

# Tribunale di Alessandria

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CREDIT AGRICOLE SPA**

contro: **Cavour S.r.l.**

N° Gen. Rep. **72/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-09-2023 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**

Custode: **Avv. EMANUELE BOANINI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 – Fabbricato in corso di costruzione,**  
**Lotto 002 – Terreni**

**Esperto alla stima:** Ing. Alessandro Caruso  
**Codice fiscale:** CRSLSN82A13A182J  
**Studio in:** Via della Palazzina 8 - 15121 Alessandria  
**Telefono:** 0131-778518  
**Email:** ing.alessandro.caruso@gmail.com  
**Pec:** alessandro.caruso@ingpec.eu



**SINTESI ELABORATO****1. Dati Catastali****Bene:** VIA VITTORIO EMANUELE II - Oviglio (AL) - 15026**Lotto:** 001 – Fabbricato in corso di costruzione**Corpo:** Fabbricato in corso di costruzione**Categoria:** Fabbricato in corso di costruzione [C]Intestatario:

- CAVOUR S.R.L. Sede in TORTONA (AL) C.F. 01829820065 Proprietà 1/1,

Catasto Fabbricati:

- foglio 12, particella 139, indirizzo VIA VITTORIO EMANUELE II, comune OVIGLIO, categoria F/3

Catasto Terreni:

sezione censuaria OVIGLIO, foglio 12, particella 139, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 1570 mq

**Lotto:** 002 - Terreni**Corpo:** Terreno 5 (Mapp.le 133)**Categoria:** agricoloIntestatario:

- CAVOUR S.R.L. Sede in TORTONA (AL) C.F. 01829820065 Proprietà 1/1,

Catasto Terreni:

- sezione censuaria OVIGLIO, foglio 12, particella 133, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 491 mq, reddito dominicale: € 5,83, reddito agrario: € 4,31,

**Corpo:** Terreno 7 (Mapp.le 135)**Categoria:** agricoloIntestatario:

- CAVOUR S.R.L. Sede in TORTONA (AL) C.F. 01829820065 Proprietà 1/1,

Catasto Terreni:

sezione censuaria OVIGLIO, foglio 12, particella 135, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 545 mq, reddito dominicale: € 6,47, reddito agrario: € 4,78,

**Corpo:** Terreno 2 (Mapp.le 130)**Categoria:** agricoloIntestatario:

- CAVOUR S.R.L. Sede in TORTONA (AL) C.F. 01829820065 Proprietà 1/1,

Catasto Terreni:

sezione censuaria OVIGLIO, foglio 12, particella 130, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 546 mq, reddito dominicale: € 6,49, reddito agrario: € 4,79,

**Corpo:** Terreno 3 (Mapp.le 131)**Categoria:** agricoloIntestatario:

- CAVOUR S.R.L. Sede in TORTONA (AL) C.F. 01829820065 Proprietà 1/1,

Catasto Terreni:

sezione censuaria OVIGLIO, foglio 12, particella 131, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 744 mq, reddito dominicale: € 8,84, reddito agrario: € 6,53,



**Corpo:** Terreno 1 (Mapp.le 126)

**Categoria:** agricolo

Intestatario:

- CAVOUR S.R.L. Sede in TORTONA (AL) C.F. 01829820065 Proprietà 1/1,

Catasto Terreni:

sezione censuaria OVIGLIO, foglio 12, particella 126, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 244 mq, reddito dominicale: € 2,90, reddito agrario: € 2,14,

**Corpo:** Terreno 8 (Mapp.le 136)

**Categoria:** agricolo

Intestatario:

- CAVOUR S.R.L. Sede in TORTONA (AL) C.F. 01829820065 Proprietà 1/1,

Intestatario:

sezione censuaria OVIGLIO, foglio 12, particella 136, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 31 mq, reddito dominicale: € 0,37, reddito agrario: € 0,27,

**Corpo:** Terreno 4 (Mapp.le 132)

**Categoria:** agricolo

Intestatario:

- CAVOUR S.R.L. Sede in TORTONA (AL) C.F. 01829820065 Proprietà 1/1,

Catasto Terreni:

sezione censuaria OVIGLIO, foglio 12, particella 132, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 99 mq, reddito dominicale: € 1,18, reddito agrario: € 0,89,

**Corpo:** Terreno 6 (Mapp.le 134)

**Categoria:** agricolo

Intestatario:

- CAVOUR S.R.L. Sede in TORTONA (AL) C.F. 01829820065 Proprietà 1/1,

Catasto Terreni:

sezione censuaria OVIGLIO, foglio 12, particella 134, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 116 mq, reddito dominicale: € 1,38, reddito agrario: € 1,02,

## 2. Stato di possesso

**Bene:** VIA VITTORIO EMANUELE II - Oviglio (AL) - 15026

**Lotto:** 001 – Fabbricato in corso di costruzione

**Corpo:** Fabbricato in corso di costruzione

**Libero**

**Lotto:** 002 - Terreni

**Corpo:** Terreno 5 (Mapp.le 133)

**Libero**

**Corpo:** Terreno 7 (Mapp.le 135)

**Libero**

**Corpo:** Terreno 2 (Mapp.le 130)

**Libero**

**Corpo:** Terreno 3 (Mapp.le 131)

**Libero**



**Corpo:** Terreno 1 (Mapp.le 126)

**Altro** Trattasi di strada privata

**Corpo:** Terreno 8 (Mapp.le 136)

**Altro** Trattasi di strada privata

**Corpo:** Terreno 4 (Mapp.le 132)

**Altro** Trattasi di strada privata

**Corpo:** Terreno 6 (Mapp.le 134)

**Altro** Trattasi di strada privata

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** VIA VITTORIO EMANUELE II - Oviglio (AL) - 15026

**Lotto:** 001 – Fabbricato in corso di costruzione

**Corpo:** Fabbricato in corso di costruzione

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 002 - Terreni

**Corpo:** Terreno 5 (Mapp.le 133)

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Terreno 7 (Mapp.le 135)

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Terreno 2 (Mapp.le 130)

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Terreno 3 (Mapp.le 131)

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Terreno 1 (Mapp.le 126)

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Terreno 8 (Mapp.le 136)

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Terreno 4 (Mapp.le 132)

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Terreno 6 (Mapp.le 134)

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA VITTORIO EMANUELE II - Oviglio (AL) - 15026

**Lotto:** 001 - Fabbricato in corso di costruzione

**Corpo:** Fabbricato in corso di costruzione

**Creditori Iscritti:** CREDIT AGRICOLE SPA, BANCA INTESA SPA

**Lotto:** 002 - Terreni

**Corpo:** Terreno 5 (Mapp.le 133)

**Creditori Iscritti:** CREDIT AGRICOLE SPA, BANCA INTESA SPA

**Corpo:** Terreno 7 (Mapp.le 135)



**Creditori Iscritti:** CREDIT AGRICOLE SPA, BANCA INTESA SPA

**Corpo:** Terreno 2 (Mapp.le 130)

**Creditori Iscritti:** CREDIT AGRICOLE SPA, BANCA INTESA SPA

**Corpo:** Terreno 3 (Mapp.le 131)

**Creditori Iscritti:** CREDIT AGRICOLE SPA, BANCA INTESA SPA

**Corpo:** Terreno 1 (Mapp.le 126)

**Creditori Iscritti:** CREDIT AGRICOLE SPA, BANCA INTESA SPA

**Corpo:** Terreno 8 (Mapp.le 136)

**Creditori Iscritti:** CREDIT AGRICOLE SPA, BANCA INTESA SPA

**Corpo:** Terreno 4 (Mapp.le 132)

**Creditori Iscritti:** CREDIT AGRICOLE SPA, BANCA INTESA SPA

**Corpo:** Terreno 6 (Mapp.le 134)

**Creditori Iscritti:** CREDIT AGRICOLE SPA, BANCA INTESA SPA

## 5. Comproprietari

**Beni:** VIA VITTORIO EMANUELE II - Oviglio (AL) - 15026

**Lotto:** 001 – Fabbricato in corso di costruzione

**Corpo:** Fabbricato in corso di costruzione

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - Terreni

**Corpo:** Terreno 5 (Mapp.le 133)

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Terreno 7 (Mapp.le 135)

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Terreno 2 (Mapp.le 130)

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Terreno 3 (Mapp.le 131)

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Terreno 1 (Mapp.le 126)

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Terreno 8 (Mapp.le 136)

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Terreno 4 (Mapp.le 132)

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Terreno 6 (Mapp.le 134)

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** VIA VITTORIO EMANUELE II - Oviglio (AL) - 15026

**Lotto:** 001 – Fabbricato in corso di costruzione

**Corpo:** Fabbricato in corso di costruzione

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Terreni

**Corpo:** Terreno 5 (Mapp.le 133)



**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Terreno 7 (Mapp.le 135)

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Terreno 2 (Mapp.le 130)

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Terreno 3 (Mapp.le 131)

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Terreno 1 (Mapp.le 126)

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Terreno 8 (Mapp.le 136)

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Terreno 4 (Mapp.le 132)

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Terreno 6 (Mapp.le 134)

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** VIA VITTORIO EMANUELE II - Oviglio (AL) - 15026

**Lotto:** 001 – Fabbricato in corso di costruzione

**Corpo:** Fabbricato in corso di costruzione

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - Terreni

**Corpo:** Terreno 5 (Mapp.le 133)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Terreno 7 (Mapp.le 135)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Terreno 2 (Mapp.le 130)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Terreno 3 (Mapp.le 131)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Terreno 1 (Mapp.le 126)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Terreno 8 (Mapp.le 136)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Terreno 4 (Mapp.le 132)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Terreno 6 (Mapp.le 134)

**Continuità delle trascrizioni:** SI



**8. Prezzo**

**Bene:** VIA VITTORIO EMANUELE II - Oviglio (AL) - 15026

**Lotto:** 001 - Fabbricato

**Valore complessivo intero:** 120.000,00

**Lotto:** 002 - Terreni

**Valore complessivo intero:** 42.000,00



**Beni in Oviglio (AL)**  
VIA VITTORIO EMANUELE II

**Lotto: 001 – Fabbricato in corso di costruzione**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

Data di presentazione: 18-10-2023

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Fabbricato in corso di costruzione.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Oviglio (AL), VIA VITTORIO EMANUELE II**

Note: Trattasi di unità immobiliare elevata su due piani fuori terra più un piano interrato, il tutto entro terreno di sedime e pertinenza.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CAVOUR SRL - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01829820065

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- CAVOUR S.R.L. Sede in TORTONA (AL) C.F. 01829820065 Proprietà 1/1,

Catasto Fabbricati:

- foglio 12, particella 139, indirizzo VIA VITTORIO EMANUELE II, comune OVIGLIO, categoria F/3

Derivante da:

Alla Società Cavour Srl, l'unità immobiliare proviene da:

- Atto del 30/04/2002 Pubblico ufficiale ESPOSITO VINCENZO Sede TORTONA (AL) Repertorio n. 234469 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2518.1/2002 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 09/05/2002 (l'atto di acquisto è relativo al terreno originario sul quale poi è stato edificato il fabbricato, censito al Foglio 12, Particella n. 125).

Confini:

L'unità immobiliare è di fatto inserita all'interno del mappale di proprietà.

