del contratto: alloggio composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, garage e giardino condominiale

Canoni di locazione

Canone mensile: € 435,00

Si porta in evidenza che con comunicazione del 18.09.2025 da parte dell'Istituto Vendite Giudiziarie è stato comunicato alla parte conduttrice che alla scadenza del contratto di locazione lo stesso non sarà rinnovato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA FRANCESCO CASTELLINO SNC

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/11/2015
- Scadenza contratto: 31/10/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta ad oggi occupato con contratto di locazione e da ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Mondovì è emersa l'esistenza di un contratto di locazione ad uso abitazione registrato al n° 2727 serie 3T in data 26/11/2015 (I.D. telematico: TS615T002727000DD):

- Conduttore: **** Omissis ****

- Locatori: **** Omissis ****.

Data di Stipula: 20/11/2015

Durata: dal 01/11/2015 al 31/10/2019 e oggetto di successive proroghe con ultima scadenza il 31/10/2027,

CANONE: pari ad € 435,00 mensili per un totale di € 5.220,00 annui

REGIME: prima annualità in regime di cedolare secca, dalla seconda annualità in regime ordinario

CAUZIONE: € 360,00

Oggetto del contratto: alloggio composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, garage e giardino condominiale

Canoni di locazione

Canone mensile: € 435,00

Si porta in evidenza che con comunicazione del 18.09.2025 da parte dell'Istituto Vendite Giudiziarie è stato comunicato alla parte conduttrice che alla scadenza del contratto di locazione lo stesso non sarà rinnovato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VECCHIA DI MONASTERO N. 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1998 al 20/08/2025	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Germano Birone	27/11/1998	29671	22504
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mondovì	24/12/1998	8161	6444
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Mondovì	16/12/1998	3251	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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA FRANCESCO CASTELLINO SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1998 al 20/08/2025	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Germano Birone	27/11/1998	29671	22504
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mondovì	24/12/1998	8161	6444

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Mondovì	16/12/1998	3251	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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VECCHIA DI MONASTERO N. 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo Serv.Pubbl.Imm. Mondovì aggiornate al 20/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Mondovì il 16/05/2025
Reg. gen. 3701 - Reg. part. 327
Quota: 1/2
Importo: € 55.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 42.096,70
Rogante: Tribunale di Cuneo
Data: 13/05/2025
N° repertorio: 525
Note: Con il presente decreto il Tribunale ha ingiunto a Corriere Bruno s.a.s. di Ferrero Davide e C. (01873710048), Davide Ferrero (FRRDVD78B20F351V) e Federica Garello (GRLFRC78A42F351D) di pagare immediatamente, in solido tra loro, alla parte ricorrente per le causali di cui al ricorso:
1. la somma di euro 42.096,70;
2. gli interessi come da domanda;
3. le spese di questa procedura di ingiunzione, liquidate in euro 1.500,00 per compensi professionali, euro 286,00 per spese, oltre 15 % per spese generali, I.V.A. e C.P.A. ed oltre alle successive occorrendo; si è richiesto altresì il rilascio del duplicato di quietanza ai fini di iscrivere con lo stesso titolo su altra agenzia del territorio. Il presente Decreto Ingiuntivo, oltre ai beni pignorati per la quota di 1/2 (Comune di Mondovì foglio 99 mappale 362 sub. 2 e 6) colpisce anche altri immobili di proprietà dell'esecutata

per la quota di 1/2 (Comune di Mondovì foglio 99 mappale 362 sub. 4 e 5 al N.C.E.U. e foglio 99 mappale 393 al N.C.T.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Mondovì il 16/05/2025

Reg. gen. 3700 - Reg. part. 326

Quota: 1/2

Importo: € 5.100,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.276,22

Rogante: Giudice di Pace

Data: 06/06/2024

N° repertorio: 831

Note: Con il presente decreto il giudice di pace ha ingiunto a corriere Bruno s.a.s. di Ferrero Davide e C. E, subordinatamente alla preventiva escussione sociale, ai soci accomandatari, sigg. Ferrero Davide e Garelli Federica, in via tra loro solidale, il pagamento alla ricorrente del l'importo di 4.276,22, oltre agli interessi moratori dalla scadenza di ciascuna fattura sino al saldo, oltre ad e 40,00 a titolo di risarcimento forfettario del danno ex art. 6 comma 2, d.lgs. 231/2002, oltre alle spese di procedimento liquidate in euro 490,00 per compensi professionali ed euro 76,00 per C.U. e C.F., rimborso forfettario 15%, C.P. a ed I.V.A. se dovuta sulle somme imponibili, e successive occorrendo. Il presente Decreto Ingiuntivo, oltre ai beni pignorati per la quota di 1/2 (Comune di Mondovì foglio 99 mappale 362 sub. 2 e 6) colpisce anche altri immobili di proprietà dell'esecutata per la quota di 1/2 (Comune di Mondovì foglio 99 mappale 362 sub. 4 e 5 al N.C.E.U. e foglio 99 mappale 393 al N.C.T.

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare**

Trascritto a Verbale di Pignoramento Immobili il 03/07/2025

Reg. gen. 4994 - Reg. part. 4182

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

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

Oneri di cancellazione

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA FRANCESCO CASTELLINO SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo Serv.Pubbl.Imm. Mondovì aggiornate al 20/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Mondovì il 16/05/2025

Reg. gen. 3701 - Reg. part. 327

Quota: 1/2

Importo: € 55.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 42.096,70

Rogante: Tribunale di Cuneo

Data: 13/05/2025

N° repertorio: 525

Note: Con il presente decreto il Tribunale ha ingiunto a Corriere Bruno s.a.s. di Ferrero Davide e C. (01873710048), Davide Ferrero (FRRDVD78B20F351V) e Federica Garello (GRLFRC78A42F351D) di pagare immediatamente, in solido tra loro, alla parte ricorrente per le causali di cui al ricorso:

1. la somma di euro 42.096,70;
2. gli interessi come da domanda;
3. le spese di questa procedura di ingiunzione, liquidate in euro 1.500,00 per compensi professionali, euro 286,00 per spese, oltre 15 % per spese generali, I.V.A. e C.P.A. ed oltre alle successive occorrendo; si è richiesto altresì il rilascio del duplicato di quietanza ai fini di iscrivere con lo stesso titolo su altra agenzia del territorio. Il presente Decreto Ingiuntivo, oltre ai beni pignorati per la quota di 1/2 (Comune di Mondovì foglio 99 mappale 362 sub. 2 e 6) colpisce anche altri immobili di proprietà dell'esecutata per la quota di 1/2 (Comune di Mondovì foglio 99 mappale 362 sub. 4 e 5 al N.C.E.U. e foglio 99 mappale 393 al N.C.T).

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Mondovì il 16/05/2025

Reg. gen. 3700 - Reg. part. 326

Quota: 1/2

Importo: € 5.100,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.276,22

Rogante: Giudice di Pace

Data: 06/06/2024

N° repertorio: 831

Note: Con il presente decreto il giudice di pace ha ingiunto a corriere Bruno s.a.s. di Ferrero Davide e C. E, subordinatamente alla preventiva escussione sociale, ai soci accomandatari, sigg. Ferrero Davide e Garello Federica, in via tra loro solidale, il pagamento alla ricorrente dell'importo di 4.276,22, oltre agli interessi moratori dalla scadenza di ciascuna fattura sino al saldo, oltre ad € 40,00 a titolo di risarcimento forfettario del danno ex art. 6 comma 2, d.lgs. 231/2002, oltre alle spese di procedimento liquidate in euro 490,00 per compensi professionali ed euro 76,00 per C.U. e C.F., rimborso forfettario 15%, C.P. a ed I.V.A. se dovuta sulle somme imponibili, e successive occorrendo. Il presente Decreto Ingiuntivo, oltre ai beni pignorati per la quota di 1/2 (Comune di Mondovì foglio 99 mappale 362 sub. 2

e 6) colpisce anche altri immobili di proprietà dell'esecutata per la quota di 1/2 (Comune di Mondovì foglio 99 mappale 362 sub. 4 e 5 al N.C.E.U. e foglio 99 mappale 393 al N.C.T.

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare**

Trascritto a Verbale di Pignoramento Immobili il 03/07/2025

Reg. gen. 4994 - Reg. part. 4182

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

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

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VECCHIA DI MONASTERO N. 4

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

Il Fabbricato compendiante 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 2 normata dall'art. 64 delle N.T.A.,
- in area a vincolo idrogeologico (R.D. 30/12/1923 n. 3267)
- in area a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 lettera "c" del D.Lgs 42/04 (aree Galasso) fasce fluviali di 150.00 m; ma ai sensi del secondo comma dell'art. 142 del D.Lgs n° 42/2004 l'area, su cui insiste l'immobile compendiante le unità immobiliari oggetto di pignoramento, non è soggetta a tutela in quanto alla data del 06/09/1985 era classificata dal P.R.G.C. allora vigente come zona territoriale omogenea "B".

--- 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.

Ampliamento "Rigotti" – BR.I/r:

Tali aree, pur non individuando nel loro insieme insediamenti di pregio storico e/o documentario, costituiscono, nel loro insieme, concreta testimonianza di una precisa cultura urbanistica italiana ed europea, che il P.R.G.C. intende non dimenticare.

A tal fine, per queste particolari zone valgono le seguenti prescrizioni in aggiunta a quelle contenute nella Tabella normativa. In particolare:

- non può essere modificato il tracciato stradale esistente;
- deve essere inteso come prescrittivo il filo di edificazione delle facciate verso lo spazio pubblico, anche negli interventi di sostituzione edilizia;
- non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica.
- è 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 P.R.G.C. consente l'incremento della quota di imposta e di colmo del tetto esistenti fino ad un massimo di 100 cm, nella misura determinata dal rispetto della massima inclinazione delle falde di copertura stabilita dal precedente art. 4, punto 19. 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.
- limitatamente a quanto indispensabile al miglioramento funzionale o igienico sanitario dell'edificio è ammesso, una tantum, un incremento di 25 mq di SUL. del medesimo. Tale intervento è consentito a condizione che non sia superato l'indice fondiario complessivo nel lotto relativo al fabbricato di 1 mq/mq.
- limitatamente agli edifici compresi nell'area urbanistica n. 2364 si ammette la trasformazione a fini esclusivamente terziari-commerciali (t 1.2, t 2.2) degli spazi a pilotis posti al piano terra dei fabbricati

medesimi. L'intervento edilizio classificabile come ampliamento è finalizzato alla valorizzazione delle dinamiche commerciali scaturenti dalla prossimità della stazione ferroviaria.

La SUL edificabile non può eccedere in quantità e proiezione la superficie in pianta degli spazi a pilotis preesistente alla data di adozione del Progetto Preliminare; è comunque ammessa la realizzazione di soppalchi qualora l'altezza dei pilotis lo consenta.

Non è richiesto il reperimento di parcheggi pertinenziali, mentre per il reperimento degli standard pubblici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 si rimanda ai criteri di adeguamento commerciale di cui alla D.C.C. n. 40 del 6 luglio 2001.