Nel suo intero, partendo da Nord e procedendo in senso orario, l'unità confina:

- con i mappali 126, 132, 134,136;
- con la strada vicinale ed il mappale 99,
- con la strada provinciale Calliano – Oviglio,

il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- VARIAZIONE del 31/10/2012 Pratica n. AL0317969 in atti dal 31/10/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 35550.1/2012);
- VARIAZIONE del 14/12/2010 Pratica n. AL0375744 in atti dal 14/12/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 18371.1/2010);
- COSTITUZIONE del 25/10/2006 Pratica n. AL0179315 in atti dal 25/10/2006



COSTITUZIONE (n. 2887.1/2006).

**Identificato al catasto Terreni:****Intestazione:**

- CAVOUR S.R.L. Sede in TORTONA (AL) C.F. 01829820065 Proprieta' 1/1 , sezione censuaria OVIGLIO, foglio 12, particella 139, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 1570 mq

**Derivante da:**

Alla Società Cavour Srl, l'unità immobiliare proviene da:

- Atto del 30/04/2002 Pubblico ufficiale ESPOSITO VINCENZO Sede TORTONA (AL) Repertorio n. 234469 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2518.1/2002 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 09/05/2002

**Confini:**

Partendo da Nord e procedendo in senso orario, l'unità confina:

- con i mappali 126, 132, 134, 136;
- con la strada vicinale ed il mappale 99,
- con la strada provinciale Calliano – Oviglio,

il tutto fatti salvi più precisi dati catastali e migliori coerenze

**Note:**

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- Tipo Mappale del 25/08/2006 Pratica n. AL0141669 in atti dal 25/08/2006 (n. 141669.1/2006),  
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:12 Particella:125.  
Antecedentemente al Tipo Mappale di cui sopra, l'unità era così censita: Foglio 12, Mapp.le 125, Qualità Semin Arbor, Classe 2, Superficie 1570 mq, R.D. € 18,65, R.A. € 13,78,
- FRAZIONAMENTO del 13/11/1999 in atti dal 13/11/1999 (n. 4245.1/1999).  
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:12 Particella:97.  
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:12 Particella:126; Foglio:12 Particella:127; Foglio:12 Particella:128; Foglio:12 Particella:129; Foglio:12 Particella:130; Foglio:12 Particella:131; Foglio:12 Particella:132; Foglio:12 Particella:133; Foglio:12 Particella:134; Foglio:12 Particella:135; Foglio:12 Particella:136 ; Impianto meccanografico del 20/06/1984

**Conformità catastale:**

Il fabbricato è in corso di costruzione, appartenente alla categoria F delle destinazioni catastali, pertanto non è depositata nessuna planimetria catastale.

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile del presente lotto, così come peraltro tutti gli altri beni oggetto della presente relazione di stima, è ubicato in Comune di Oviglio, appena fuori dal concentrico cittadino, in direzione Felizzano. Il contesto urbanistico circostante è senz'altro positivo sia per l'assenza di fonti inquinanti che per il buon decoro; positiva la posizione dove è ubicato per la vicinanza alle arterie stradali di collegamento con i Comuni limitrofi nonché alla tangenziale che circonda il Comune di Alessandria e di conseguenza le arterie autostradali.

Il Comune di Oviglio è caratterizzato da zona in parte pianeggiante ed in parte con basse colline. La zona dell'immobile è situato nella parte pianeggiante.



Completa l'urbanizzazione primaria e secondaria con servizi pubblici completi e poco distanti. L'immobile oggetto della presente relazione è un fabbricato di civile abitazione, originariamente destinato ad ospitare la stazione dei Carabinieri, la quale edificazione fu iniziata a dicembre del 2003 e lasciato in corso di costruzione, il tutto meglio descritto nel seguito della perizia.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Alessandria, Nizza Monferrato.

**Attrazioni paesaggistiche:** Zona collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Libero

Note: Il fabbricato è in stato di abbandono. Ad oggi non c'è nessuno che se ne prende cura, sia per quanto riguarda le strutture che per quanto attiene alla vegetazione circostante.

Gli ultimi interventi realizzati risalgono indicativamente alla fine primo decennio degli anni 2000.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA INTESA SPA

contro CAVOUR SRL;

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

A rogito di ESPOSITO VINCENZO in data 25/03/2003 ai nn. 244773/23655;

Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 03/04/2003 ai nn. 3002/574;

Importo ipoteca: € 960000,00; Importo capitale: € 640000,00;

Note: Si precisa che tale ipoteca gravava sulla particella originaria n. 125, ora particella n. 139.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca rinnovazione attiva a favore di CREDIT AGRICOLE SPA

contro CAVOUR SRL;

Derivante da: RINNOVAZIONE DELL'IPOTECA PRECEDENTE;

Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 05/01/2023 ai nn. 79/11;

Importo ipoteca: € 654000,00; Importo capitale: € 430000,00;

Note: Si precisa che tale ipoteca gravava sulla particella originaria n. 125, ora particella n. 139.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di CREDIT AGRICOLE SPA

contro CAVOUR SRL;

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di Tribunale di Alessandria in data 14/03/2023 ai nn. 926

iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 30/03/2023 ai nn. 2442/1803.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato in corso di costruzione



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale: NON PRESENTI**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:**

**Titolare/Proprietario precedente:**

- CO.GE IMPRESIT -S.R.L.-Sede in VOGHERA (PV) C.F. 01732070188, proprietaria per 1/1  
**Proprietaria dal 30/06/1999 al 30/04/2002**

In forza di atto di compravendita - a rogito di ACCOLLA GIROLAMO, in data 30/06/1999, ai nn. 138315.

Note: Atto del 30/06/1999 Pubblico ufficiale ACCOLLA GIROLAMO Sede CASTEGGIO (PV) Repertorio n. 138315 - VENDITA Voltura n. 10132.1/1999 - Pratica n. 251153 in atti dal 19/09/2001 relativo all'appezzamento di Terreno censito alla Particella n. 125 che successivamente ha originato la particella in oggetto.

**Titolare/Proprietario attuale:**

- CAVOUR S.R.L.Sede in TORTONA (AL) C.F. 01829820065 proprietaria per 1/1
- Proprieta' 1/1 dal 30/04/2002 ad oggi (attuale proprietaria) . In forza di atto di compravendita - a rogito di ESPOSITO VINCENZO, in data 30/04/2002, ai nn. 234469; trascritto a ALESSANDRIA, in data 09/05/2002, ai nn. 2518.1/2002.

Note: Atto del 30/04/2002 Pubblico ufficiale ESPOSITO VINCENZO Sede TORTONA (AL) Repertorio n. 234469 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2518.1/2002 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 09/05/2002

Continuità delle trascrizioni: Si

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: C.E. N. 1297 DEL 14/07/1999

Intestazione: CO.GE.IMPRESIT SRL

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO

Rilascio in data 14/07/1999 al n. di prot. 1297

Numero pratica: C.E. N. 1418 DEL 01/02/2003

Intestazione: CAVOUR SRL

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COMPLETAMENTO FABBRICATO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/01/2003 al n. di prot.

Rilascio in data 17/02/2003 al n. di prot. 1418



Numero pratica: PDC 1497 DEL 11/06/2005

Intestazione: CAVOUR SRL

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: COSTRUZIONE MURO DI CONTENIMENTO E RECINZIONE PROPRIETA'

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/06/2005 al n. di prot. 1497

**7.1 Conformità edilizia:****Fabbricato in corso di costruzione [C]****Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

Note: Le superfici in progetto autorizzato e le altezze, pertanto i volumi realizzati sono state pressoché rispettate, mettendole a confronto con lo stato attuale.

Le uniche differenze sono la posizione di alcune aperture/finestre e la superficie del terrazzo lato Nord. Tuttavia, si dovrà necessariamente presentare una nuova pratica edilizia per il completamento dei lavori, andando a variare il progetto originario anche in funzione alla destinazione d'uso dello stesso fabbricato.

Allo stato attuale risulta pertanto complicato identificare non solo un importo per la sanatoria dell'abuso, ma anche una tipologia di pratica edilizia atta alla sanatoria di questi piccoli abusi perché il fabbricato potrebbe avere come destinazione finale diverse tipologie edilizie e sulla base di queste verrebbe poi imbastita e identificata la tipologia di pratica con i relativi costi.

**7.2 Conformità urbanistica:****Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante 4-2018 di cui alla delibera C.C. n. 10 DEL 26/04/2018
Zona omogenea:	Art. 7.5 NdA - Aree marginali di completamento
Norme tecniche di attuazione:	<p><b>7.5 Aree marginali di completamento</b></p> <p>Sono le aree destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti delle precedenti aree di completamento, individuando in questo modo le zone passibili di completamento edilizio. Le nuove edificazioni previste saranno realizzate con concessione singola, a mezzo di interventi edilizi diretti o mediante strumenti urbanistici esecutivi.</p> <p>Tutti i progetti riguardanti edifici compresi in quest'area dovranno essere corredati di adeguata documentazione fotografica e dovranno essere realizzati rispettando le indicazioni di cui al successivo articolo "Prescrizioni costruttive generali" Sono ammesse le destinazioni d'uso, con riferimento all'art. 4 "Definizione delle destinazioni d'uso", delle presenti N.T.A., alla residenza. Sono ammessi i seguenti interventi come definiti dall'art 6.:</p> <p>a) opere interne.</p>



b) manutenzione ordinaria  
 c) manutenzione straordinaria  
 d) ristrutturazione edilizia  
 e) ampliamento  
 f) sopraelevazione  
 g) nuova costruzione anche in seguito a demolizione.

Sono definiti i seguenti parametri edilizi in caso di interventi da realizzare a concessione singola, mentre in caso di area soggetta a piano esecutivo si vedano le indicazioni successive:

densità fondiaria 1,00 mc./mq.  
 altezza massima m. 7,40 ( 2 piani fuori terra)  
 rapporto massimo di copertura pari al 50%  
 distanza minima dal ciglio stradale: le costruzioni dovranno attenersi a m. 10,00 riducibili a m. 6,00 alle condizioni di cui all'art.27, comma 2 della L.R. 56/77 e s.m.i. dal ciglio delle strade comunali.  
 distanza minima dal confine : m. 0,00 in caso di costruzione preesistente del confinante; m. 5,00 in tutti gli altri casi.

Distanza tra pareti finestrate: è prescritta la distanza di m. 10 fra edifici dei quali anche solo uno dei fronti presenta finestre. La presente prescrizione non si applica quando uno o entrambi gli edifici sono bassi fabbricati. La progettazione dovrà tenere conto degli edifici circostanti, quanto a tipologia, caratteristiche costruttive, volumetria e altezza, armonizzando le nuove opere con i fabbricati adiacenti. I progetti dovranno prevedere il completamento delle aree con alberature, e opere di sistemazione esterna tali da armonizzare i nuovi interventi e migliorarne l'inserimento ambientale.

Il Piano assoggetta ad obbligo di formazione di Piano Esecutivo l'unica area prevista in incremento per le aree residenziali marginali di completamento identificandola con il nr. 1 sulla cartografia, per una superficie territoriale di mq. 21.865.