Per l'area BR.I n. 3552, in coerenza e riferimento con quanto prescritto all'art. 38, penultimo comma, area BM n. 2021, si prescrive la demolizione senza ricostruzione dei fabbricati confinanti con via dell'Arciprete e individuati sulle tavole di Piano da apposita simbologia grafica (edifici per i quali è prevista la demolizione).

Per tutte le aree urbanistiche ricadenti in BR.I BR.I/r valgono inoltre le prescrizioni contenute nelle seguenti Tabelle normative.

--- 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 II - Settori caratterizzati da pericolosità geomorfologica moderata

Descrizione:

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

- presenza di rocce e terreni dotati di buone-medie caratteristiche tecniche, ma talora con limitata capacità drenante;

- morfologia subpianeggiante o caratterizzata da debole acclività (pendenza < 10-15%);

- assenza di frane di qualunque tipo sia attive che inattive sull'area stessa e nel suo intorno;

- assenza di coltri eluviali di spessore notevole (superiore a 0,5-1 metro) (sono compresi, oltre a molte dorsali collinari, i versanti poco acclivi ed a morfologia regolare);

- distanza e posizione altimetrica rispetto ai corsi d'acqua principali e secondari sufficiente per escludere rischi di fenomeni di erosione o esondazione dotati di forte energia e tali da determinare rischi di instabilità sul terreno di fondazione e/o sui manufatti (sono comprese le aree definite nella carta geomorfologica come "piana di esondazione terrazzata" e le scarpate debolmente acclivi degradanti verso le linee del reticolato minore e le scarpate dei terrazzi antichi).

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 previste, oltre alle indagini e verifiche previste dal DM 11/03/88, approfondimenti specifici volti a definire sia nelle zone di versante che nelle zone pianeggianti lo spessore e le caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche delle coperture eluviocolluviali; 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.

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 geologicotecnica definitiva (AT3.1/1).

Per le restanti aree urbanistiche in caso di interventi edilizi quali ampliamenti, completamenti, sostituzioni edilizie, qualora si sia in presenza di condizioni di difficile drenaggio superficiale e/o sotterraneo 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.

---- 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 IIIb2 normata dall'art. 40 e 41 delle N.T.A.
- in area a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 lettera "c" del D.Lgs 42/04 (aree Galasso) fasce fluviali di 150.00 m.

-- 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:

2 BRR, consolidate a capacità esaurita dell'espansione rigottiana,

3 BR1, consolidate a capacità esaurita

4 BR2, parzialmente consolidate,

5 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.

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

2. 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), purché 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 ciclopeditone
 - 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.

-Tipi di intervento: Sono ammessi gli interventi di cui all'art 18 : MO, MS, RCA, RCB, REA, REB, REC, NCA, 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.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 I: aree senza limitazioni particolari di carattere geologico: gli interventi sia pubblici che privati sono di

norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e del D.M. 17/01/2018 e s.m.i.. In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

-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

-Classe III- generalità: Aree generalmente inedificate con dissesti fluvio-torrentizi e/o gravitativi o localizzate in settori collinari ad acclività elevata e/o potenzialmente soggetti all'innescio di fenomeni gravitativi; aree entro la fascia fluviale B del PAI in ambiti morfologicamente sfavorevoli potenzialmente soggetti ad allagamento; ambiti di rispetto di laghi artificiali. Ove le aree ricadano in fascia B del PAI si rimanda alle prescrizioni di cui agli all'art. 30 delle Norme di Attuazione del PAI. Si articolano in:

--Classe IIIa1: porzioni di territorio generalmente inedificate non idonee a ospitare nuove edificazioni, nelle quali sono consentiti per gli edifici esistenti e le porzioni degli stessi eventualmente ricadenti in tale sottoclasse, interventi che inducano solo un modesto aumento del carico antropico di cui alla DGR 64-7417, come precisato nel seguito, nonché per le attività agricole e zootecniche esistenti la realizzazione di nuove costruzioni strumentali per l'attività, alle condizioni successive.

--Classe IIIa2: porzioni di territorio generalmente inedificate non idonee a ospitare nuove edificazioni, nelle quali per gli edifici e le porzioni degli stessi eventualmente ricadenti in tale sottoclasse sono consentite la manutenzione dell'esistente e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di ampliamenti funzionali, la realizzazione di fabbricati pertinenziali e di interventi di recupero che non inducano aumento del carico antropico di cui alla DGR 64-7417, come precisato nel seguito.

-Classe IIIb: aree edificate con elementi di carattere geologico tali da richiedere interventi di riassetto ambientale a tutela del patrimonio edilizio. Si articolano in :

--Sottoclasse IIIB2: Aree in cui a seguito all'attuazione degli interventi indicati nel 'Misure di mitigazione e interventi consentiti nelle classi IIIB' sarà consentito l'aumento del carico antropico.

--Sottoclasse IIIB3 : Aree in cui a seguito all'attuazione degli interventi indicati nel 'Cronoprogramma degli interventi di riassetto territoriale per l'attuazione delle previsioni urbanistiche' sarà possibile effettuare interventi edilizi che comportino solo un modesto aumento del carico antropico di cui alla DGR 64-7417.

--Sottoclasse IIIB4 :Aree in cui anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione idrogeologica non sarà consentito l'aumento del carico antropico.

-Classe IIIc: aree edificate con elementi di carattere geologico tali da escludere la possibilità di utilizzo del patrimonio edilizio esistente.

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.

Gli interventi di cui a seguire sono applicabili su tutti gli edifici esistenti e possono essere realizzati anche in modo cumulativo.

Sottoclasse IIIB2

- Interventi edilizi ammessi in assenza di messa in sicurezza: in assenza di interventi di riassetto di iniziativa pubblica o privata volti alla messa in sicurezza delle aree a rischio, sono consentiti esclusivamente interventi sugli edifici esistenti, che 'non aumentino' il carico antropico ai sensi della DGR 64-7417/2014 e s.m.i. punto 7.1 lett a), oltre a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Sono inoltre ammessi gli interventi di difesa e sistemazione idrogeologica.

- Interventi edilizi ammessi post messa in sicurezza: a seguito dell'esecuzione e del collaudo delle opere di messa in sicurezza delle aree a rischio, nelle diverse aree sono consentiti, oltre agli interventi già ammessi nella situazione attuale, gli interventi che costituiscono modesto incremento di carico antropico ai sensi della DGR 64-7417/2014 e s.m.i. di cui al punto 7.1 lett.b) ed anche gli interventi che costituiscono 'incremento' di carico antropico ai sensi della citata DGR di cui al punto 7.1 lett.c) .

Prescrizioni:

Per le zone di classe IIIB2, a seguito dell'esecuzione e del collaudo delle opere di messa in sicurezza delle aree a rischio, nelle diverse aree sono consentiti, oltre agli interventi già ammessi nella situazione attuale, gli interventi precisati di seguito con le seguenti ulteriori specifiche:

- per le aree delle Scuole Anna Frank e ITIS, Piazzale Giardini, Liceo ex-Convitto Civico, è ammessa la ristrutturazione edilizia. Per quanto riguarda la zona del Liceo-ex Convitto civico vanno previsti: studio geomorfologico dell'area ricadente in classe IIIB e di un congruo intorno, finalizzato a caratterizzare i fenomeni di dissesto; esame dello stato delle strutture edilizie presenti nel sito, individuazione di cedimenti e danneggiamenti e analisi delle cause dei fenomeni; monitoraggio dei fenomeni mediante strumentazione (inclinometri, estensimetri...); progettazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza; mentre, per quanto riguarda le aree interessate da fenomeni di dinamica fluviale (Scuole Anna Frank, ITIS e Piazzale Giardini), vanno previsti: rilievo geomorfologico dell'alveo; studio idrologico ed idraulico per la valutazione delle portate di piena; verifica della capacità di smaltimento delle portate dell'alveo nel tratto interessato; progetto di integrazione e potenziamento delle opere di difesa contro l'erosione e l'esondazione.

- per la zona Italgas, trattandosi in parte di area di scarpata non edificata ed essendo richiesti interventi esclusivamente per la salvaguardia della strada soprastante, si esclude comunque la destinazione ad edificazione. Si devono prevedere: studio geomorfologico dell'intera scarpata delle strutture presenti sopra la scarpata (riporti, muri di contenimento...), individuazione di cedimenti e danneggiamenti, analisi delle cause dei dissesti; indagini dirette per la caratterizzazione geotecnica della coltre di copertura e del substrato roccioso (assaggi, sondaggi, prelievi di campioni, prove di laboratorio); progettazione degli interventi di messa in sicurezza.

- per la zona del Cimitero di Breolungi, trattandosi di dissesti a carattere locale, dopo la sistemazione è ammessa la ristrutturazione e la costruzione di nuove opere funerarie. Si devono prevedere: studio geomorfologico dell'area in dissesto; esame dello stato delle strutture di contenimento della scarpata; indagini dirette per la caratterizzazione geotecnica della coltre di copertura e del substrato roccioso (assaggi, prelievi di campioni, prove di laboratorio); progettazione degli interventi di messa in sicurezza.

- per la zona di San Lorenzo, dopo la verifica della inattività dei movimenti franosi o in alternativa dopo il collaudo delle eventuali opere di messa in sicurezza, effettuati secondo quanto indicato nelle 'Misure di mitigazione e interventi consentiti nelle classi IIIB', sono ammessi la ristrutturazione edilizia e il cambio di destinazione d'uso, limitatamente ai fabbricati esistenti. Per quanto riguarda il riassetto delle aree andranno previsti: studio geomorfologico di dettaglio di un'area compresa in un congruo intorno del sito di intervento, finalizzato a valutare il grado di stabilizzazione degli accumuli di frana (assetto generale del versante, assetto del reticolo idrografico, indizi morfologici collegabili a instabilità, rapporti con le zone instabili limitrofe,...); l'indagine dovrà interessare tutta l'area delle frane; caratterizzazione geotecnica ed idrogeologica dei terreni (caratteristiche e spessori delle coperture, presenza e dinamica della falda) attraverso assaggi, sondaggi, prove

e misure dirette sul terreno; l'estensione dell'area da indagare in dettaglio sarà definita e giustificata in base al rilievo geomorfologico; monitoraggio dei movimenti mediante strumentazione (riferimenti topografici, inclinometri...); verifica delle interazioni tra gli edifici esistenti e la stabilità del versante; progettazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA FRANCESCO CASTELLINO SNC

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

Il Fabbricato compendiante 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 2 normata dall'art. 64 delle N.T.A.,
- in area a vincolo idrogeologico (R.D. 30/12/1923 n. 3267)
- in area a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 lettera "c" del D.Lgs 42/04 (aree Galasso) fasce fluviali di 150.00 m; ma ai sensi del secondo comma dell'art. 142 del D.Lgs n° 42/2004 l'area, su cui insiste l'immobile compendiante le unità immobiliari oggetto di pignoramento, non è soggetta a tutela in quanto alla data del 06/09/1985 era classificata dal P.R.G.C. allora vigente come zona territoriale omogenea "B".

--- 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.

Ampliamento "Rigotti" – B.R.I/r:

Tali aree, pur non individuando nel loro insieme insediamenti di pregio storico e/o documentario, costituiscono, nel loro insieme, concreta testimonianza di una precisa cultura urbanistica italiana ed europea, che il P.R.G.C. intende non dimenticare.

A tal fine, per queste particolari zone valgono le seguenti prescrizioni in aggiunta a quelle contenute nella Tabella normativa. In particolare:

- non può essere modificato il tracciato stradale esistente;
- deve essere inteso come prescrittivo il filo di edificazione delle facciate verso lo spazio pubblico, anche negli interventi di sostituzione edilizia;
- non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica.
- è 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 P.R.G.C. consente l'incremento della quota di imposta e di colmo del tetto esistenti fino ad un massimo di 100 cm, nella misura determinata dal rispetto della massima inclinazione delle falde di copertura stabilita dal precedente art. 4, punto 19. 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.
- limitatamente a quanto indispensabile al miglioramento funzionale o igienico sanitario dell'edificio è ammesso, una tantum, un incremento di 25 mq di SUL del medesimo. Tale intervento è consentito a condizione che non sia superato l'indice fondiario complessivo nel lotto relativo al fabbricato di 1 mq/mq.
- limitatamente agli edifici compresi nell'area urbanistica n. 2364 si ammette la trasformazione a fini esclusivamente terziari-commerciali (t 1.2, t 2.2) degli spazi a pilotis posti al piano terra dei fabbricati medesimi. L'intervento edilizio classificabile come ampliamento è finalizzato alla valorizzazione delle dinamiche commerciali scaturenti dalla prossimità della stazione ferroviaria.

La SUL edificabile non può eccedere in quantità e proiezione la superficie in pianta degli spazi a pilotis preesistente alla data di adozione del Progetto Preliminare; è comunque ammessa la realizzazione di soppalchi qualora l'altezza dei pilotis lo consenta.

Non è richiesto il reperimento di parcheggi pertinenziali, mentre per il reperimento degli standard pubblici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 si rimanda ai criteri di adeguamento commerciale di cui alla D.C.C. n. 40 del 6 luglio 2001.

Per l'area B.R.I n. 3552, in coerenza e riferimento con quanto prescritto all'art. 38, penultimo comma, area BM n. 2021, si prescrive la demolizione senza ricostruzione dei fabbricati confinanti con via dell'Arciprete e individuati sulle tavole di Piano da apposita simbologia grafica (edifici per i quali è prevista la demolizione).

Per tutte le aree urbanistiche ricadenti in B.R.I B.R.I/r valgono inoltre le prescrizioni contenute nelle seguenti Tabelle normative.

--- 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 II - Settori caratterizzati da pericolosità geomorfologica moderata

Descrizione:

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

- presenza di rocce e terreni dotati di buone-medie caratteristiche tecniche, ma talora con limitata capacità drenante;
- morfologia subpianeggiante o caratterizzata da debole acclività (pendenza < 10-15%);
- assenza di frane di qualunque tipo sia attive che inattive sull'area stessa e nel suo intorno;
- assenza di coltri eluviali di spessore notevole (superiore a 0,5-1 metro) (sono compresi, oltre a molte dorsali collinari, i versanti poco acclivi ed a morfologia regolare);
- distanza e posizione altimetrica rispetto ai corsi d'acqua principali e secondari sufficiente per escludere rischi di fenomeni di erosione o esondazione dotati di forte energia e tali da determinare rischi di instabilità sul terreno di fondazione e/o sui manufatti (sono comprese le aree definite nella carta geomorfologica come "piana di esondazione terrazzata" e le scarpate debolmente acclivi degradanti verso le linee del reticolato minore e le scarpate dei terrazzi antichi).

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 previste, oltre alle indagini e verifiche previste dal DM 11/03/88, approfondimenti specifici volti a definire sia nelle zone di versante che nelle zone pianeggianti lo spessore e le caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche delle coperture eluviocolluviali; 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.

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 geologicotecnica definitiva (AT3.1/1). Per le restanti aree urbanistiche in caso di interventi edilizi quali ampliamenti, completamenti, sostituzioni edilizie, qualora si sia in presenza di condizioni di difficile drenaggio superficiale e/o sotterraneo si esclude la realizzazione di opere interrate e si impone l'adeguamento della quota della linea di spiccato dei fabbricati mediante innalzamento della quota di campagna non superiore a 50 cm.

--- 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 IIIb2 normata dall'art. 40 e 41 delle N.T.A.
- in area a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 lettera "c" del D.Lgs 42/04 (aree Galasso) fasce fluviali di 150.00 m.

-- 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:

- 2 BRR, consolidate a capacità esaurita dell'espansione rigottiana,
- 3 BR1, consolidate a capacità esaurita
- 4 BR2, parzialmente consolidate,
- 5 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.

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

2. 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 ciclopeditoneale

- 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.

-Tipi di intervento: Sono ammessi gli interventi di cui all'art 18 : MO, MS, RCA, RCB, REA, REB, REC, NCA, 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.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 I: aree senza limitazioni particolari di carattere geologico: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e del D.M. 17/01/2018 e s.m.i.. In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la perpensione all'edificabilità.

-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

-Classe III- generalità: Aree generalmente inedificate con dissesti fluvio-torrentizi e/o gravitativi o localizzate in settori collinari ad acclività elevata e/o potenzialmente soggetti all'innescio di fenomeni gravitativi; aree entro la fascia fluviale B del PAI in ambiti morfologicamente sfavorevoli potenzialmente soggetti ad allagamento; ambiti di rispetto di laghi artificiali. Ove le aree ricadano in fascia B del PAI si rimanda alle prescrizioni di cui agli all'art. 30 delle Norme di Attuazione del PAI. Si articolano in:



--Classe IIIa1: porzioni di territorio generalmente inedificate non idonee a ospitare nuove edificazioni, nelle quali sono consentiti per gli edifici esistenti e le porzioni degli stessi eventualmente ricadenti in tale sottoclasse, interventi che inducano solo un modesto aumento del carico antropico di cui alla DGR 64-7417, come precisato nel seguito, nonché per le attività agricole e zootecniche esistenti la realizzazione di nuove costruzioni strumentali per l'attività, alle condizioni successive.

--Classe IIIa2: porzioni di territorio generalmente inedificate non idonee a ospitare nuove edificazioni, nelle quali per gli edifici e le porzioni degli stessi eventualmente ricadenti in tale sottoclasse sono consentite la manutenzione dell'esistente e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di ampliamenti funzionali, la realizzazione di fabbricati pertinenziali e di interventi di recupero che non inducano aumento del carico antropico di cui alla DGR 64-7417, come precisato nel seguito.

-Classe IIIB: aree edificate con elementi di carattere geologico tali da richiedere interventi di riassetto ambientale a tutela del patrimonio edilizio. Si articolano in :

--Sottoclasse IIIB2: Aree in cui a seguito all'attuazione degli interventi indicati nel 'Misure di mitigazione e interventi consentiti nelle classi IIIB' sarà consentito l'aumento del carico antropico.

--Sottoclasse IIIB3 : Aree in cui a seguito all'attuazione degli interventi indicati nel 'Cronoprogramma degli interventi di riassetto territoriale per l'attuazione delle previsioni urbanistiche' sarà possibile effettuare interventi edilizi che comportino solo un modesto aumento del carico antropico di cui alla DGR 64-7417.

--Sottoclasse IIIB4 :Aree in cui anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione idrogeologica non sarà consentito l'aumento del carico antropico.

-Classe IIIC: aree edificate con elementi di carattere geologico tali da escludere la possibilità di utilizzo del patrimonio edilizio esistente.

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 III- IIIB

Gli interventi di cui a seguire sono applicabili su tutti gli edifici esistenti e possono essere realizzati anche in modo cumulativo.

Sottoclasse IIIB2

- Interventi edilizi ammessi in assenza di messa in sicurezza: in assenza di interventi di riassetto di iniziativa pubblica o privata volti alla messa in sicurezza delle aree a rischio, sono consentiti esclusivamente interventi sugli edifici esistenti, che 'non aumentino' il carico antropico ai sensi della DGR 64-7417/2014 e s.m.i. punto 7.1 lett a), oltre a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Sono inoltre ammessi gli interventi di difesa e sistemazione idrogeologica.

- Interventi edilizi ammessi post messa in sicurezza: a seguito dell'esecuzione e del collaudo delle opere di messa in sicurezza delle aree a rischio, nelle diverse aree sono consentiti, oltre agli interventi già ammessi nella situazione attuale, gli interventi che costituiscono modesto incremento di carico antropico ai sensi della DGR 64-7417/2014 e s.m.i. di cui al punto 7.1 lett.b) ed anche gli interventi che costituiscono 'incremento' di carico antropico ai sensi della citata DGR di cui al punto 7.1 lett.c) .

Prescrizioni:

Per le zone di classe IIIB2, a seguito dell'esecuzione e del collaudo delle opere di messa in sicurezza delle aree a rischio, nelle diverse aree sono consentiti, oltre agli interventi già ammessi nella situazione attuale, gli interventi precisati di seguito con le seguenti ulteriori specifiche:

- per le aree delle Scuole Anna Frank e ITIS, Piazzale Giardini, Liceo ex-Convitto Civico, è ammessa la ristrutturazione edilizia. Per quanto riguarda la zona del Liceo-ex Convitto civico vanno previsti: studio geomorfologico dell'area ricadente in classe IIIb e di un congruo intorno, finalizzato a caratterizzare i fenomeni di dissesto; esame dello stato delle strutture edilizie presenti nel sito, individuazione di cedimenti e danneggiamenti e analisi delle cause dei fenomeni; monitoraggio dei fenomeni mediante strumentazione (inclinometri, estensimetri...); progettazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza; mentre, per quanto riguarda le aree interessate da fenomeni di dinamica fluviale (Scuole Anna Frank, ITIS e Piazzale Giardini), vanno previsti: rilievo geomorfologico dell'alveo; studio idrologico ed idraulico per la valutazione delle portate di piena; verifica della capacità di smaltimento delle portate dell'alveo nel tratto interessato; progetto di integrazione e potenziamento delle opere di difesa contro l'erosione e l'esondazione.

- per la zona Italgas, trattandosi in parte di area di scarpata non edificata ed essendo richiesti interventi esclusivamente per la salvaguardia della strada soprastante, si esclude comunque la destinazione ad edificazione. Si devono prevedere: studio geomorfologico dell'intera scarpata delle strutture presenti sopra la scarpata (riporti, muri di contenimento...), individuazione di cedimenti e danneggiamenti, analisi delle cause dei dissesti; indagini dirette per la caratterizzazione geotecnica della coltre di copertura e del substrato roccioso (assaggi, sondaggi, prelievi di campioni, prove di laboratorio); progettazione degli interventi di messa in sicurezza.

- per la zona del Cimitero di Breolungi, trattandosi di dissesti a carattere locale, dopo la sistemazione è ammessa la ristrutturazione e la costruzione di nuove opere funerarie. Si devono prevedere: studio geomorfologico dell'area in dissesto; esame dello stato delle strutture di contenimento della scarpata; indagini dirette per la caratterizzazione geotecnica della coltre di copertura e del substrato roccioso (assaggi, prelievi di campioni, prove di laboratorio); progettazione degli interventi di messa in sicurezza.