Le zone che sono soggette a piano esecutivo PEC, sono soggette alle condizioni previste dagli articoli 43 e 45 della L.R.56/77. Attraverso l'utilizzo del Piano esecutivo vengono verificate le condizioni di infrastrutture dell'area in oggetto, l'inserimento estetico nell'ambiente, la necessità di reperire all'interno dei lotti idonee aree di parcheggio e verde pubblico in ragione di 12,5 mq per abitante insediabile per verde attrezzato, e 2,5 mq per abitante insediabile per parcheggi pubblici, ad integrazione delle aree per servizi individuate dal P.R.G.C.. Inoltre, per dotare l'area di adeguata viabilità, si è ipotizzata ai fini di calcolo, una



	<p>superficie stradale di mq. 655. Questo dato non è vincolante in quanto la reale superficie stradale si conoscerà al momento dell'approvazione del piano.</p> <p>Nelle aree previste a PEC, vengono confermate le prescrizioni di cui sopra, tranne per l'indice di densità fondiaria che sarà il seguente: Superficie Territoriale: 21.865 mq. Superficie Fondiaria: 18.180 mq. Indice di densità fondiaria: 1,00 mc/mq. Le nuove edificazioni previste nelle aree soggette a PEC saranno realizzate con concessione subordinate alla stipula di convenzione, ai sensi dell'art. 49 comma 5° e artt. 43, 45 della L.R. 56/77.</p> <p>La convenzione dovrà prevedere, oltre al pagamento dei contributi concessori di cui all'art. 3 della L.10/77, la cessione gratuita delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	densità fondiaria 1,00 mc./mq.
Rapporto di copertura:	rapporto massimo di copertura pari al 50%
Altezza massima ammessa:	altezza massima m. 7,40 ( 2 piani fuori terra)
Volume massimo ammesso:	1570 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Altro:	<p>Si precisa in argomento che per l'edificazione del fabbricato in oggetto si è usata la cubatura di una lottizzazione di terreni, così come si evince dai documenti estratti dal Comune.</p> <p>Più precisamente, i terreni di cui sopra, risultano composti dai mappali originari 125-126-127-129-132-134, ottenendo così un lotto edificabile la cui superficie complessiva risultava pari a mq. 2.462.</p> <p>Il volume in progetto è pari a mc 2.383,71 contro i 2.462 ammessi, quindi esiste un piccolo quantitativo residuo.</p>

**Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Note generali sulla conformità: Parte dell'intera superficie dell'appezzamento ricade in:**

- Zone ed aree a vincolo speciale, Inedificabili di rispetto cimiteriale;
- **SI RIMANDA COMUNQUE AL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICO ALLEGATO PER MAGGIORI DETTAGLI IN ARGOMENTO**



Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **Fabbricato in corso di costruzione**

L'immobile in oggetto è un fabbricato a due piani fuori terra ed uno interrato, la quale edificazione fu iniziata a dicembre del 2003 e non ultimato.

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata in Comune di Oviglio, appena fuori dal concentrico cittadino, in direzione Felizzano, poco distante dal cimitero comunale.

La zona è caratterizzata da andamento pianeggiante, con raggruppamenti di case sparse, immobili a destinazione a produttiva e terreni agricoli con diverse colture.

La posizione è sicuramente positiva sia per l'assenza di fonti inquinanti, sia per il decoro circostante. Positiva anche la posizione per la vicinanza con le arterie stradali di collegamento (anche tangenziale del Comune di Alessandria e autostrade, distanti circa 8 km) con i Comuni limitrofi e la completa urbanizzazione primaria e secondaria.

Attualmente il fabbricato, come già scritto sopra, risulta lasciato in corso di costruzione, le cui lavorazioni effettuate sono le seguenti:

realizzazione della struttura in cemento armato composta da setti verticali, muri di contenimento, pilastri, travi;

- realizzazione di una rampa per l'accesso carraio dalla strada principale al piano interrato;
- realizzazione dei solai in latero-cemento travetti e pignatte;
- realizzazione di due scale di collegamento interpiano in cemento armato a due rampe e due scale di accesso al fabbricato da piano strada a piano rialzato;
- realizzazione dei balconi e del terrazzo.
- realizzazione di copertura con struttura portante in legno e manto di copertura in tegole;
- realizzazione di muri di tamponamento esterni con blocchi di cemento.

Ancora, sono presenti alcune tramezze interne, non completate, a piano interrato.

Originariamente, come da progetto depositato in Comune, il fabbricato è stato costruito per presiedere una caserma dei carabinieri i cui piani avevano le seguenti destinazioni:

- il piano interrato, di superficie commerciali pari 390,00 mq circa, era destinato a posti auto, locali di deposito / magazzini, cantina e locali tecnici, oltre a vani accessori diretti e indiretti;
- il piano terra (rialzato), di superficie commerciale pari a 390,00 mq circa, era destinato alla zona di lavoro con atri, uffici, archivio, servizi igienici, palestra, cucina, locale mensa, oltre a vani accessori diretti e indiretti;
- il piano primo, di superficie commerciale pari a 245,00 mq circa, era destinato alla zona di residenza con soggiorno, cucina, w.c., camera da letto, oltre a vani accessori diretti e indiretti.

Sono compresi tra gli accessori n. 2 balconi lato Sud Est di superficie commerciale rispettivamente pari a mq 4,50 circa ciascuno, n. 1 balcone lato Ovest di superficie commerciale pari a mq 22,50 circa ed un terrazzo, lato Nord, di superficie commerciale pari a mq 70,00 circa.

Si aggiunge inoltre, che le superfici in progetto autorizzato sono state pressoché rispettate, mettendole a confronto con lo stato attuale. Le uniche differenze sono la posizione di alcune aperture/finestre e la superficie del terrazzo lato Nord, il tutto meglio successivamente specificato.

## 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di CAVOUR SRL- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01829820065

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.126,00**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2003

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non ultimato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: VIA VITTORIO EMANUELE II;

ha un'altezza utile interna di circa m. H piano s1= 3,20 m; H piano T= 3,10 m; H piano 1= 2,80 m;

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1



Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile:

Il fabbricato è in stato di abbandono risalente agli ultimi interventi realizzati, nei primi anni del 2000.

Ad oggi l'edificio risulta essere completo nella realizzazione delle strutture portanti (copertura compresa), nel tamponamento esterno e in qualche tramezzatura interna a piano interrato.

Il livello di manutenzione generale è scarso, le strutture paiono in buone condizioni generali, tuttavia la copertura presenta un imbarcamento nella zona Nord/Ovest dell'impalcato, pertanto necessita di una revisione.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>soletta mista in c.a e laterizio</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne	materiale: <b>Blocchi di cls</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>
----------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
------------------------------------------------------	----

#### Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

#### Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

#### Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---------------------------------------------	----

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

la superficie della scala di collegamento interpiano viene computata ad ogni piano;

la superficie del balcone è conteggiata in ragione del 25%;

la superficie del terrazzo è conteggiata in ragione del 25%;



Per la determinazione della superficie commerciale, assumendo secondo norma consuetudinaria, come riferimento per il computo, le superfici lorde cioè comprensive dei muri perimetrali oltreché dei muri divisorii interni, si procede alla determinazione della superficie commerciale complessiva con le seguenti ulteriori precisazioni:

- i muri perimetrali sono considerati per intero se confinanti con aree libere e per metà se confinanti con altre unità immobiliari o con aree condominiali;
- la superficie del piano interrato viene conteggiata in ragione del 50%;
- la superficie della scala di collegamento interpiano viene computata ad ogni piano;
- la superficie del balcone è conteggiata in ragione del 25%;
- la superficie del terrazzo è conteggiata in ragione del 25%;
- la superficie del cortile di pertinenza non viene esplicitata ma concorre implicitamente alla determinazione del prezzo unitario.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO INTERRATO	sup lorda di pavimento	390,00	0,50	195,00
PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	390,00	1,00	390,00
PIANO PRIMO	sup lorda di pavimento	245,00	1,00	245,00
BALCONE	sup lorda di pavimento	4,50	0,25	1,13
BALCONE	sup lorda di pavimento	4,50	0,25	1,13
BALCONE	sup lorda di pavimento	22,00	0,25	5,50
TERRAZZO	sup lorda di pavimento	70,00	0,25	17,50
		<b>1.126,00</b>		<b>855,25</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione economica dei beni immobili di cui trattasi, lo scrivente Esperto del Giudice, dopo le opportune considerazioni di carattere induttivo e deduttivo del caso specifico, ha effettuato una media nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare IVS ed EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, tenuto altresì conto, oltre che degli attuali costi medi di costruzione in Provincia di Alessandria, della situazione del mercato immobiliare in generale e nella zona specifica, e considerando inoltre, secondo norma:

- l'ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- l'età di costruzione/ristrutturazione degli immobili;
- lo stato di occupazione/conduzione degli stessi;
- il grado di conservazione e manutenzione;
- le caratteristiche strutturali, di rifinitura e la dotazione impiantistica;
- la presenza o meno di abusi edilizi e la loro sanabilità;
- il "taglio", cioè la misura delle unità immobiliari;
- l'esposizione e la distribuzione interna delle stesse;
- il livello del contesto urbanistico della zona;
- il grado di urbanizzazione della stessa;



- lo stato delle servitù attive e passive, nel caso in oggetto assenti;
- la dotazione di area libera disponibile;
- il tipo di sistemazione e il grado di manutenzione della stessa;
- le quotazioni dell'Osservatorio Mobiliare Italiano (O.M.I.)

**Per quanto attiene il valore unitario lo scrivente precisa che in questa circostanza è stato considerato unitamente alla realizzazione delle strutture in calcestruzzo armato e alla copertura, non essendoci allo stato né le finiture né la parte impiantistica.**

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di OVIGLIO;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di ALESSANDRIA;  
Uffici del registro di ALESSANDRIA;  
Ufficio tecnico di OVIGLIO.

## 8.3 Valutazione corpi:

### Fabbricato in corso di costruzione. Fabbricato in corso di costruzione [C]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANO INTERRATO	195,00	€ 200,00	€ 39.000,00
PIANO TERRA	390,00	€ 200,00	€ 78.000,00
PIANO PRIMO	245,00	€ 200,00	€ 49.000,00
BALCONE	1,13	€ 200,00	€ 226,00
BALCONE	1,13	€ 200,00	€ 226,00
BALCONE	5,50	€ 200,00	€ 1.100,00
TERRAZZO	17,50	€ 200,00	€ 3.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 171.052,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 150.000,00
<b>Valore corpo (€ 171.052,00 + € 150.000,00)/2 =</b>			<b>€ 160.526,00</b>
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 160.526,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 160.526,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato in corso di costruzione	Fabbricato in corso di costruzione [C]	855,25	€ 160.526,00	€ 160.526,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15% )	€ 40.131,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 120.394,50</b>
Arrotondamento (-)	<b>€ 394,50</b>
<b>Totale</b>	<b>€ 120.000,00</b>
(A corpo e non a misura)	<b>S.e.&amp; o.</b>
Diconsi Euro Centoventimila/00	



**Lotto: 002 - Terreni**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Terreno 5 (Mapp.le 133).**

agricolo sito in **Oviglio (AL) CAP: 15026, Via Vittorio Emanuele II**

Note: Trattasi di terreno edificabile

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CAVOUR SRL - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01829820065

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

- CAVOUR S.R.L. Sede in TORTONA (AL) C.F. 01829820065 Proprietà 1/1 ,

Catasto Terreni:

- sezione censuaria OVIGLIO, foglio 12, particella 133, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 491 mq, reddito dominicale: € 5,83, reddito agrario: € 4,31

Derivante da:

Alla Società Cavour Srl, l'unità immobiliare proviene da:

- Atto del 30/04/2002 Pubblico ufficiale ESPOSITO VINCENZO Sede TORTONA (AL) Repertorio n. 234469 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2518.1/2002 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 09/05/2002

Confini:

L'unità immobiliare, partendo da Nord e procedendo in senso orario, confina:

- con i mappali 131, 165, 166, 135, 132, 126

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- FRAZIONAMENTO del 13/11/1999 in atti dal 13/11/1999 (n.4245.1/1999).  
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:12 Particella: 97.  
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:12 Particella:125; Foglio:12 Particella:126; Foglio:12 Particella:127; Foglio:12 Particella:128; Foglio:12 Particella:129; Foglio:12 Particella:130; Foglio:12 Particella:131; Foglio:12 Particella:132; Foglio:12 Particella:134; Foglio:12 Particella:135; Foglio:12 Particella:136;

- Impianto meccanografico del 20/06/1984,

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Terreno 7 (Mapp.le 135).**

agricolo sito in **Oviglio (AL) CAP: 15026, Via Vittorio Emanuele II**

Note: Trattasi di terreno agricolo edificabile

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CAVOUR SRL - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01829820065

Eventuali comproprietari:



Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

- CAVOUR S.R.L. Sede in TORTONA (AL) C.F. 01829820065 Proprietà 1/1 ,

Catasto Terreni:

- sezione censuaria OVIGLIO, foglio 12, particella 135, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 545 mq, reddito dominicale: € € 6,47, reddito agrario: € € 4,78

Derivante da:

Alla Società Cavour Srl, l'unità immobiliare proviene da:

- Atto del 30/04/2002 Pubblico ufficiale ESPOSITO VINCENZO Sede TORTONA (AL) Repertorio n. 234469 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2518.1/2002 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 09/05/2002

Confini:

L'unità immobiliare, partendo da Nord e procedendo in senso orario, confina:

- con i mappali 133, 166, 136, 134

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- FRAZIONAMENTO del 13/11/1999 in atti dal 13/11/1999 (n.4245.1/1999).  
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:12 Particella:97;  
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:12 Particella:125; Foglio:12 Particella:126; Foglio:12 Particella:127; Foglio:12 Particella:128; Foglio:12 Particella:129; Foglio:12 Particella:130; Foglio:12 Particella:131; Foglio:12 Particella:132; Foglio:12 Particella:133; Foglio:12 Particella:134; Foglio:12 Particella:136;
- Impianto meccanografico del 20/06/1984,

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Terreno 2 (Mapp.le 130).**

**agricolo sito in Oviglio (AL) CAP: 15026, Via Vittorio Emanuele II**

Note: Trattasi di terreno agricolo non edificabile per vincolo di rispetto cimiteriale.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CAVOUR SRL - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01829820065

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

- CAVOUR S.R.L. Sede in TORTONA (AL) C.F. 01829820065 Proprietà 1/1,

Catasto Terreni:

- sezione censuaria OVIGLIO, foglio 12, particella 130, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 546 mq, reddito dominicale: € 6,49, reddito agrario: € 4,79

Derivante da:

Alla Società Cavour Srl, l'unità immobiliare proviene da:

- Atto del 30/04/2002 Pubblico ufficiale ESPOSITO VINCENZO Sede TORTONA (AL) Repertorio n. 234469 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2518.1/2002 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 09/05/2002



Confini:

L'unità immobiliare, partendo da Nord e procedendo in senso orario, confina:

- con i mappali 150, 131, 126, 138.

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- FRAZIONAMENTO del 13/11/1999 in atti dal 13/11/1999 (n.4245.1/1999).  
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:12 Particella:97;  
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:12 Particella:125; Foglio:12 Particella:126; Foglio:12 Particella:127; Foglio:12 Particella:128; Foglio:12 Particella:129; Foglio:12 Particella:131; Foglio:12 Particella:132; Foglio:12 Particella:133; Foglio:12 Particella:134; Foglio:12 Particella:135; Foglio:12 Particella:136
- Impianto meccanografico del 20/06/1984,

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Terreno 3 (Mapp.le 131).**

**agricolo sito in Oviglio (AL) CAP: 15026, Via Vittorio Emanuele II**

Note: Trattasi di terreno agricolo non edificabile per vincolo di rispetto cimiteriale.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CAVOUR SRL - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01829820065

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:

- CAVOUR S.R.L. Sede in TORTONA (AL) C.F. 01829820065 Proprietà 1/1 ,

Catasto Terreni:

- sezione censuaria OVIGLIO, foglio 12, particella 131, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 744 mq, reddito dominicale: € 8,84, reddito agrario: € 6,53

Derivante da:

Alla Società Cavour Srl, l'unità immobile proviene da:

- Atto del 30/04/2002 Pubblico ufficiale ESPOSITO VINCENZO Sede TORTONA (AL) Repertorio n. 234469 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2518.1/2002 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 09/05/2002

Confini:

L'unità immobiliare, partendo da Nord e procedendo in senso orario, confina:

- con i mappali 150, 165, 133, 126, 130

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- FRAZIONAMENTO del 13/11/1999 in atti dal 13/11/1999 (n.4245.1/1999).  
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:12 Particella:97;  
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:12 Particella:125; Foglio:12 Particella:126; Foglio:12 Particella:127; Foglio:12 Particella:128; Foglio:12 Particella:129; Foglio:12 Particella:130; Foglio:12 Particella:132; Foglio:12 Particella:133; Foglio:12 Particella:134; Foglio:12 Particella:135; Foglio:12 Particella:136;
- Impianto meccanografico del 20/06/1984,



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Terreno 1 (Mapp.le 126).**

**agricolo sito in Oviglio (AL) CAP: 15026, Via Vittorio Emanuele II**

Note: Trattasi di terreno agricolo con destinazione di strada privata

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CAVOUR SRL - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01829820065

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

- CAVOUR S.R.L. Sede in TORTONA (AL) C.F. 01829820065 Proprietà 1/1,

Catasto Terreni:

- sezione censuaria OVIGLIO, foglio 12, particella 126, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 244 mq, reddito dominicale: € 2,90, reddito agrario: € 2,14

Derivante da:

Alla Società Cavour Srl, l'unità immobiliare proviene da:

- Atto del 30/04/2002 Pubblico ufficiale ESPOSITO VINCENZO Sede TORTONA (AL) Repertorio n. 234469 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2518.1/2002 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 09/05/2002

Confini:

L'unità immobiliare, partendo da Nord e procedendo in senso orario, confina:

- con i mappali 138, 130, 131, 133, 132 , 139; - con la strada provinciale

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- FRAZIONAMENTO del 13/11/1999 in atti dal 13/11/1999 (n. 4245.1/1999).  
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:12 Particella:97;  
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:12 Particella:125; Foglio:12 Particella:127; Foglio:12 Particella:128; Foglio:12 Particella:129; Foglio:12 Particella:130; Foglio:12 Particella:131; Foglio:12 Particella:132; Foglio:12 Particella:133; Foglio:12 Particella:134; Foglio:12 Particella:135; Foglio:12 Particella:136;
- Impianto meccanografico del 20/06/1984,

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Terreno 8 (Mapp.le 136).**

**agricolo sito in Oviglio (AL) CAP: 15026, Via Vittorio Emanuele II**

Note: Trattasi di terreno agricolo edificabile

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CAVOUR SRL - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01829820065

Eventuali comproprietari:

Nessuno



**Identificato al catasto Terreni:****Intestazione:**

- CAVOUR S.R.L. Sede in TORTONA (AL) C.F. 01829820065 Proprietà 1/1,

**Catasto Terreni:**

- sezione censuaria OVIGLIO, foglio 12, particella 136, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 31 mq, reddito dominicale: € 0,37, reddito agrario: € 0,27

**Derivante da:**

Alla Società Cavour Srl, l'unità immobiliare proviene da:

- Atto del 30/04/2002 Pubblico ufficiale ESPOSITO VINCENZO Sede TORTONA (AL) Repertorio n. 234469 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2518.1/2002 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 09/05/2002

**Confini:**

L'unità immobiliare, partendo da Nord e procedendo in senso orario, confina:

- con i mappali 139, 134, 135, 166, - con la strada vicinale ed il mappale 113, 99 - con la strada pubblica

**Note:**

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- FRAZIONAMENTO del 13/11/1999 in atti dal 13/11/1999 (n.4245.1/1999).  
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:12 Particella:97;  
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:12 Particella:125; Foglio:12 Particella:126; Foglio:12 Particella:127; Foglio:12 Particella:128; Foglio:12 Particella:129; Foglio:12 Particella:130; Foglio:12 Particella:131; Foglio:12 Particella:132; Foglio:12 Particella:133; Foglio:12 Particella:134; Foglio:12 Particella:135;
- Impianto meccanografico del 20/06/1984,

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Terreno 4 (Mapp.le 132).**

**agricolo sito in Oviglio (AL) CAP: 15026, Via Vittorio Emanuele II**

Note: Trattasi di terreno agricolo non edificabile per vincolo di rispetto cimiteriale.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CAVOUR SRL - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01829820065

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:****Intestazione:**

- CAVOUR S.R.L. Sede in TORTONA (AL) C.F. 01829820065 Proprietà 1/1,

**Catasto Terreni:**

- sezione censuaria OVIGLIO, foglio 12, particella 132, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 99 mq, reddito dominicale: € 1,18, reddito agrario: € 0,89

**Derivante da:**

Alla Società Cavour Srl, l'unità immobiliare proviene da:

- Atto del 30/04/2002 Pubblico ufficiale ESPOSITO VINCENZO Sede TORTONA (AL) Repertorio n. 234469 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2518.1/2002 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 09/05/2002

**Confini:**

L'unità immobiliare, partendo da Nord e procedendo in senso orario, confina:

- con i mappali 126, 133, 134, 139

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- FRAZIONAMENTO del 13/11/1999 in atti dal 13/11/1999 (n.4245.1/1999).  
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:12 Particella:97;  
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:12 Particella:125; Foglio:12 Particella:126; Foglio:12 Particella:127; Foglio:12 Particella:128; Foglio:12 Particella:129; Foglio:12 Particella:130; Foglio:12 Particella:131; Foglio:12 Particella:133; Foglio:12 Particella:134; Foglio:12 Particella:135; Foglio:12 Particella:136 ;
- Impianto meccanografico del 20/06/1984,

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Terreno 6 (Mapp.le 134).**

**agricolo sito in Oviglio (AL) CAP: 15026, Via Vittorio Emanuele II**

Note: Trattasi di terreno agricolo edificabile

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CAVOUR SRL - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01829820065

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

- CAVOUR S.R.L. Sede in TORTONA (AL) C.F. 01829820065 Proprietà 1/1,

Catasto Terreni:

- sezione censuaria OVIGLIO, foglio 12, particella 134, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 116 mq, reddito dominicale: € 1,38, reddito agrario: € 1,02

Derivante da: Alla Società Cavour Srl, l'unità immobile proviene da:

- Atto del 30/04/2002 Pubblico ufficiale ESPOSITO VINCENZO Sede TORTONA (AL) Repertorio n. 234469 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2518.1/2002 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 09/05/2002

Confini:

L'unità immobiliare, partendo da Nord e procedendo in senso orario, confina:

- con i mappali 132, 135, 136, 139

Note:

Nel corso del ventennio l'unità immobiliare ha subito le seguenti variazioni catastali:

- FRAZIONAMENTO del 13/11/1999 in atti dal 13/11/1999 (n.4245.1/1999).  
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:12 Particella:97;  
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:12 Particella:125; Foglio:12 Particella:126; Foglio:12 Particella:127; Foglio:12 Particella:128; Foglio:12 Particella:129; Foglio:12 Particella:130; Foglio:12 Particella:131; Foglio:12 Particella:132; Foglio:12 Particella:133; Foglio:12 Particella:135; Foglio:12 Particella:136;
- Impianto meccanografico del 20/06/1984,

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Si rimanda a quanto già esposto per il Lotto 001 essendo i terreni limitrofi al fabbricato edificato.