- per la zona di San Lorenzo, dopo la verifica della inattività dei movimenti franosi o in alternativa dopo il collaudo delle eventuali opere di messa in sicurezza, effettuati secondo quanto indicato nelle 'Misure di mitigazione e interventi consentiti nelle classi IIIb', sono ammessi la ristrutturazione edilizia e il cambio di destinazione d'uso, limitatamente ai fabbricati esistenti. Per quanto riguarda il riassetto delle aree andranno previsti: studio geomorfologico di dettaglio di un'area compresa in un congruo intorno del sito di intervento, finalizzato a valutare il grado di stabilizzazione degli accumuli di frana (assetto generale del versante, assetto del reticolo idrografico, indizi morfologici collegabili a instabilità, rapporti con le zone instabili limitrofe,...); l'indagine dovrà interessare tutta l'area delle frane; caratterizzazione geotecnica ed idrogeologica dei terreni (caratteristiche e spessori delle coperture, presenza e dinamica della falda) attraverso assaggi, sondaggi, prove e misure dirette sul terreno; l'estensione dell'area da indagare in dettaglio sarà definita e giustificata in base al rilievo geomorfologico; monitoraggio dei movimenti mediante strumentazione (riferimenti topografici, inclinometri...); verifica delle interazioni tra gli edifici esistenti e la stabilità del versante; progettazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VECCHIA DI MONASTERO N. 4

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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 autorizzato con le seguenti pratiche Edilizie:

- 1) Licenza di Costruire n° 181-72/S del 29/05/1976,
- 2) Autorizzazione in variante alla Licenza di Costruire n° 181-72/S del 29/05/1976 approvata in data

12/09/1978 con il n° 883.

3) Certificato di abitabilità rilasciato in data 28/09/1978 (inizio lavori il 20/08/1976 e ultimazione lavori il 14/09/1978)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Da verifiche effettuate presso il Comune di Mondovì e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata difformità tra quanto autorizzato dal Comune di Mondovì, con l'ultima variante n° 883 del 12/09/1978, e da quanto presente in loco, come rappresentato sulla tavola 5 allegata.

In particolare:

--Appartamento--

1- lieve traslazione dei tramezzi interni senza modifica della composizione interna dei locali e senza aumento e/o diminuzione dei vani,

2- lieve aumento delle dimensioni esterne dovuto ad un maggiore spessore delle pareti perimetrali,

--Cantina--

3- lieve traslazione dei tramezzi interni senza modifica della composizione interna del locale e senza aumento e/o diminuzione dei vani,

4- lieve diminuzione dell'altezza interna dovuta ad un innalzamento di quota del piano di calpestio,

--Autorimessa--

5- lieve traslazione dei tramezzi interni senza modifica della composizione interna del locale e senza aumento e/o diminuzione dei vani,

6- lieve diminuzione dell'altezza interna dovuta ad un innalzamento di quota del piano di calpestio,

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

Inoltre nonostante l'immobile ricada in area a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 lettera "c" del D.Lgs 42/04 (aree Galasso), fasce fluviali di 150.00 m, ai sensi del secondo comma dell'art. 142 del D.Lgs n° 42/2004 l'area, su cui insiste l'immobile compendiate le unità immobiliari oggetto di pignoramento, non è soggetta a tutela in quanto alla data del 06/09/1985 era classificata dal P.R.G.C. allora vigente come zona territoriale omogenea "B".

Tutte le opere di cui sopra rientrano nelle tolleranze esecutive di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001, dei commi 2 e 3 dell'art. 6 L.R. 19/99 e della D.G.R. n° 2-4519 del 14/01/2022.

Le opere in difformità, ricadendo nelle tolleranze esecutive, non costituiscono violazioni edilizie e possono essere dichiarate, al fine della corretta rappresentazione dello stato esistente, mediante la presentazione di Pratica di rappresentazione dello stato legittimo o, se verranno eseguiti lavori di ristrutturazione, unitamente alla pratica di ristrutturazione che verrà presentata.

Entrambe le pratiche dovranno essere presentate a firma dei proprietari degli immobili (futuro acquirente della quota di 1/2 e la comproprietà per la restante quota di 1/2) congiuntamente sia per il bene 1 che per il bene 2.

E' consigliabile procedere alla presentazione di Pratica di rappresentazione dello stato legittimo, congiunta sia per il bene 1 che per il bene 2, il cui onere ammonta a:

1- Diritti Comunali: € 50,00

2- Spese tecniche per pratiche edilizie comunali: € 1.000,00,

Il tutto per un totale di € 1.050,00.

L'unità immobiliare distinta al foglio 99 mappale 362 sub 2 (Bene 1) era già provvista di Attestato di Prestazione Energetica n° 2015 104619 0033, con durata dell'attestato sino al 17/11/2025, ma essendo scaduto il sottoscritto, in qualità di tecnico abilitato, ha provveduto alla redazione e presentazione di nuovo A.P.E. in data 18/11/2025 con il Codice Attestato n° 2025 206711 0012, con durata dell'attestato sino al 18/11/2035.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA FRANCESCO CASTELLINO SNC

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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 compendiante l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta essere stato autorizzato con le seguenti pratiche Edilizie:

- 1) Licenza di Costruire n° 181-72/S del 29/05/1976,
- 2) Autorizzazione in variante alla Licenza di Costruire n° 181-72/S del 29/05/1976 approvata in data 12/09/1978 con il n° 883.
- 3) Certificato di abitabilità rilasciato in data 28/09/1978 (inizio lavori il 20/08/1976 e ultimazione lavori il 14/09/1978)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Da verifiche effettuate presso il Comune di Mondovì e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata difformità tra quanto autorizzato dal Comune di Mondovì, con l'ultima variante n° 883 del 12/09/1978, e da quanto presente in loco, come rappresentato sulla tavola allegata.

In particolare:

--Appartamento--

- 1- lieve traslazione dei tramezzi interni senza modifica della composizione interna dei locali e senza aumento e/o diminuzione dei vani,
- 2- lieve aumento delle dimensioni esterne dovuto ad un maggiore spessore delle pareti perimetrali,

--Cantina--

- 3- lieve traslazione dei tramezzi interni senza modifica della composizione interna del locale e senza aumento e/o diminuzione dei vani,
- 4- lieve diminuzione dell'altezza interna dovuta ad un innalzamento di quota del piano di calpestio,

--Autorimessa--

- 5- lieve traslazione dei tramezzi interni senza modifica della composizione interna del locale e senza aumento e/o diminuzione dei vani,
- 6- lieve diminuzione dell'altezza interna dovuta ad un innalzamento di quota del piano di calpestio,

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

Inoltre nonostante l'immobile ricada in area a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 lettera "c" del D.Lgs 42/04 (aree Galasso), fasce fluviali di 150.00 m, ai sensi del secondo comma dell'art. 142 del D.Lgs n° 42/2004 l'area, su cui insiste l'immobile compendiate le unità immobiliari oggetto di pignoramento, non è soggetta a tutela in quanto alla data del 06/09/1985 era classificata dal P.R.G.C. allora vigente come zona territoriale omogenea "B".

Tutte le opere di cui sopra rientrano nelle tolleranze esecutive di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001, dei commi 2 e 3 dell'art. 6 L.R. 19/99 e della D.G.R. n° 2-4519 del 14/01/2022.

Le opere in difformità, ricadendo nelle tolleranze esecutive, non costituiscono violazioni edilizie e possono essere dichiarate, al fine della corretta rappresentazione dello stato esistente, mediante la presentazione di Pratica di rappresentazione dello stato legittimo o, se verranno eseguiti lavori di ristrutturazione, unitamente alla pratica di ristrutturazione che verrà presentata.

Entrambe le pratiche dovranno essere presentate a firma dei proprietari degli immobili (futuro acquirente della quota di 1/2 e la comproprietà per la restante quota di 1/2) congiuntamente sia per il bene 1 che per il bene 2.

E' consigliabile procedere alla presentazione di Pratica di rappresentazione dello stato legittimo, congiunta sia per il bene 1 che per il bene 2, il cui onere ammonta a:

1- Diritti Comunali: € 50,00

2- Spese tecniche per pratiche edilizie comunali: € 1.000,00,

Il tutto per un totale di € 1.050,00.

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VECCHIA DI MONASTERO N. 4

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.422,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.374,50

Millesimi di proprietà e spese condominiali come da regolamento di Condominio
All'alloggio e autorimessa competono i seguenti millesimi di proprietà:

-Proprietà Generali con aree verdi incluse:

Alloggio: 176.53/1000

Autorimessa: 24.16/1000

-Proprietà Generali con aree verdi escluse:

Alloggio: 173.48/1000

Autorimessa: 24.93/1000

-Quote manutenzione straordinaria e ricostruzione impianto di riscaldamento:

Alloggio: 193.40

-Quote riscaldamento per esercizio e manutenzione ordinaria:

Alloggio: 203.98

Rendiconto Consuntivo Spese Esercizio 2021-2022:

Proprietari:

- Spese generali: € 314,84

- Totale spese: € 314,84

- Totale spese ditta: € 629,68

- A dedurre acconti versati: € 650.01

- Saldo Gestione: € 20,34

Inquilini:

- Spese scala-enel-neve-varie: € 125,36

- Acqua potabile: € 259,65

- Totale spese: € 385,01

- Totale spese ditta: € 385,01

- A dedurre acconti versati: € 450.00

- Saldo Gestione: € 64,99

Rendiconto Consuntivo Spese Esercizio 2022-2023:

Proprietari:

- Spese generali: € 321,06

- Totale spese: € 321,06

- Totale spese ditta: € 642,13

- A dedurre acconti versati: € 650.01

- Saldo Gestione: € 7,88

Inquilini:

- Spese scala-enel-neve-varie: € 556,28

- Acqua potabile: € 290,73

- Totale spese: € 847,01
- Totale spese ditta: € 847,01
- A dedurre acconti versati: € 450,00
- Saldo Gestione: € -397,01

Rendiconto Consuntivo Spese Esercizio 2023-2024:

Proprietari:

- Spese generali: € 403,98
- Totale spese: € 403,98
- Totale spese ditta: € 807,97
- A dedurre acconti versati: € 650,00
- Saldo Gestione: € -157,97

Inquilini:

- Spese scala-enel-neve-varie: € 432,09
- Acqua potabile: € 241,02
- Totale spese: € 673,11
- Totale spese ditta: € 673,11
- A dedurre acconti versati: € 675,00
- Saldo Gestione: € 1,89

Preventivo Spese Esercizio 2024-2025:

Proprietari:

- 1 acconto entro il 20/12/2024: € 532,97 (€ 157,97+€ 375,00)
- 2 acconto entro il 01/03/2025: € 375,00

Inquilini:

- 1 acconto entro il 20/12/2024: € 334,11 (€ 336,00 - € 1,89)
- 2 acconto entro il 01/03/2025: € 336,00