In aggiunta si precisa che alcuni appezzamenti del presente lotto sono stati definiti dallo scrivente come strade.

Allo stato attuale solo parte del Mappale 126 ad oggi è a tutti gli effetti strada, che porta alla proprietà censita al Mappale n. 138, già 127 e oggetto di costruzione più o meno contemporaneo al fabbricato del Mappale n. 139. Gli altri mappali del presente lotto ad oggi sono terreni incolti.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Alessandria, Nizza Monferrato.

**Attrazioni paesaggistiche:** Zona collinare.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Terreno 5 (Mapp.le 133)**

agricolo sito in Oviglio (AL), Via Vittorio Emanuele II  
Libero

**Identificativo corpo: Terreno 7 (Mapp.le 135)**

agricolo sito in Oviglio (AL), Via Vittorio Emanuele II  
Libero

**Identificativo corpo: Terreno 2 (Mapp.le 130)**

agricolo sito in Oviglio (AL), Via Vittorio Emanuele II  
Libero

**Identificativo corpo: Terreno 3 (Mapp.le 131)**

agricolo sito in Oviglio (AL), Via Vittorio Emanuele II  
Libero

**Identificativo corpo: Terreno 1 (Mapp.le 126)**

agricolo sito in Oviglio (AL), Via Vittorio Emanuele II

Altro Trattasi parzialmente di strada privata per accesso alla proprietà Mappale n. 138 (esterna alla procedura)

**Identificativo corpo: Terreno 8 (Mapp.le 136)**

agricolo sito in Oviglio (AL), Via Vittorio Emanuele II  
Libero

**Identificativo corpo: Terreno 4 (Mapp.le 132)**

agricolo sito in Oviglio (AL), Via Vittorio Emanuele II  
Libero

**Identificativo corpo: Terreno 6 (Mapp.le 134)**

agricolo sito in Oviglio (AL), Via Vittorio Emanuele II  
Libero



**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA INTESA SPA  
contro CAVOUR SRL;

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

A rogito di ESPOSITO VINCENZO in data 25/03/2003 ai nn. 244773/23655;

Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 03/04/2003 ai nn. 3002/574;

Importo ipoteca: € 960000,00; Importo capitale: € 640000,00;

Note: Si precisa che tale ipoteca gravava sulla particella originaria n. 125, ora particella n. 139.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca rinnovazione attiva a favore di CREDIT AGRICOLE SPA  
contro CAVOUR SRL;

Derivante da: RINNOVAZIONE DELL'IPOTECA PRECEDENTE;

Iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 05/01/2023 ai nn. 79/11;

Importo ipoteca: € 654000,00; Importo capitale: € 430000,00;

Note: Si precisa che tale ipoteca gravava sulla particella originaria n. 125, ora particella n. 139.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di CREDIT AGRICOLE SPA  
contro CAVOUR SRL;

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di Tribunale di Alessandria in data 14/03/2023 ai nn. 926

iscritto/trascritto a ALESSANDRIA in data 30/03/2023 ai nn. 2442/1803.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno 5 (Mapp.le 133)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno 7 (Mapp.le 135)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno 2 (Mapp.le 130)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno 3 (Mapp.le 131)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno 1 (Mapp.le 126)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno 8 (Mapp.le 136)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno 4 (Mapp.le 132)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno 6 (Mapp.le 134)

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** NESSUNA

**Identificativo corpo:** Terreno 5 (Mapp.le 133)

**Identificativo corpo:** Terreno 7 (Mapp.le 135)

**Identificativo corpo:** Terreno 2 (Mapp.le 130)

**Identificativo corpo:** Terreno 3 (Mapp.le 131)

**Identificativo corpo:** Terreno 1 (Mapp.le 126)

**Identificativo corpo:** Terreno 8 (Mapp.le 136)

**Identificativo corpo:** Terreno 4 (Mapp.le 132)

**Identificativo corpo:** Terreno 6 (Mapp.le 134)

**Terreno sito in Oviglio (AL), Via Vittorio Emanuele II**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolte negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:**



**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

### Titolare/Proprietario precedente:

- CO.GE IMPRESIT -S.R.L.-Sede in VOGHERA (PV) C.F. 01732070188, proprietaria per 1/1  
**Proprietaria dal 30/06/1999 al 30/04/2002**

In forza di atto di compravendita - a rogito di ACCOLLA GIROLAMO, in data 30/06/1999, ai nn. 138315.

Note: Atto del 30/06/1999 Pubblico ufficiale ACCOLLA GIROLAMO Sede CASTEGGIO (PV) Repertorio n. 138315 - VENDITA Voltura n. 10132.1/1999 - Pratica n. 251153 in atti dal 19/09/2001

### Titolare/Proprietario attuale:

- CAVOUR S.R.L.Sede in TORTONA (AL) C.F. 01829820065 proprietaria per 1/1
- Proprieta' 1/1 dal 30/04/2002 ad oggi (attuale proprietaria) . In forza di atto di compravendita - a rogito di ESPOSITO VINCENZO, in data 30/04/2002, ai nn. 234469; trascritto a ALESSANDRIA, in data 09/05/2002, ai nn. 2518.1/2002.

Note: Atto del 30/04/2002 Pubblico ufficiale ESPOSITO VINCENZO Sede TORTONA (AL) Repertorio n. 234469 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2518.1/2002 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 09/05/2002

Continuità delle trascrizioni: Si

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno 5 (Mapp.le 133)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno 7 (Mapp.le 135)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno 2 (Mapp.le 130)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno 3 (Mapp.le 131)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno 1 (Mapp.le 126)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno 8 (Mapp.le 136)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno 4 (Mapp.le 132)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno 6 (Mapp.le 134)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Non presenti

### 7.1 Conformità edilizia:

**Trattasi di terreno e pertanto non sono presenti pratiche edilizie**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno 5 (Mapp.le 133)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno 7 (Mapp.le 135)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno 2 (Mapp.le 130)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno 3 (Mapp.le 131)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno 1 (Mapp.le 126)



Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno 8 (Mapp.le 136)

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno 4 (Mapp.le 132)

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno 6 (Mapp.le 134)

## 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante 4-2018 di cui alla delibera C.C. n. 10 DEL 26/04/2018
Zona omogenea:	Art. 7.5 NdA - Aree marginali di completamento - ART. 14 Zona di rispetto cimiteriale
Norme tecniche di attuazione:	<p><b>7.5 Aree marginali di completamento</b></p> <p>Sono le aree destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti delle precedenti aree di completamento, individuando in questo modo le zone passibili di completamento edilizio. Le nuove edificazioni previste saranno realizzate con concessione singola, a mezzo di interventi edilizi diretti o mediante strumenti urbanistici esecutivi.</p> <p>Tutti i progetti riguardanti edifici compresi in quest'area dovranno essere corredati di adeguata documentazione fotografica e dovranno essere realizzati rispettando le indicazioni di cui al successivo articolo "Prescrizioni costruttive generali" Sono ammesse le destinazioni d'uso, con riferimento all'art. 4 "Definizione delle destinazioni d'uso", delle presenti N.T.A., alla residenza. Sono ammessi i seguenti interventi come definiti dall'art 6.:</p> <p>a) opere interne.  b) manutenzione ordinaria  c) manutenzione straordinaria  d) ristrutturazione edilizia  e) ampliamento  f) sopraelevazione  g) nuova costruzione anche in seguito a demolizione.</p> <p>Sono definiti i seguenti parametri edilizi in caso di interventi da realizzare a concessione singola, mentre in caso di area soggetta a piano esecutivo si vedano le indicazioni successive:</p> <p>densità fondiaria 1,00 mc./mq.  altezza massima m. 7,40 ( 2 piani fuori terra)  rapporto massimo di copertura pari al 50%  distanza minima dal ciglio stradale: le costruzioni dovranno attenersi a m. 10,00 riducibili a m. 6,00 alle condizioni di cui all'art.27, comma 2 della L.R. 56/77 e s.m.i. dal ciglio delle strade comunali.  distanza minima dal confine : m. 0,00 in caso di costruzione preesistente del confinante; m. 5,00 in</p>



tutti gli altri casi.

Distanza tra pareti finestrate: è prescritta la distanza di m. 10 fra edifici dei quali anche solo uno dei fronti presenta finestre. La presente prescrizione non si applica quando uno o entrambi gli edifici sono bassi fabbricati. La progettazione dovrà tenere conto degli edifici circostanti, quanto a tipologia, caratteristiche costruttive, volumetria e altezza, armonizzando le nuove opere con i fabbricati adiacenti. I progetti dovranno prevedere il completamento delle aree con alberature, e opere di sistemazione esterna tali da armonizzare i nuovi interventi e migliorarne l'inserimento ambientale.

Il Piano assoggetta ad obbligo di formazione di Piano Esecutivo l'unica area prevista in incremento per le aree residenziali marginali di completamento identificandola con il nr. 1 sulla cartografia, per una superficie territoriale di mq. 21.865.

Le zone che sono soggette a piano esecutivo PEC, sono soggette alle condizioni previste dagli articoli 43 e 45 della L.R.56/77. Attraverso l'utilizzo del Piano esecutivo vengono verificate le condizioni di infrastrutture dell'area in oggetto, l'inserimento estetico nell'ambiente, la necessità di reperire all'interno dei lotti idonee aree di parcheggio e verde pubblico in ragione di 12,5 mq per abitante insediabile per verde attrezzato, e 2,5 mq per abitante insediabile per parcheggi pubblici, ad integrazione delle aree per servizi individuate dal P.R.G.C.. Inoltre, per dotare l'area di adeguata viabilità, si è ipotizzata ai fini di calcolo, una superficie stradale di mq. 655. Questo dato non è vincolante in quanto la reale superficie stradale si conoscerà al momento dell'approvazione del piano.

Nelle aree previste a PEC, vengono confermate le prescrizioni di cui sopra, tranne per l'indice di densità fondiaria che sarà il seguente: Superficie Territoriale: 21.865 mq. Superficie Fondiaria: 18.180 mq. Indice di densità fondiaria: 1,00 mc/mq. Le nuove edificazioni previste nelle aree soggette a PEC saranno realizzate con concessione subordinate alla stipula di convenzione, ai sensi dell'art. 49 comma 5° e artt. 43, 45 della L.R. 56/77.

La convenzione dovrà prevedere, oltre al pagamento dei contributi concessori di cui all'art. 3 della L.10/77, la cessione gratuita delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.