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

Da colloqui con l'amministratore ad oggi tutte le rate sia della proprietà che degli inquilini risultano pagate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA FRANCESCO CASTELLINO SNC

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.422,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.374,50

Millesimi di proprietà e spese condominiali come da regolamento di Condominio All'alloggio e autorimessa competono i seguenti millesimi di proprietà:

-Proprietà Generali con aree verdi incluse:
Alloggio: 176.53/1000
Autorimessa: 24.16/1000

-Proprietà Generali con aree verdi escluse:
Alloggio: 173.48/1000
Autorimessa: 24.93/1000

-Quote manutenzione straordinaria e ricostruzione impianto di riscaldamento:
Alloggio: 193.40

-Quote riscaldamento per esercizio e manutenzione ordinaria:
Alloggio: 203.98

Rendiconto Consuntivo Spese Esercizio 2021-2022:

Proprietari:

- Spese generali: € 314,84
- Totale spese: € 314,84
- Totale spese ditta: € 629,68
- A dedurre acconti versati: € 650.01
- Saldo Gestione: € 20,34

Inquilini:

- Spese scala-enel-neve-varie: € 125,36
- Acqua potabile: € 259,65
- Totale spese: € 385,01
- Totale spese ditta: € 385,01
- A dedurre acconti versati: € 450.00
- Saldo Gestione: € 64,99

Rendiconto Consuntivo Spese Esercizio 2022-2023:

Proprietari:

- Spese generali: € 321,06
- Totale spese: € 321,06
- Totale spese ditta: € 642,13
- A dedurre acconti versati: € 650.01
- Saldo Gestione: € 7,88

Inquilini:

- Spese scala-enel-neve-varie: € 556,28
- Acqua potabile: € 290,73
- Totale spese: € 847,01
- Totale spese ditta: € 847,01
- A dedurre acconti versati: € 450.00
- Saldo Gestione: € -397,01

Rendiconto Consuntivo Spese Esercizio 2023-2024:

Proprietari:

- Spese generali: € 403,98
- Totale spese: € 403,98
- Totale spese ditta: € 807,97
- A dedurre acconti versati: € 650.00
- Saldo Gestione: € -157,97

Inquilini:

- Spese scala-enel-neve-varie: € 432,09
- Acqua potabile: € 241,02
- Totale spese: € 673,11
- Totale spese ditta: € 673,11
- A dedurre acconti versati: € 675.00
- Saldo Gestione: € 1,89

Preventivo Spese Esercizio 2024-2025:

Proprietari:

- 1 acconto entro il 20/12/2024: € 532,97 (€ 157,97+€ 375,00)
- 2 acconto entro il 01/03/2025: € 375,00

Inquilini:

- 1 acconto entro il 20/12/2024: € 334,11 (€ 336,00 - € 1,89)
- 2 acconto entro il 01/03/2025: € 336,00

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

Da colloqui con l'amministratore ad oggi tutte le rate sia della proprietà che degli inquilini risultano pagate.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione degli immobili,
- caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento,
- stato di manutenzione, conservazione, finitura,
- consistenza,
- regolarità geometrica della forma,
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive,
- suoi dati metrici,
- la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta
- particolare situazione di regolarità edilizia

Sono state utilizzate quali fonti per la stima agenzie immobiliari locali e valutazione dell'osservatorio immobiliare oltre che a immobili simili facenti parte del medesimo segmento di mercato di quello in questione. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altre sì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili in oggetto, ritenendo che il criterio di stima per addivenire al più probabile valore di mercato sia quello sintetico comparativo con altri immobili simili.

Data la tipologia classica dell'immobile costituita da alloggio, cantina ed autorimessa si è proceduto alla realizzazione di un unico lotto costituito da due beni:

- Bene 1 è costituito da appartamento e cantina,
- Bene 2 è costituito dall'autorimessa,

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via Vecchia di Monastero n. 4
Trattasi di unità immobiliare, libera su tre lati, composta da appartamento al piano Rialzato (terreno) oltre a cantina al piano primo sotterraneo con accesso da vano scala esterno condominiale, sito nel Comune di Mondovì in Via Vecchia di Monastero n. 4 e facente parte di palazzina quadri-familiare denominata Condominio "Farfalla -B-". 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 data 17/09/2025 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. Del Mastro Alessandro quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L. custode delegato dalla procedura, e dei conduttori dell'immobile; alle ore 10:44 sono iniziate le operazioni peritali che si sono concluse alle ore 11:34.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 99, Part. 362, Sub. 2, Zc. u, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

• **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via Francesco Castellino snc

Trattasi di unità immobiliare, libera su due lati, composta da unico locale ad uso autorimessa al piano primo sotterraneo con accesso esterno da cortile comune prospiciente su Via Francesco Castellino, e accesso interno da vano scala e disimpegno condominiale. Sita nel Comune di Mondovì e facente parte di palazzina quadri-familiare denominata Condominio "Farfalla -B-", 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 data 17/09/2025 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. Del Mastro Alessandro quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L. custode delegato dalla procedura, e dei conduttori dell'immobile; alle ore 10:44 sono iniziate le operazioni peritali che si sono concluse alle ore 11:34.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 99, Part. 362, Sub. 6, Zc. U, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

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 1.250,00 €/mq commerciale per l'alloggio ed 800,00 €/mq commerciale per l'autorimessa.

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

- Alloggio Bene 1: €/Mq 1.250,00 x 95.00 = € 118.750,00
- Autorimessa Bene 2: €/Mq 800,00 x 25.00 = € 20.000,00

Quota oggetto di esecuzione pari al 50% da cui (138.750,00 € x 50%) = € 69.375,00

- Alloggio Bene 1: (€ 118.750,00 x 50%) = € 59.375,00
- Autorimessa Bene 2: (€ 20.000,00 x 50%) = € 10.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mondovì (CN) - Via Vecchia di Monastero n. 4	95,00 mq	1.250,00 €/mq	€ 118.750,00	50,00%	€ 59.375,00
Bene N° 2 - Garage Mondovì (CN) - Via Francesco Castellino snc	25,00 mq	800,00 €/mq	€ 20.000,00	50,00%	€ 10.000,00
Valore di stima:					€ 69.375,00

Il tutto per un totale di € 69.375,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1.050,00	€
Immediatezza della vendita	15,00	%

Dal valore sopra ricavato vanno decurtati:

- gli oneri per la presentazione di Pratica di rappresentazione dello stato legittimo, congiunta sia per il bene 1 che per il bene 2 pari a € 525,00
- Adeguamenti/oneri/spese/crediti riduzione del valore del 15% 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: € 69.3750,00 x 15% = € 10.406,25

Da quanto sopra ne discende che il valore del Lotto (Bene 1 + Bene 2) sarà pari a (€ 69.375,00 € - € 525,00 € - 10.406,25 €) = € 58.443,75

Che si arrotonda a € 58.500,00

Valore finale di stima: € 58.500,00

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

Mondovì, li 25/11/2025



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 1 - Incarico
- ✓ 2 - Verbale Sopralluogo
- ✓ 3 - Visura ante Variazione Catastale
- ✓ 4 - Planimetria Catastale 99.362.Sub.2 ante Variazione
- ✓ 5 - Planimetria Catastale 99.362.Sub.6 ante Variazione
- ✓ 6 - Elaborato Planimetrico
- ✓ 7 - Visura post Variazione Catastale
- ✓ 8 - Planimetria Catastale 99.362.Sub.2 post Variazione
- ✓ 9 - Planimetria Catastale 99.362.Sub.6 post Variazione
- ✓ 10 - Tav. 1 – Estratto di mappa scala 1:2000
- ✓ 11 - Tav. 1.1 – Estratto di mappa scala 1:500
- ✓ 12 - Tav. 2 – Estratto di P.R.G.C. Vigente scala 1:2000
- ✓ 13 - Tav. 2.1 – Estratto di P.R.G.C. Adottato scala 1:2000
- ✓ 14 - Tav. 2.2 – Estratto di P.R.G.C. Adottato Idrogeologico scala 1:2000
- ✓ 15 - Tav. 3 – Estratto Beni Paesaggistici
- ✓ 16 - Tav. 4 – Situazione Rilevata scala 1:100
- ✓ 17 - Tav. 5 – Situazione di Confronto scala 1:100
- ✓ 18 - Contratto di Locazione
- ✓ 19 - Regolamento di Condominio
- ✓ 20 - Variazione Docfa
- ✓ 21 - APE®
- ✓ 22 - Concessioni
- ✓ 23 - Spese Condominiali
- ✓ 24 - Documentazione Fotografica



✓ 25 – Domanda di Voltura
✓ 26 – Scheda Controlli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Via Vecchia di Monastero n. 4

Trattasi di unità immobiliare, libera su tre lati, composta da appartamento al piano Rialzato (terreno) oltre a cantina al piano primo sotterraneo con accesso da vano scala esterno condominiale, sito nel Comune di Mondovì in Via Vecchia di Monastero n. 4 e facente parte di palazzina quadri-familiare denominata Condominio "Farfalla -B-". 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 data 17/09/2025 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. Del Mastro Alessandro quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L. custode delegato dalla procedura, e dei conduttori dell'immobile; alle ore 10:44 sono iniziate le operazioni peritali che si sono concluse alle ore 11:34.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 362, Sub. 2, Zc. u, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica:

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

Il Fabbricato compendiante 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 2 normata dall'art. 64 delle N.T.A.,
- in area a vincolo idrogeologico (R.D. 30/12/1923 n. 3267)
- in area a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 lettera "c" del D.Lgs 42/04 (aree Galasso) fasce fluviali di 150.00 m; ma ai sensi del secondo comma dell'art. 142 del D.Lgs n° 42/2004 l'area, su cui insiste l'immobile compendiante le unità immobiliari oggetto di pignoramento, non è soggetta a tutela in quanto alla data del 06/09/1985 era classificata dal P.R.G.C. allora vigente come zona territoriale omogenea "B".

--- 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.

Ampliamento "Rigotti" – BR.I/r:

Tali aree, pur non individuando nel loro insieme insediamenti di pregio storico e/o documentario, costituiscono, nel loro insieme, concreta testimonianza di una precisa cultura urbanistica italiana ed europea, che il P.R.G.C. intende non dimenticare.

A tal fine, per queste particolari zone valgono le seguenti prescrizioni in aggiunta a quelle contenute nella Tabella normativa. In particolare:

- non può essere modificato il tracciato stradale esistente;
- deve essere inteso come prescrittivo il filo di edificazione delle facciate verso la spazio pubblico, anche negli interventi di sostituzione edilizia;
- non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica.
- è 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 P.R.G.C. consente l'incremento della quota di imposta e di colmo del tetto esistenti fino ad un massimo di 100 cm, nella misura determinata dal rispetto della massima inclinazione delle falde di copertura stabilita dal precedente art. 4, punto 19. 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.
- limitatamente a quanto indispensabile al miglioramento funzionale o igienico sanitario dell'edificio è ammesso, una tantum, un incremento di 25 mq di SUL. del medesimo. Tale intervento è consentito a condizione che non sia superato l'indice fondiario complessivo nel lotto relativo al fabbricato di 1 mq/mq.
- limitatamente agli edifici compresi nell'area urbanistica n. 2364 si ammette la trasformazione a fini esclusivamente terziari-commerciali (t 1.2, t 2.2) degli spazi a pilotis posti al piano terra dei fabbricati medesimi. L'intervento edilizio classificabile come ampliamento è finalizzato alla valorizzazione delle dinamiche commerciali scaturenti dalla prossimità della stazione ferroviaria.

La SUL edificabile non può eccedere in quantità e proiezione la superficie in pianta degli spazi a pilotis

preesistente alla data di adozione del Progetto Preliminare; è comunque ammessa la realizzazione di soppalchi qualora l'altezza dei pilotis lo consenta.

Non è richiesto il reperimento di parcheggi pertinenziali, mentre per il reperimento degli standard pubblici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 si rimanda ai criteri di adeguamento commerciale di cui alla D.C.C. n. 40 del 6 luglio 2001.

Per l'area BR.I n. 3552, in coerenza e riferimento con quanto prescritto all'art. 38, penultimo comma, area BM n. 2021, si prescrive la demolizione senza ricostruzione dei fabbricati confinanti con via dell'Arciprete e individuati sulle tavole di Piano da apposita simbologia grafica (edifici per i quali è prevista la demolizione).

Per tutte le aree urbanistiche ricadenti in BR.I BR.I/r valgono inoltre le prescrizioni contenute nelle seguenti Tabelle normative.

--- 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 II - Settori caratterizzati da pericolosità geomorfologica moderata

Descrizione:

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

- presenza di rocce e terreni dotati di buone-medie caratteristiche tecniche, ma talora con limitata capacità drenante;

- morfologia subpianeggiante o caratterizzata da debole acclività (pendenza < 10-15%);

- assenza di frane di qualunque tipo sia attive che inattive sull'area stessa e nel suo intorno;

- assenza di coltri eluviali di spessore notevole (superiore a 0,5-1 metro) (sono compresi, oltre a molte dorsali collinari, i versanti poco acclivi ed a morfologia regolare);

- distanza e posizione altimetrica rispetto ai corsi d'acqua principali e secondari sufficiente per escludere rischi di fenomeni di erosione o esondazione dotati di forte energia e tali da determinare rischi di instabilità sul terreno di fondazione e/o sui manufatti (sono comprese le aree definite nella carta geomorfologica come "piana di esondazione terrazzata" e le scarpate debolmente acclivi degradanti verso le linee del reticolato minore e le scarpate dei terrazzi antichi).

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 previste, oltre alle indagini e verifiche previste dal DM 11/03/88, approfondimenti specifici volti a definire sia nelle zone di versante che nelle zone pianeggianti lo spessore e le caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche delle coperture eluviocolluviali; 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.

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 geologicotecnica definitiva (AT3.1/1). Per le restanti aree urbanistiche in caso di interventi edilizi quali ampliamenti, completamenti, sostituzioni edilizie, qualora si sia in presenza di condizioni di difficile drenaggio superficiale e/o sotterraneo si esclude la realizzazione di opere interrate e si impone l'adeguamento della quota della linea di spiccato dei fabbricati mediante innalzamento della quota di campagna non superiore a 50 cm.

---- 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 IIIb2 normata dall'art. 40 e 41 delle N.T.A.
- in area a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 lettera "c" del D.Lgs 42/04 (aree Galasso) fasce fluviali di 150.00 m.

-- 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:

2 BRR, consolidate a capacità esaurita dell'espansione rigottiana,

3 BR1, consolidate a capacità esaurita

4 BR2, parzialmente consolidate,

5 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.

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

2. 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 ciclopeditone
 - 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.

-Tipi di intervento: Sono ammessi gli interventi di cui all'art 18 : MO, MS, RCA, RCB, REA, REB, REC, NCA, 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.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 scolì dovrà essere progettato tenendo conto di:

- possibilità di smaltimento frequente raccordate al sistema degli scolì 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 I: aree senza limitazioni particolari di carattere geologico: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e del D.M. 17/01/2018 e s.m.i.. In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

-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

-Classe III- generalità: Aree generalmente inedificate con dissesti fluvio-torrentizi e/o gravitativi o localizzate in settori collinari ad acclività elevata e/o potenzialmente soggetti all'innescio di fenomeni gravitativi; aree entro la fascia fluviale B del PAI in ambiti morfologicamente sfavorevoli potenzialmente soggetti ad allagamento; ambiti di rispetto di laghi artificiali. Ove le aree ricadano in fascia B del PAI si rimanda alle prescrizioni di cui agli all'art. 30 delle Norme di Attuazione del PAI. Si articolano in:

--Classe IIIa1: porzioni di territorio generalmente inedificate non idonee a ospitare nuove edificazioni, nelle quali sono consentiti per gli edifici esistenti e le porzioni degli stessi eventualmente ricadenti in tale sottoclasse, interventi che inducano solo un modesto aumento del carico antropico di cui alla DGR 64-7417, come precisato nel seguito, nonché per le attività agricole e zootecniche esistenti la realizzazione di nuove costruzioni strumentali per l'attività, alle condizioni successive.

--Classe IIIa2: porzioni di territorio generalmente inedificate non idonee a ospitare nuove edificazioni, nelle quali per gli edifici e le porzioni degli stessi eventualmente ricadenti in tale sottoclasse sono consentite la manutenzione dell'esistente e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di ampliamenti funzionali, la realizzazione di fabbricati pertinenziali e di interventi di recupero che non inducano aumento del carico antropico di cui alla DGR 64-7417, come precisato nel seguito.

-Classe IIIb: aree edificate con elementi di carattere geologico tali da richiedere interventi di riassetto ambientale a tutela del patrimonio edilizio. Si articolano in :

--Sottoclasse IIIB2: Aree in cui a seguito all'attuazione degli interventi indicati nel 'Misure di mitigazione e interventi consentiti nelle classi IIIB' sarà consentito l'aumento del carico antropico.

--Sottoclasse IIIB3 : Aree in cui a seguito all'attuazione degli interventi indicati nel 'Cronoprogramma degli interventi di riassetto territoriale per l'attuazione delle previsioni urbanistiche' sarà possibile effettuare interventi edilizi che comportino solo un modesto aumento del carico antropico di cui alla DGR 64-7417.

--Sottoclasse IIIB4 :Aree in cui anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione idrogeologica non sarà consentito l'aumento del carico antropico.

-Classe IIIC: aree edificate con elementi di carattere geologico tali da escludere la possibilità di utilizzo del patrimonio edilizio esistente.

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 III- IIIB

Gli interventi di cui a seguire sono applicabili su tutti gli edifici esistenti e possono essere realizzati anche in modo cumulativo.

Sottoclasse IIIB2

- Interventi edilizi ammessi in assenza di messa in sicurezza: in assenza di interventi di riassetto di iniziativa pubblica o privata volti alla messa in sicurezza delle aree a rischio, sono consentiti esclusivamente interventi sugli edifici esistenti, che 'non aumentino' il carico antropico ai sensi della DGR 64-7417/2014 e s.m.i. punto 7.1 lett a), oltre a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Sono inoltre ammessi gli interventi di difesa e sistemazione idrogeologica.

- Interventi edilizi ammessi post messa in sicurezza: a seguito dell'esecuzione e del collaudo delle opere di messa in sicurezza delle aree a rischio, nelle diverse aree sono consentiti, oltre agli interventi già ammessi nella situazione attuale, gli interventi che costituiscono modesto incremento di carico antropico ai sensi della DGR 64-7417/2014 e s.m.i. di cui al punto 7.1 lett.b) ed anche gli interventi che costituiscono 'incremento' di carico antropico ai sensi della citata DGR di cui al punto 7.1 lett.c) .

Prescrizioni:

Per le zone di classe IIIB2, a seguito dell'esecuzione e del collaudo delle opere di messa in sicurezza delle aree a rischio, nelle diverse aree sono consentiti, oltre agli interventi già ammessi nella situazione attuale, gli interventi precisati di seguito con le seguenti ulteriori specifiche:

- per le aree delle Scuole Anna Frank e ITIS, Piazzale Giardini, Liceo ex-Convitto Civico, è ammessa la ristrutturazione edilizia. Per quanto riguarda la zona del Liceo-ex Convitto civico vanno previsti: studio geomorfologico dell'area ricadente in classe IIIB e di un congruo intorno, finalizzato a caratterizzare i fenomeni di dissesto; esame dello stato delle strutture edilizie presenti nel sito, individuazione di cedimenti e danneggiamenti e analisi delle cause dei fenomeni; monitoraggio dei fenomeni mediante strumentazione (inclinometri, estensimetri...); progettazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza; mentre, per quanto riguarda le aree interessate da fenomeni di dinamica fluviale (Scuole Anna Frank, ITIS e Piazzale Giardini), vanno previsti: rilievo geomorfologico dell'alveo; studio idrologico ed idraulico per la valutazione delle portate di piena; verifica della capacità di smaltimento delle portate dell'alveo nel tratto interessato; progetto di integrazione e potenziamento delle opere di difesa contro l'erosione e l'esondazione.

- per la zona Italgas, trattandosi in parte di area di scarpata non edificata ed essendo richiesti interventi esclusivamente per la salvaguardia della strada soprastante, si esclude comunque la destinazione ad edificazione. Si devono prevedere: studio geomorfologico dell'intera scarpata delle strutture presenti sopra la scarpata (riporti, muri di contenimento...), individuazione di cedimenti e danneggiamenti, analisi delle cause dei dissesti; indagini dirette per la caratterizzazione geotecnica della coltre di copertura e del substrato roccioso (assaggi, sondaggi, prelievi di campioni, prove di laboratorio); progettazione degli interventi di messa in sicurezza.

- per la zona del Cimitero di Breolungi, trattandosi di dissesti a carattere locale, dopo la sistemazione è ammessa la ristrutturazione e la costruzione di nuove opere funerarie. Si devono prevedere: studio geomorfologico dell'area in dissesto; esame dello stato delle strutture di contenimento della scarpata; indagini dirette per la caratterizzazione geotecnica della coltre di copertura e del substrato roccioso (assaggi, prelievi di campioni, prove di laboratorio); progettazione degli interventi di messa in sicurezza.

- per la zona di San Lorenzo, dopo la verifica della inattività dei movimenti franosi o in alternativa dopo il collaudo delle eventuali opere di messa in sicurezza, effettuati secondo quanto indicato nelle 'Misure

di mitigazione e interventi consentiti nelle classi IIIb', sono ammessi la ristrutturazione edilizia e il cambio di destinazione d'uso, limitatamente ai fabbricati esistenti. Per quanto riguarda il riassetto delle aree andranno previsti: studio geomorfologico di dettaglio di un'area compresa in un congruo intorno del sito di intervento, finalizzato a valutare il grado di stabilizzazione degli accumuli di frana (assetto generale del versante, assetto del reticolo idrografico, indizi morfologici collegabili a instabilità, rapporti con le zone instabili limitrofe,...); l'indagine dovrà interessare tutta l'area delle frane; caratterizzazione geotecnica ed idrogeologica dei terreni (caratteristiche e spessori delle coperture, presenza e dinamica della falda) attraverso assaggi, sondaggi, prove e misure dirette sul terreno; l'estensione dell'area da indagare in dettaglio sarà definita e giustificata in base al rilievo geomorfologico; monitoraggio dei movimenti mediante strumentazione (riferimenti topografici, inclinometri...); verifica delle interazioni tra gli edifici esistenti e la stabilità del versante; progettazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza.