	<p><b>ART. 14 Zona di rispetto cimiteriale</b></p> <p>Il P.R.G. definisce la zona di rispetto del cimitero ai sensi dell'art. 338 del T.U. Leggi sanitarie 27.01.1934 nr.1265 e successive modificazioni ed integrazioni. Le aree comprese nella fascia di protezione in questione, possono essere computate, ai fini dell'edificabilità per ogni zona.</p> <p>Ai fini del rispetto delle disposizioni sanitarie in materia, (art. 338 del RD 27/7/1934 n. 1265 e della L 16612002) e dell' art. 27 commi 5, 6, 6 bis, 6 ter, 6 quater, 6 quinquies, della LR 56/77 smi, i cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno duecento metri dal centro abitato, così come definito dall'art.12, comma 2, numero 5 bis, della LR 56/77 smi e tali fasce di rispetto cimiteriale non possono essere inferiori a 200 mt dal perimetro dell'impianto cimiteriale quale risultante dalle tavole urbanistiche allegare al presente PRGC.</p> <p>E' fatto pertanto divieto di costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro una fascia di duecento metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale salvo eventuali riduzioni ai sensi del comma 6 bis, confermate dal parere formale della competente ASL e comunque non oltre il limite inderogabile dei cinquanta metri, per consentire l'ampliamento dei cimiteri o la previsione di opere pubbliche o interventi urbanistici pubblici o privati di rilevante interesse pubblico.</p> <p>All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.</p>
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	densità fondiaria 1,00 mc./mq.
Rapporto di copertura:	rapporto massimo di copertura pari al 50%
Altezza massima ammessa:	altezza massima m. 7,40 ( 2 piani fuori terra)
Volume massimo ammesso:	491 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Altro:	<p><b><u>Si precisa in argomento che la potenzialità edificatoria è intera, ma la possibilità edificatoria del terreno in termini di superficie utilizzabile è ridotta del 39%.</u></b></p>

**Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**



Note generali sulla conformità: Come da Certificato di Destinazione Urbanistica il mappale ricade in:

- 100% della superficie in Aree marginali di completamento;
- 39% della superficie in Zone ed aree a vincolo speciale, Inedificabili di rispetto cimiteriale;
- 100% della superficie in Classe II Zone a moderata pericolosità idrogeologica.

**SI RIMANDA COMUNQUE AL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICO ALLEGATO PER MAGGIORI DETTAGLI IN ARGOMENTO**

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno 5 (Mapp.le 133)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante 4-2018 di cui alla delibera C.C. n. 10 DEL 26/04/2018
Zona omogenea:	Art. 7.5 NdA - Aree marginali di completamento
Norme tecniche di attuazione:	<p><b>7.5 Aree marginali di completamento</b></p> <p>Sono le aree destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti delle precedenti aree di completamento, individuando in questo modo le zone passibili di completamento edilizio. Le nuove edificazioni previste saranno realizzate con concessione singola, a mezzo di interventi edilizi diretti o mediante strumenti urbanistici esecutivi.</p> <p>Tutti i progetti riguardanti edifici compresi in quest'area dovranno essere corredati di adeguata documentazione fotografica e dovranno essere realizzati rispettando le indicazioni di cui al successivo articolo "Prescrizioni costruttive generali" Sono ammesse le destinazioni d'uso, con riferimento all'art. 4 "Definizione delle destinazioni d'uso", delle presenti N.T.A., alla residenza. Sono ammessi i seguenti interventi come definiti dall'art 6.:</p> <p>a) opere interne.  b) manutenzione ordinaria  c) manutenzione straordinaria  d) ristrutturazione edilizia  e) ampliamento  f) sopraelevazione  g) nuova costruzione anche in seguito a demolizione.</p> <p>Sono definiti i seguenti parametri edilizi in caso di interventi da realizzare a concessione singola, mentre in caso di area soggetta a piano esecutivo si vedano le indicazioni successive:  densità fondiaria 1,00 mc./mq.  altezza massima m. 7,40 ( 2 piani fuori terra)  rapporto massimo di copertura pari al 50%  distanza minima dal ciglio stradale: le costruzioni dovranno attenersi a m. 10,00 riducibili a m. 6,00</p>



alle condizioni di cui all'art.27, comma 2 della L.R. 56/77 e s.m.i. dal ciglio delle strade comunali.  
distanza minima dal confine : m. 0,00 in caso di costruzione preesistente del confinante; m. 5,00 in tutti gli altri casi.

Distanza tra pareti finestrate: è prescritta la distanza di m. 10 fra edifici dei quali anche solo uno dei fronti presenta finestre. La presente prescrizione non si applica quando uno o entrambi gli edifici sono bassi fabbricati. La progettazione dovrà tenere conto degli edifici circostanti, quanto a tipologia, caratteristiche costruttive, volumetria e altezza, armonizzando le nuove opere con i fabbricati adiacenti. I progetti dovranno prevedere il completamento delle aree con alberature, e opere di sistemazione esterna tali da armonizzare i nuovi interventi e migliorarne l'inserimento ambientale.

Il Piano assoggetta ad obbligo di formazione di Piano Esecutivo l'unica area prevista in incremento per le aree residenziali marginali di completamento identificandola con il nr. 1 sulla cartografia, per una superficie territoriale di mq. 21.865.

Le zone che sono soggette a piano esecutivo PEC, sono soggette alle condizioni previste dagli articoli 43 e 45 della L.R.56/77. Attraverso l'utilizzo del Piano esecutivo vengono verificate le condizioni di infrastrutture dell'area in oggetto, l'inserimento estetico nell'ambiente, la necessità di reperire all'interno dei lotti idonee aree di parcheggio e verde pubblico in ragione di 12,5 mq per abitante insediabile per verde attrezzato, e 2,5 mq per abitante insediabile per parcheggi pubblici, ad integrazione delle aree per servizi individuate dal P.R.G.C.. Inoltre, per dotare l'area di adeguata viabilità, si è ipotizzata ai fini di calcolo, una superficie stradale di mq. 655. Questo dato non è vincolante in quanto la reale superficie stradale si conoscerà al momento dell'approvazione del piano.

Nelle aree previste a PEC, vengono confermate le prescrizioni di cui sopra, tranne per l'indice di densità fondiaria che sarà il seguente: Superficie Territoriale: 21.865 mq. Superficie Fondiaria: 18.180 mq. Indice di densità fondiaria: 1,00 mc/mq. Le nuove edificazioni previste nelle aree soggette a PEC saranno realizzate con concessione subordinate alla stipula di convenzione, ai sensi dell'art. 49 comma 5° e artt. 43, 45 della L.R. 56/77.

La convenzione dovrà prevedere, oltre al pagamento dei contributi concessori di cui all'art.



	3 della L.10/77, la cessione gratuita delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	densità fondiaria 1,00 mc./mq.
Rapporto di copertura:	rapporto massimo di copertura pari al 50%
Altezza massima ammessa:	altezza massima m. 7,40 ( 2 piani fuori terra)
Volume massimo ammesso:	545 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI, totale
Altro:	

**Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Note generali sulla conformità: Come da Certificato di Destinazione Urbanistica il mappale ricade in:**

- **100% della superficie in Aree marginali di completamento;**
- **100% della superficie in Classe II Zona a moderata pericolosità idrogeologica.**

**SI RIMANDA COMUNQUE AL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICO ALLEGATO PER MAGGIORI DETTAGLI IN ARGOMENTO**

**Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno 7 (Mapp.le 135)**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante 4-2018 di cui alla delibera C.C. n. 10 DEL 26/04/2018
Zona omogenea:	Art. 7.5 NdA - Aree marginali di completamento - ART. 14 Zona di rispetto cimiteriale
Norme tecniche di attuazione:	<p><b>7.5 Aree marginali di completamento</b></p> <p>Sono le aree destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti delle precedenti aree di completamento, individuando in questo modo le zone passibili di completamento edilizio. Le nuove edificazioni previste saranno realizzate con concessione singola, a mezzo di interventi edilizi diretti o mediante strumenti urbanistici esecutivi.</p> <p>Tutti i progetti riguardanti edifici compresi in quest'area dovranno essere corredati di adeguata documentazione fotografica e dovranno essere realizzati rispettando le indicazioni di cui al successivo articolo "Prescrizioni costruttive generali" Sono ammesse le destinazioni d'uso, con riferimento all'art. 4 "Definizione delle destinazioni d'uso", delle presenti N.T.A., alla residenza. Sono ammessi i seguenti interventi come definiti dall'art 6.:</p>



a) opere interne.  
 b) manutenzione ordinaria  
 c) manutenzione straordinaria  
 d) ristrutturazione edilizia  
 e) ampliamento  
 f) sopraelevazione  
 g) nuova costruzione anche in seguito a demolizione.

Sono definiti i seguenti parametri edilizi in caso di interventi da realizzare a concessione singola, mentre in caso di area soggetta a piano esecutivo si vedano le indicazioni successive:  
 densità fondiaria 1,00 mc./mq.  
 altezza massima m. 7,40 ( 2 piani fuori terra)  
 rapporto massimo di copertura pari al 50%  
 distanza minima dal ciglio stradale: le costruzioni dovranno attenersi a m. 10,00 riducibili a m. 6,00 alle condizioni di cui all'art.27, comma 2 della L.R. 56/77 e s.m.i. dal ciglio delle strade comunali.  
 distanza minima dal confine : m. 0,00 in caso di costruzione preesistente del confinante; m. 5,00 in tutti gli altri casi.

Distanza tra pareti finestrate: è prescritta la distanza di m. 10 fra edifici dei quali anche solo uno dei fronti presenta finestre. La presente prescrizione non si applica quando uno o entrambi gli edifici sono bassi fabbricati. La progettazione dovrà tenere conto degli edifici circostanti, quanto a tipologia, caratteristiche costruttive, volumetria e altezza, armonizzando le nuove opere con i fabbricati adiacenti. I progetti dovranno prevedere il completamento delle aree con alberature, e opere di sistemazione esterna tali da armonizzare i nuovi interventi e migliorarne l'inserimento ambientale.

Il Piano assoggetta ad obbligo di formazione di Piano Esecutivo l'unica area prevista in incremento per le aree residenziali marginali di completamento identificandola con il nr. 1 sulla cartografia, per una superficie territoriale di mq. 21.865.

Le zone che sono soggette a piano esecutivo PEC, sono soggette alle condizioni previste dagli articoli 43 e 45 della L.R.56/77. Attraverso l'utilizzo del Piano esecutivo vengono verificate le condizioni di infrastrutture dell'area in oggetto, l'inserimento estetico nell'ambiente, la necessità di reperire all'interno dei lotti idonee aree di parcheggio e verde pubblico in ragione di 12,5 mq per abitante insediabile per verde attrezzato, e 2,5 mq per abitante insediabile per parcheggi pubblici, ad integrazione delle aree per servizi individuate dal P.R.G.C.. Inoltre, per dotare l'area di adeguata



viabilità, si è ipotizzata ai fini di calcolo, una superficie stradale di mq. 655. Questo dato non è vincolante in quanto la reale superficie stradale si conoscerà al momento dell'approvazione del piano.

Nelle aree previste a PEC, vengono confermate le prescrizioni di cui sopra, tranne per l'indice di densità fondiaria che sarà il seguente: Superficie Territoriale: 21.865 mq. Superficie Fondiaria: 18.180 mq. Indice di densità fondiaria: 1,00 mc/mq. Le nuove edificazioni previste nelle aree soggette a PEC saranno realizzate con concessione subordinate alla stipula di convenzione, ai sensi dell'art. 49 comma 5° e artt. 43, 45 della L.R. 56/77.

La convenzione dovrà prevedere, oltre al pagamento dei contributi concessori di cui all'art. 3 della L.10/77, la cessione gratuita delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **ART. 14 Zona di rispetto cimiteriale**

Il P.R.G. definisce la zona di rispetto del cimitero ai sensi dell'art. 338 del T.U. Leggi sanitarie 27.01.1934 nr.1265 e successive modificazioni ed integrazioni. Le aree comprese nella fascia di protezione in questione, possono essere computate, ai fini dell'edificabilità per ogni zona.

Ai fini del rispetto delle disposizioni sanitarie in materia, (art. 338 del RD 27/7/1934 n. 1265 e della L 16612002) e dell' art. 27 commi 5, 6, 6 bis, 6 ter, 6 quater, 6 quinquies, della LR 56/77 smi, i cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno duecento metri dal centro abitato, così come definito dall'art.12, comma 2, numero 5 bis, della LR 56/77 smi e tali fasce di rispetto cimiteriale non possono essere inferiori a 200 mt dal perimetro dell'impianto cimiteriale quale risultante dalle tavole urbanistiche allegate al presente PRGC.

E' fatto pertanto divieto di costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro una fascia di duecento metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale salvo eventuali riduzioni ai sensi del comma 6 bis, confermate dal parere formale della competente ASL e comunque non oltre il limite inderogabile dei cinquanta metri, per consentire l'ampliamento dei cimiteri o la previsione di opere pubbliche o interventi urbanistici pubblici o privati di rilevante interesse pubblico.

All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale



	massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	densità fondiaria 1,00 mc./mq.
Rapporto di copertura:	rapporto massimo di copertura pari al 50%
Altezza massima ammessa:	altezza massima m. 7,40 ( 2 piani fuori terra)
Volume massimo ammesso:	546 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	<b>Si precisa in argomento che la residua potenzialità edificatoria è presente sul terreno in quanto rientra in una zona di completamento. Tuttavia la posizione dello stesso e la limitazione dovuta al vincolo di inedificabilità per il rispetto cimiteriale di fatti ne impediscono la edificabilità.</b>

**Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Note generali sulla conformità: Come da Certificato di Destinazione Urbanistica il mappale ricade in:**

- **100% della superficie in Aree marginali di completamento;**
- **100% della superficie in Zone ed aree a vincolo speciale, Inedificabili di rispetto cimiteriale;**
- **100% della superficie in Classe II Zone a moderata pericolosità idrogeologica.**

**SI RIMANDA COMUNQUE AL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICO ALLEGATO PER MAGGIORI DETTAGLI IN ARGOMENTO**

**Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno 2 (Mapp.le 130)**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante 4-2018 di cui alla delibera C.C. n. 10 DEL 26/04/2018
Zona omogenea:	Art. 7.5 NdA - Aree marginali di completamento - ART. 14 Zona di rispetto cimiteriale
Norme tecniche di attuazione:	<b>7.5 Aree marginali di completamento</b> Sono le aree destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti delle precedenti aree di completamento, individuando in questo modo le zone passibili di completamento edilizio. Le nuove edificazioni previste saranno realizzate con concessione singola, a mezzo di interventi edilizi diretti o mediante strumenti urbanistici esecutivi. Tutti i progetti riguardanti edifici compresi in



quest'area dovranno essere corredati di adeguata documentazione fotografica e dovranno essere realizzati rispettando le indicazioni di cui al successivo articolo "Prescrizioni costruttive generali" Sono ammesse le destinazioni d'uso, con riferimento all'art. 4 "Definizione delle destinazioni d'uso", delle presenti N.T.A., alla residenza. Sono ammessi i seguenti interventi come definiti dall'art 6.:

- a) opere interne.
- b) manutenzione ordinaria
- c) manutenzione straordinaria
- d) ristrutturazione edilizia
- e) ampliamento
- f) sopraelevazione
- g) nuova costruzione anche in seguito a demolizione.

Sono definiti i seguenti parametri edilizi in caso di interventi da realizzare a concessione singola, mentre in caso di area soggetta a piano esecutivo si vedano le indicazioni successive:

densità fondiaria 1,00 mc./mq.

altezza massima m. 7,40 ( 2 piani fuori terra)

rapporto massimo di copertura pari al 50%

distanza minima dal ciglio stradale: le costruzioni dovranno attenersi a m. 10,00 riducibili a m. 6,00 alle condizioni di cui all'art.27, comma 2 della L.R. 56/77 e s.m.i. dal ciglio delle strade comunali.

distanza minima dal confine : m. 0,00 in caso di costruzione preesistente del confinante; m. 5,00 in tutti gli altri casi.

Distanza tra pareti finestrate: è prescritta la distanza di m. 10 fra edifici dei quali anche solo uno dei fronti presenta finestre. La presente prescrizione non si applica quando uno o entrambi gli edifici sono bassi fabbricati. La progettazione dovrà tenere conto degli edifici circostanti, quanto a tipologia, caratteristiche costruttive, volumetria e altezza, armonizzando le nuove opere con i fabbricati adiacenti. I progetti dovranno prevedere il completamento delle aree con alberature, e opere di sistemazione esterna tali da armonizzare i nuovi interventi e migliorarne l'inserimento ambientale.

Il Piano assoggetta ad obbligo di formazione di Piano Esecutivo l'unica area prevista in incremento per le aree residenziali marginali di completamento identificandola con il nr. 1 sulla cartografia, per una superficie territoriale di mq. 21.865.

Le zone che sono soggette a piano esecutivo PEC, sono soggette alle condizioni previste dagli articoli 43 e 45 della L.R.56/77. Attraverso l'utilizzo del



Piano esecutivo vengono verificate le condizioni di infrastrutture dell'area in oggetto, l'inserimento estetico nell'ambiente, la necessità di reperire all'interno dei lotti idonee aree di parcheggio e verde pubblico in ragione di 12,5 mq per abitante insediabile per verde attrezzato, e 2,5 mq per abitante insediabile per parcheggi pubblici, ad integrazione delle aree per servizi individuate dal P.R.G.C.. Inoltre, per dotare l'area di adeguata viabilità, si è ipotizzata ai fini di calcolo, una superficie stradale di mq. 655. Questo dato non è vincolante in quanto la reale superficie stradale si conoscerà al momento dell'approvazione del piano.

Nelle aree previste a PEC, vengono confermate le prescrizioni di cui sopra, tranne per l'indice di densità fondiaria che sarà il seguente: Superficie Territoriale: 21.865 mq. Superficie Fondiaria: 18.180 mq. Indice di densità fondiaria: 1,00 mc/mq. Le nuove edificazioni previste nelle aree soggette a PEC saranno realizzate con concessione subordinate alla stipula di convenzione, ai sensi dell'art. 49 comma 5° e artt. 43, 45 della L.R. 56/77.

La convenzione dovrà prevedere, oltre al pagamento dei contributi concessori di cui all'art. 3 della L.10/77, la cessione gratuita delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **ART. 14 Zona di rispetto cimiteriale**

Il P.R.G. definisce la zona di rispetto del cimitero ai sensi dell'art. 338 del T.U. Leggi sanitarie 27.01.1934 nr.1265 e successive modificazioni ed integrazioni. Le aree comprese nella fascia di protezione in questione, possono essere computate, ai fini dell'edificabilità per ogni zona.

Ai fini del rispetto delle disposizioni sanitarie in materia, (art. 338 del RD 27/7/1934 n. 1265 e della L 16612002) e dell' art. 27 commi 5, 6, 6 bis, 6 ter, 6 quater, 6 quinquies, della LR 56/77 smi, i cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno duecento metri dal centro abitato, così come definito dall'art.12, comma 2, numero 5 bis, della LR 56/77 smi e tali fasce di rispetto cimiteriale non possono essere inferiori a 200 mt dal perimetro dell'impianto cimiteriale quale risultante dalle tavole urbanistiche allegate al presente PRGC.

E' fatto pertanto divieto di costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro una fascia di duecento metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale salvo eventuali riduzioni ai sensi del comma 6 bis, confermate dal parere formale della competente



	ASL e comunque non oltre il limite inderogabile dei cinquanta metri, per consentire l'ampliamento dei cimiteri o la previsione di opere pubbliche o interventi urbanistici pubblici o privati di rilevante interesse pubblico. All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	densità fondiaria 1,00 mc./mq.
Rapporto di copertura:	rapporto massimo di copertura pari al 50%
Altezza massima ammessa:	altezza massima m. 7,40 ( 2 piani fuori terra)
Volume massimo ammesso:	744 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO, nessuna potenza edificatoria
Altro:	<b>Si precisa in argomento che la residua potenzialità edificatoria è presente sul terreno in quanto rientra in una zona di completamento. Tuttavia la posizione dello stesso e la limitazione dovuta al vincolo di inedificabilità per il rispetto cimiteriale per il 97% della superficie di fatti ne impediscono la edificabilità.</b>

**Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Note generali sulla conformità: Come da Certificato di Destinazione Urbanistica il mappale ricade in:**

- **100% della superficie in Aree marginali di completamento;**
- **97% della superficie in Zone ed aree a vincolo speciale, Inedificabili di rispetto cimiteriale;**
- **100% della superficie in Classe II Zone a moderata pericolosità idrogeologica.**

**SI RIMANDA COMUNQUE AL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICO ALLEGATO PER MAGGIORI DETTAGLI IN ARGOMENTO**

**Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno 3 (Mapp.le 131)**

**Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante 4-2018 di cui alla delibera C.C. n. 10 DEL 26/04/2018
Zona omogenea:	Art. 7.5 NdA - Aree marginali di completamento - ART. 14 Zona di rispetto cimiteriale



Norme tecniche di attuazione:

### 7.5 Aree marginali di completamento

Sono le aree destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti delle precedenti aree di completamento, individuando in questo modo le zone passibili di completamento edilizio. Le nuove edificazioni previste saranno realizzate con concessione singola, a mezzo di interventi edilizi diretti o mediante strumenti urbanistici esecutivi.

Tutti i progetti riguardanti edifici compresi in quest'area dovranno essere corredati di adeguata documentazione fotografica e dovranno essere realizzati rispettando le indicazioni di cui al successivo articolo "Prescrizioni costruttive generali". Sono ammesse le destinazioni d'uso, con riferimento all'art. 4 "Definizione delle destinazioni d'uso", delle presenti N.T.A., alla residenza. Sono ammessi i seguenti interventi come definiti dall'art 6.:

- a) opere interne.
- b) manutenzione ordinaria
- c) manutenzione straordinaria
- d) ristrutturazione edilizia
- e) ampliamento
- f) sopraelevazione
- g) nuova costruzione anche in seguito a demolizione.

Sono definiti i seguenti parametri edilizi in caso di interventi da realizzare a concessione singola, mentre in caso di area soggetta a piano esecutivo si vedano le indicazioni successive:

densità fondiaria 1,00 mc./mq.

altezza massima m. 7,40 ( 2 piani fuori terra)

rapporto massimo di copertura pari al 50%

distanza minima dal ciglio stradale: le costruzioni dovranno attenersi a m. 10,00 riducibili a m. 6,00 alle condizioni di cui all'art.27, comma 2 della L.R. 56/77 e s.m.i. dal ciglio delle strade comunali.

distanza minima dal confine : m. 0,00 in caso di costruzione preesistente del confinante; m. 5,00 in tutti gli altri casi.

Distanza tra pareti finestrate: è prescritta la distanza di m. 10 fra edifici dei quali anche solo uno dei fronti presenta finestre. La presente prescrizione non si applica quando uno o entrambi gli edifici sono bassi fabbricati. La progettazione dovrà tenere conto degli edifici circostanti, quanto a tipologia, caratteristiche costruttive, volumetria e altezza, armonizzando le nuove opere con i fabbricati adiacenti. I progetti dovranno prevedere il completamento delle aree con alberature, e opere di sistemazione esterna tali da armonizzare i



nuovi interventi e migliorarne l'inserimento ambientale.