• **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mondovì (CN) - Via Francesco Castellino snc

Trattasi di unità immobiliare, libera su due lati, composta da unico locale ad uso autorimessa al piano primo sotterraneo con accesso esterno da cortile comune prospiciente su Via Francesco Castellino, e accesso interno da vano scala e disimpegno condominiale. Sita nel Comune di Mondovì e facente parte di palazzina quadri-familiare denominata Condominio "Farfalla -B-", 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 data 17/09/2025 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. Del Mastro Alessandro quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L. custode delegato dalla procedura, e dei conduttori dell'immobile; alle ore 10:44 sono iniziate le operazioni peritali che si sono concluse alle ore 11:34.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 362, Sub. 6, Zc. U, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica:

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

Il Fabbricato compendiante 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 2 normata dall'art. 64 delle N.T.A.,
- in area a vincolo idrogeologico (R.D. 30/12/1923 n. 3267)
- in area a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 lettera "c" del D.Lgs 42/04 (aree Galasso) fasce fluviali di 150.00 m; ma ai sensi del secondo comma dell'art. 142 del D.Lgs n° 42/2004 l'area, su cui insiste l'immobile compendiante le unità immobiliari oggetto di pignoramento, non è soggetta a tutela in quanto alla data del 06/09/1985 era classificata dal P.R.G.C. allora vigente come zona territoriale omogenea "B".

--- 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.

Ampliamento "Rigotti" - BR.I/r:

Tali aree, pur non individuando nel loro insieme insediamenti di pregio storico e/o documentario, costituiscono, nel loro insieme, concreta testimonianza di una precisa cultura urbanistica italiana ed europea, che il P.R.G.C. intende non dimenticare.

A tal fine, per queste particolari zone valgono le seguenti prescrizioni in aggiunta a quelle contenute nella Tabella normativa. In particolare:

- non può essere modificato il tracciato stradale esistente;
- deve essere inteso come prescrittivo il filo di edificazione delle facciate verso lo spazio pubblico, anche negli interventi di sostituzione edilizia;
- non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica.
- è 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 P.R.G.C. consente l'incremento della quota di imposta e di colmo del tetto esistenti fino ad un massimo di 100 cm, nella misura determinata dal rispetto della massima inclinazione delle falde di copertura stabilita dal precedente art. 4, punto 19. 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.
- limitatamente a quanto indispensabile al miglioramento funzionale o igienico sanitario dell'edificio è ammesso, una tantum, un incremento di 25 mq di SUL. del medesimo. Tale intervento è consentito a

condizione che non sia superato l'indice fondiario complessivo nel lotto relativo al fabbricato di 1 mq/mq.

- limitatamente agli edifici compresi nell'area urbanistica n. 2364 si ammette la trasformazione a fini esclusivamente terziari-commerciali (t 1.2, t 2.2) degli spazi a pilotis posti al piano terra dei fabbricati medesimi. L'intervento edilizio classificabile come ampliamento è finalizzato alla valorizzazione delle dinamiche commerciali scaturenti dalla prossimità della stazione ferroviaria.

La SUL edificabile non può eccedere in quantità e proiezione la superficie in pianta degli spazi a pilotis preesistente alla data di adozione del Progetto Preliminare; è comunque ammessa la realizzazione di soppalchi qualora l'altezza dei pilotis lo consenta.

Non è richiesto il reperimento di parcheggi pertinenziali, mentre per il reperimento degli standard pubblici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 si rimanda ai criteri di adeguamento commerciale di cui alla D.C.C. n. 40 del 6 luglio 2001.

Per l'area BR.I n. 3552, in coerenza e riferimento con quanto prescritto all'art. 38, penultimo comma, area BM n. 2021, si prescrive la demolizione senza ricostruzione dei fabbricati confinanti con via dell'Arciprete e individuati sulle tavole di Piano da apposita simbologia grafica (edifici per i quali è prevista la demolizione).

Per tutte le aree urbanistiche ricadenti in BR.I BR.I/r valgono inoltre le prescrizioni contenute nelle seguenti Tabelle normative.

--- 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 IIb:

aree edificate con elementi di carattere geologico tali da richiedere interventi di riassetto ambientale a tutela del patrimonio edilizio;

- Classe IIc:

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, IIb, IIc:

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 II - Settori caratterizzati da pericolosità geomorfologica moderata

Descrizione:

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

- presenza di rocce e terreni dotati di buone-medie caratteristiche tecniche, ma talora con limitata capacità drenante;

- morfologia subpianeggiante o caratterizzata da debole acclività (pendenza < 10-15%);

- assenza di frane di qualunque tipo sia attive che inattive sull'area stessa e nel suo intorno;

- assenza di coltri eluviali di spessore notevole (superiore a 0,5-1 metro) (sono compresi, oltre a molte dorsali collinari, i versanti poco acclivi ed a morfologia regolare);

- distanza e posizione altimetrica rispetto ai corsi d'acqua principali e secondari sufficiente per escludere rischi di fenomeni di erosione o esondazione dotati di forte energia e tali da determinare rischi di instabilità sul terreno di fondazione e/o sui manufatti (sono comprese le aree definite nella carta geomorfologica come "piana di esondazione terrazzata" e le scarpate debolmente acclivi degradanti verso le linee del reticolato minore e le scarpate dei terrazzi antichi).

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 previste, oltre alle indagini e verifiche previste dal DM 11/03/88, approfondimenti specifici volti a definire sia nelle zone di versante che nelle zone pianeggianti lo spessore e le caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche delle coperture eluviocolluviali; 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.

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 geologicotecnica

definitiva (AT3.1/1). Per le restanti aree urbanistiche in caso di interventi edilizi quali ampliamenti, completamenti, sostituzioni edilizie, qualora si sia in presenza di condizioni di difficile drenaggio superficiale e/o sotterraneo si esclude la realizzazione di opere interrato e si impone l'adeguamento della quota della linea di spiccato dei fabbricati mediante innalzamento della quota di campagna non superiore a 50 cm.

---- 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 IIb2 normata dall'art. 40 e 41 delle N.T.A.
- in area a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 lettera "c" del D.Lgs 42/04 (aree Galasso) fasce fluviali di 150.00 m.

-- 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:

- 2 BRR, consolidate a capacità esaurita dell'espansione rigottiana,
- 3 BR1, consolidate a capacità esaurita
- 4 BR2, parzialmente consolidate,
- 5 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.

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

2. 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.

-Tipi di intervento: Sono ammessi gli interventi di cui all'art 18 : MO, MS, RCA, RCB, REA, REB, REC, NCA, 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.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 I: aree senza limitazioni particolari di carattere geologico: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e del D.M. 17/01/2018 e s.m.i.. In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

-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

-Classe III- generalità: Aree generalmente inedificate con dissesti fluvio-torrentizi e/o gravitativi o localizzate in settori collinari ad acclività elevata e/o potenzialmente soggetti all'innescio di fenomeni gravitativi; aree entro la fascia fluviale B del PAI in ambiti morfologicamente sfavorevoli potenzialmente soggetti ad allagamento; ambiti di rispetto di laghi artificiali. Ove le aree ricadano in fascia B del PAI si rimanda alle prescrizioni di cui agli all'art. 30 delle Norme di Attuazione del PAI. Si articolano in:

--Classe IIIa1: porzioni di territorio generalmente inedificate non idonee a ospitare nuove edificazioni, nelle quali sono consentiti per gli edifici esistenti e le porzioni degli stessi eventualmente ricadenti in tale sottoclasse, interventi che inducano solo un modesto aumento del carico antropico di cui alla DGR 64-7417, come precisato nel seguito, nonché per le attività agricole e zootecniche esistenti la realizzazione di nuove costruzioni strumentali per l'attività, alle condizioni successive.

--Classe IIIa2: porzioni di territorio generalmente inedificate non idonee a ospitare nuove edificazioni, nelle quali per gli edifici e le porzioni degli stessi eventualmente ricadenti in tale sottoclasse sono consentite la manutenzione dell'esistente e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di ampliamenti funzionali, la realizzazione di fabbricati pertinenziali e di interventi di recupero che non inducano aumento del carico antropico di cui alla DGR 64-7417, come precisato nel seguito.

-Classe IIIb: aree edificate con elementi di carattere geologico tali da richiedere interventi di riassetto ambientale a tutela del patrimonio edilizio. Si articolano in :

--Sottoclasse IIIB2: Aree in cui a seguito all'attuazione degli interventi indicati nel 'Misure di mitigazione e interventi consentiti nelle classi IIIb' sarà consentito l'aumento del carico antropico.

--Sottoclasse IIIB3 : Aree in cui a seguito all'attuazione degli interventi indicati nel 'Cronoprogramma degli interventi di riassetto territoriale per l'attuazione delle previsioni urbanistiche' sarà possibile effettuare interventi edilizi che comportino solo un modesto aumento del carico antropico di cui alla DGR 64-7417.

--Sottoclasse IIIB4 :Aree in cui anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione idrogeologica non sarà consentito l'aumento del carico antropico.

-Classe IIIc: aree edificate con elementi di carattere geologico tali da escludere la possibilità di utilizzo del patrimonio edilizio esistente.

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 III- IIIB

Gli interventi di cui a seguire sono applicabili su tutti gli edifici esistenti e possono essere realizzati anche in modo cumulativo.

Sottoclasse IIIB2

- Interventi edilizi ammessi in assenza di messa in sicurezza: in assenza di interventi di riassetto di iniziativa pubblica o privata volti alla messa in sicurezza delle aree a rischio, sono consentiti esclusivamente interventi sugli edifici esistenti, che 'non aumentino' il carico antropico ai sensi della DGR 64-7417/2014 e s.m.i. punto 7.1 lett a), oltre a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Sono inoltre ammessi gli interventi di difesa e sistemazione idrogeologica.

- Interventi edilizi ammessi post messa in sicurezza: a seguito dell'esecuzione e del collaudo delle opere di messa in sicurezza delle aree a rischio, nelle diverse aree sono consentiti, oltre agli interventi già ammessi nella situazione attuale, gli interventi che costituiscono modesto incremento di carico antropico ai sensi della DGR 64-7417/2014 e s.m.i. di cui al punto 7.1 lett.b) ed anche gli interventi che costituiscono 'incremento' di carico antropico ai sensi della citata DGR di cui al punto 7.1 lett.c) .

Prescrizioni:

Per le zone di classe IIIB2, a seguito dell'esecuzione e del collaudo delle opere di messa in sicurezza delle aree a rischio, nelle diverse aree sono consentiti, oltre agli interventi già ammessi nella situazione attuale, gli interventi precisati di seguito con le seguenti ulteriori specifiche:

- per le aree delle Scuole Anna Frank e ITIS, Piazzale Giardini, Liceo ex-Convitto Civico, è ammessa la ristrutturazione edilizia. Per quanto riguarda la zona del Liceo-ex Convitto civico vanno previsti: studio geomorfologico dell'area ricadente in classe IIIB e di un congruo intorno, finalizzato a caratterizzare i fenomeni di dissesto; esame dello stato delle strutture edilizie presenti nel sito, individuazione di cedimenti e danneggiamenti e analisi delle cause dei fenomeni; monitoraggio dei fenomeni mediante strumentazione (inclinometri, estensimetri...); progettazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza; mentre, per quanto riguarda le aree interessate da fenomeni di dinamica fluviale (Scuole Anna Frank, ITIS e Piazzale Giardini), vanno previsti: rilievo geomorfologico dell'alveo; studio idrologico ed idraulico per la valutazione delle portate di piena; verifica della capacità di smaltimento delle portate dell'alveo nel tratto interessato; progetto di integrazione e potenziamento delle opere di difesa contro l'erosione e l'esondazione.

- per la zona Italgas, trattandosi in parte di area di scarpata non edificata ed essendo richiesti interventi esclusivamente per la salvaguardia della strada soprastante, si esclude comunque la destinazione ad edificazione. Si devono prevedere: studio geomorfologico dell'intera scarpata delle strutture presenti sopra la scarpata (riporti, muri di contenimento...), individuazione di cedimenti e danneggiamenti, analisi delle cause dei dissesti; indagini dirette per la caratterizzazione geotecnica della coltre di copertura e del substrato roccioso (assaggi, sondaggi, prelievi di campioni, prove di laboratorio); progettazione degli interventi di messa in sicurezza.

- per la zona del Cimitero di Breolungi, trattandosi di dissesti a carattere locale, dopo la sistemazione è

ammessa la ristrutturazione e la costruzione di nuove opere funerarie. Si devono prevedere: studio geomorfologico dell'area in dissesto; esame dello stato delle strutture di contenimento della scarpata; indagini dirette per la caratterizzazione geotecnica della coltre di copertura e del substrato roccioso (assaggi, prelievi di campioni, prove di laboratorio); progettazione degli interventi di messa in sicurezza.

- per la zona di San Lorenzo, dopo la verifica della inattività dei movimenti franosi o in alternativa dopo il collaudo delle eventuali opere di messa in sicurezza, effettuati secondo quanto indicato nelle 'Misure di mitigazione e interventi consentiti nelle classi IIIb', sono ammessi la ristrutturazione edilizia e il cambio di destinazione d'uso, limitatamente ai fabbricati esistenti. Per quanto riguarda il riassetto delle aree andranno previsti: studio geomorfologico di dettaglio di un'area compresa in un congruo intorno del sito di intervento, finalizzato a valutare il grado di stabilizzazione degli accumuli di frana (assetto generale del versante, assetto del reticolo idrografico, indizi morfologici collegabili a instabilità, rapporti con le zone instabili limitrofe,...); l'indagine dovrà interessare tutta l'area delle frane; caratterizzazione geotecnica ed idrogeologica dei terreni (caratteristiche e spessori delle coperture, presenza e dinamica della falda) attraverso assaggi, sondaggi, prove e misure dirette sul terreno; l'estensione dell'area da indagare in dettaglio sarà definita e giustificata in base al rilievo geomorfologico; monitoraggio dei movimenti mediante strumentazione (riferimenti topografici, inclinometri...); verifica delle interazioni tra gli edifici esistenti e la stabilità del versante; progettazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza.

Prezzo base d'asta: € 58.500,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 86/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 58.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mondovì (CN) - Via Vecchia di Monastero n. 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 362, Sub. 2, Zc. u, Categoria A2	Superficie	95,00 mq
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare, libera su tre lati, composta da appartamento al piano Rialzato (terreno) oltre a cantina al piano primo sotterraneo con accesso da vano scala esterno condominiale, sito nel Comune di Mondovì in Via Vecchia di Monastero n. 4 e facente parte di palazzina quadri-familiare denominata Condominio "Farfalla -B-". 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 data 17/09/2025 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. Del Mastro Alessandro quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L. custode delegato dalla procedura, e dei conduttori dell'immobile; alle ore 10:44 sono iniziate le operazioni peritali che si sono concluse alle ore 11:34.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Mondovì (CN) - Via Francesco Castellino snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 362, Sub. 6, Zc. U, Categoria C6	Superficie	25,00 mq
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare, libera su due lati, composta da unico locale ad uso autorimessa al piano primo sotterraneo con accesso esterno da cortile comune prospiciente su Via Francesco Castellino, e accesso interno da vano scala e disimpegno condominiale. Sita nel Comune di Mondovì e facente parte di palazzina quadri-familiare denominata Condominio "Farfalla -B-", 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 data 17/09/2025 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. Del Mastro Alessandro quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L. custode delegato dalla procedura, e dei conduttori dell'immobile; alle ore 10:44 sono iniziate le operazioni peritali che si sono concluse alle ore 11:34.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA VECCHIA DI MONASTERO N. 4

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Mondovì il 16/05/2025

Reg. gen. 3700 - Reg. part. 326

Quota: 1/2

Importo: € 5.100,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.276,22

Rogante: Giudice di Pace

Data: 06/06/2024

N° repertorio: 831

Note: Con il presente decreto il giudice di pace ha ingiunto a corriere Bruno s.a.s. di Ferrero Davide e C. E, subordinatamente alla preventiva escussione sociale, ai soci accomandatari, sigg. Ferrero Davide e Garelo Federica, in via tra loro solidale, il pagamento alla ricorrente del l'importo di 4.276,22, oltre agli interessi moratori dalla scadenza di ciascuna fattura sino al saldo, oltre ad e 40,00 a titolo di risarcimento forfettario del danno ex art. 6 comma 2, d.lgs. 231/2002, oltre alle spese di procedimento liquidate in euro 490,00 per compensi professionali ed euro 76,00 per C.U. e C.F., rimborso forfettario 15%, C.P. a ed I.V.A. se dovuta sulle somme imponibili, e successive occorrendo. Il presente Decreto Ingiuntivo, oltre ai beni pignorati per la quota di 1/2 (Comune di Mondovì foglio 99 mappale 362 sub. 2 e 6) colpisce anche altri immobili di proprietà dell'esecutata per la quota di 1/2 (Comune di Mondovì foglio 99 mappale 362 sub. 4 e 5 al N.C.E.U. e foglio 99 mappale 393 al N.C.T.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Mondovì il 16/05/2025

Reg. gen. 3701 - Reg. part. 327

Quota: 1/2

Importo: € 55.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 42.096,70

Rogante: Tribunale di Cuneo

Data: 13/05/2025

N° repertorio: 525

Note: Con il presente decreto il Tribunale ha ingiunto a Corriere Bruno s.a.s. di Ferrero Davide e C. (01873710048), Davide Ferrero (FRRDVD78B20F351V) e Federica Garelo (GRLFRC78A42F351D) di pagare immediatamente, in solido tra loro, alla parte ricorrente per le causali di cui al ricorso: 1. la somma di euro 42.096,70; 2. gli interessi come da domanda; 3. le spese di questa procedura di ingiunzione, liquidate in euro 1.500,00 per compensi professionali, euro 286,00 per spese, oltre 15 % per spese generali, I.V.A. e C.P.A. ed oltre alle successive occorrendo; si è richiesto altresì il rilascio del duplicato di quietanza ai fini di iscrivere con lo stesso titolo su altra agenzia del territorio. Il presente Decreto Ingiuntivo, oltre ai beni pignorati per la quota di 1/2 (Comune di Mondovì foglio 99 mappale 362 sub. 2 e 6) colpisce anche altri immobili di proprietà dell'esecutata per la quota di 1/2 (Comune di Mondovì foglio 99 mappale 362 sub. 4 e 5 al N.C.E.U. e foglio 99 mappale 393 al N.C.T.

- **Atto Esecutivo o Cautelare**

Trascritto a Verbale di Pignoramento Immobili il 03/07/2025

Reg. gen. 4994 - Reg. part. 4182

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIA FRANCESCO CASTELLINO SNC

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Mondovì il 16/05/2025

Reg. gen. 3700 - Reg. part. 326

Quota: 1/2

Importo: € 5.100,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.276,22

Rogante: Giudice di Pace

Data: 06/06/2024

N° repertorio: 831

Note: Con il presente decreto il giudice di pace ha ingiunto a corriere Bruno s.a.s. di Ferrero Davide e C. E, subordinatamente alla preventiva escussione sociale, ai soci accomandatari, sigg. Ferrero Davide e Garelo Federica, in via tra loro solidale, il pagamento alla ricorrente del l'importo di 4.276,22, oltre agli interessi moratori dalla scadenza di ciascuna fattura sino al saldo, oltre ad e 40,00 a titolo di risarcimento forfettario del danno ex art. 6 comma 2, d.lgs. 231/2002, oltre alle spese di procedimento liquidate in euro 490,00 per compensi professionali ed euro 76,00 per C.U. e C.F., rimborso forfettario 15%, C.P. a ed I.V.A. se dovuta sulle somme imponibili, e successive occorrendo. Il presente Decreto Ingiuntivo, oltre ai beni pignorati per la quota di 1/2 (Comune di Mondovì foglio 99 mappale 362 sub. 2 e 6) colpisce anche altri immobili di proprietà dell'esecutata per la quota di 1/2 (Comune di Mondovì foglio 99 mappale 362 sub. 4 e 5 al N.C.E.U. e foglio 99 mappale 393 al N.C.T.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Mondovì il 16/05/2025

Reg. gen. 3701 - Reg. part. 327

Quota: 1/2

Importo: € 55.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 42.096,70

Rogante: Tribunale di Cuneo

Data: 13/05/2025

N° repertorio: 525

Note: Con il presente decreto il Tribunale ha ingiunto a Corriere Bruno s.a.s. di Ferrero Davide e C. (01873710048), Davide Ferrero (FRRDVD78B20F351V) e Federica Garello (GRLFRC78A42F351D) di pagare immediatamente, in solido tra loro, alla parte ricorrente per le causali di cui al ricorso: 1. la somma di euro 42.096,70; 2. gli interessi come da domanda; 3. le spese di questa procedura di ingiunzione, liquidate in euro 1.500,00 per compensi professionali, euro 286,00 per spese, oltre 15 % per spese generali, I.V.A. e C.P.A. ed oltre alle successive occorrenze; si è richiesto altresì il rilascio del duplicato di quietanza ai fini di iscrivere con lo stesso titolo su altra agenzia del territorio. Il presente Decreto Ingiuntivo, oltre ai beni pignorati per la quota di 1/2 (Comune di Mondovì foglio 99 mappale 362 sub. 2 e 6) colpisce anche altri immobili di proprietà dell'esecutata per la quota di 1/2 (Comune di Mondovì foglio 99 mappale 362 sub. 4 e 5 al N.C.E.U. e foglio 99 mappale 393 al N.C.T.

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare**

Trascritto a Verbale di Pignoramento Immobili il 03/07/2025

Reg. gen. 4994 - Reg. part. 4182

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

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