Il Piano assoggetta ad obbligo di formazione di Piano Esecutivo l'unica area prevista in incremento per le aree residenziali marginali di completamento identificandola con il nr. 1 sulla cartografia, per una superficie territoriale di mq. 21.865.

Le zone che sono soggette a piano esecutivo PEC, sono soggette alle condizioni previste dagli articoli 43 e 45 della L.R.56/77. Attraverso l'utilizzo del Piano esecutivo vengono verificate le condizioni di infrastrutture dell'area in oggetto, l'inserimento estetico nell'ambiente, la necessità di reperire all'interno dei lotti idonee aree di parcheggio e verde pubblico in ragione di 12,5 mq per abitante insediabile per verde attrezzato, e 2,5 mq per abitante insediabile per parcheggi pubblici, ad integrazione delle aree per servizi individuate dal P.R.G.C.. Inoltre, per dotare l'area di adeguata viabilità, si è ipotizzata ai fini di calcolo, una superficie stradale di mq. 655. Questo dato non è vincolante in quanto la reale superficie stradale si conoscerà al momento dell'approvazione del piano.

Nelle aree previste a PEC, vengono confermate le prescrizioni di cui sopra, tranne per l'indice di densità fondiaria che sarà il seguente: Superficie Territoriale: 21.865 mq. Superficie Fondiaria: 18.180 mq. Indice di densità fondiaria: 1,00 mc/mq. Le nuove edificazioni previste nelle aree soggette a PEC saranno realizzate con concessione subordinate alla stipula di convenzione, ai sensi dell'art. 49 comma 5° e artt. 43, 45 della L.R. 56/77.

La convenzione dovrà prevedere, oltre al pagamento dei contributi concessori di cui all'art. 3 della L.10/77, la cessione gratuita delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **ART. 14 Zona di rispetto cimiteriale**

Il P.R.G. definisce la zona di rispetto del cimitero ai sensi dell'art. 338 del T.U. Leggi sanitarie 27.01.1934 nr.1265 e successive modificazioni ed integrazioni. Le aree comprese nella fascia di protezione in questione, possono essere computate, ai fini dell'edificabilità per ogni zona.

Ai fini del rispetto delle disposizioni sanitarie in materia, (art. 338 del RD 27/7/1934 n. 1265 e della L 16612002) e dell' art. 27 commi 5, 6, 6 bis, 6 ter, 6 quater, 6 quinquies, della LR 56/77 smi, i cimiteri devono essere collocati alla distanza di



	<p>almeno duecento metri dal centro abitato, così come definito dall'art.12, comma 2, numero 5 bis, della LR 56/77 smi e tali fasce di rispetto cimiteriale non possono essere inferiori a 200 mt dal perimetro dell'impianto cimiteriale quale risultante dalle tavole urbanistiche allegata al presente PRGC.</p> <p>E' fatto pertanto divieto di costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro una fascia di duecento metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale salvo eventuali riduzioni ai sensi del comma 6 bis, confermate dal parere formale della competente ASL e comunque non oltre il limite inderogabile dei cinquanta metri, per consentire l'ampliamento dei cimiteri o la previsione di opere pubbliche o interventi urbanistici pubblici o privati di rilevante interesse pubblico.</p> <p>All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.</p>
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Terreno reso inedificabile da C.E. n. 1297 del 14/07/1999

**Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Note generali sulla conformità: Come da Certificato di Destinazione Urbanistica il mappale ricade in:**

- **100% della superficie in Aree marginali di completamento;**
- **100% della superficie in Zone ed aree a vincolo speciale, Inedificabili di rispetto cimiteriale;**
- **100% della superficie in Classe II Zone a moderata pericolosità idrogeologica.**

**SI RIMANDA COMUNQUE AL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICO ALLEGATO PER MAGGIORI DETTAGLI IN ARGOMENTO**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno 1 (Mapp.le 126)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante 4-2018 di cui alla delibera C.C. n. 10 DEL 26/04/2018
Zona omogenea:	Art. 9 Nda - Aree destinate ad uso agricolo
Norme tecniche di attuazione:	<p><b>31. ART. 9 32. Aree agricole</b></p> <p>Sono considerate zone territoriali omogenee agricole, le parti di territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare</p>



come insediamenti residenziali.

Tutti i progetti riguardanti edifici compresi in quest'area dovranno essere corredati di adeguata documentazione fotografica e dovranno essere realizzati rispettando le indicazioni di cui al successivo articolo "Prescrizioni costruttive generali" Nelle aree destinate ad attività agricole sono obiettivi prioritari la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive secondo quanto disposto dall'art.25 della L.R. n.56/77.

Gli interventi in zona agricola vengono disciplinati secondo diverse condizioni: A. Nuove edificazioni In tali aree le concessioni per le nuove edificazioni delle residenze rurali sono rilasciate unicamente a:

- a. imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n.153 e 10 maggio 1976, n.352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n.27 e 23 agosto 1982, n.18, o associati.

- b. Ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui al punto a. e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo.

- c. Agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 63/78 e successive modificazioni e integrazioni e titolari di aziende agricole in attività che siano proprietari di almeno 20.000 mq. di terreno adibito ad uso agricolo, che siano residenti e domiciliati nell'azienda interessata.

Le caratteristiche dimostranti l'effettiva attività dell'azienda agricola (fatturato dei due anni precedenti la richiesta di concessione, fatture di acquisto dei materiali e macchinari necessari per la conduzione dell'attività) dovranno essere allegate dal richiedente alla richiesta di concessione edilizia. Qualora il richiedente non abbia in atto una attività agricola al momento della richiesta di concessione edilizia, ma intenda impiantare una nuova attività agricola, dovrà, all'interno dell'atto di impegno unilaterale, previsto all'art. 25 della L.R. 56/77, impegnarsi a dimostrare l'effettiva realizzazione della attività agricola entro e non oltre quattro anni dal momento del rilascio della concessione. L'atto di impegno stabilirà l'importo della ammenda da applicare in caso contrario.

Tale ammenda non potrà essere inferiore al valore dell'immobile, valutato in termini di lire 1.500.000 al mq. di superficie abitabile.

Al momento del rilascio di abitabilità il proprietario (definito ai punti 1 e 2 ) dell'immobile



dovrà impegnarsi a richiedere per se stesso certificato di residenza nell'immobile in questione entro trenta giorni dal rilascio dell'abitabilità  
Tutte le altre concessioni, sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo. Ai soggetti aventi titolo sono consentiti interventi di nuova costruzione di: abitazioni ad uso agricolo e/o agriturismo fabbricati a servizio della attività agricola

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni nelle aree agricole non possono superare i limiti stabiliti dall'art.25, comma 12 della L.R.n.56/77, qui di seguito elencati:

- terreni a colture protette in serre fisse: mc. 0,06 per mq.
- terreni a colture orticole e floricole specializzate: mc.0,05 per mq.
- terreni a colture legnose specializzate: mc.0,03 per mq.
- terreni a seminativo e a prato: 0,02 mc. per mq.
- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc.0,01 per mq.
- in misura non superiore a 5 ettari per azienda terreni a pascolo e prato-pascolo, di aziende silvo-pastorali: mc.0,001 per mq.
- per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda.

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1500 mc. Ai fini del computo degli indici di densità fondiaria, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui ed in comuni limitrofi purché non si trovino ad una distanza dal centro aziendale superiore a 2 km. calcolata in linea retta. I fabbricati al servizio della attività agricola non sono conteggiati nel computo dei volumi, ma debbono sottostare alle seguenti prescrizioni:

- stalle in genere di oltre 30 capi, dovranno essere realizzate ad almeno 80 metri dagli edifici esistenti, o prevedibili nelle aree di tipo residenziali o industriali.
- edifici residenziali potranno essere edificati in zone limitrofe a stalle in genere di oltre 30 capi esistenti, ad una distanza di m. 40 dalle stesse e a m. 20 per l'abitazione del proprietario o conduttore della stalla stessa.
- stalle con meno di 30 capi o allevamenti avicoli o cunicoli di tipo industriale:



dovranno essere realizzati ad almeno 10 metri da qualsiasi fabbricato esistente. La collocazione di scuderie di carattere amatoriale destinate ad un uno o due capi sarà oggetto di singola valutazione e parere dell'ASL competente, in quanto non si considera rientrante nelle stalle sopradescritte.

La superficie coperta ammissibile per fabbricati a destinazione agricola non potrà essere superiore ad 1/3 della superficie strettamente asservita. Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori abitativi o di servizio nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto d'impegno dell'avente diritto che preveda:

1. il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola per almeno 20 anni;
2. le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 2° comma del presente articolo;
3. il vincolo di trasferimento di cubatura;
4. le sanzioni, per l'inosservanza degli impegni assunti;

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario su registri della proprietà immobiliare. La richiesta di qualsiasi fabbricato, anche per uso deposito attrezzi o ricovero veicoli e/ mezzi agricoli, potrà essere richiesto esclusivamente se il richiedente potrà dimostrare una proprietà di almeno mq. 4.000 di terreno. Tutte le nuove costruzioni destinate alla residenza dovranno rispettare le prescrizioni particolari contenute all'art. 20 delle presenti norme. B. Edifici esistenti Nei fabbricati e negli edifici esistenti in area agricola è consentito il mantenimento della destinazione d'uso in atto, mentre il cambio della destinazione d'uso è consentito solo nei seguenti casi:

a) da altra destinazione alla destinazione d'uso agricola e/o agrituristica limitatamente ai soggetti di cui ai punti 1 e 2 della parte A del presente articolo.

b) da altra destinazione a uso agricolo a destinazione residenziale, ovvero da destinazione residenziale connessa alla conduzione agricola a destinazione residenziale non avente nessun legame con il lavoro agricolo, a chi ne chieda regolare concessione. Le concessioni sono rilasciate agli aventi diritto secondo le prescrizioni indicate nella parte "A. Nuove edificazioni". Nei casi di realizzazione di interventi di: - Ampliamento, anche mediante sovrizzo, della



superficie a destinazione residenziale già esistente nella misura superiore a 25 mq.; - Cambio di destinazione d'uso di parti di fabbrica originariamente destinate all'uso agricolo, qualora si superi un incremento della parte residenziale esistente in misura superiore a 25 mq. Saranno applicati gli oneri concessori stabiliti secondo deliberazione del Consiglio Comunale. In tutti gli altri casi, il rilascio di concessione non è oneroso. Gli interventi richiesti dai soggetti di cui ai punti a, b e c della parte A del presente articolo sono disciplinati, per quanto riguarda l'onerosità degli interventi, nello stesso modo di cui alla parte A del presente articolo. Si precisa che la destinazione agrituristica non è destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola, a condizione che siano rispettate tutte le disposizioni che regolano il settore, contenute nella legislazione nazionale e regionale in vigore, e precisamente la legge 17/5/1983 n.217 e la L.R. 15/04/1983 n.31. Pertanto l'apertura dell'attività agrituristica che non comporti l'esecuzione di interventi edilizi non costituisce cambiamento di destinazione d'uso se esercitato in edifici a destinazione agricola. Le opere ammesse negli edifici esistenti in area agricola con intervento edilizio diretto sono i seguenti: 1. opere interne 1. manutenzione ordinaria 1. manutenzione straordinaria 1. restauro e risanamento conservativo 1. ristrutturazione edilizia 1. sopraelevazione: tale intervento è ammesso unicamente per gli edifici ad uso abitativo aventi un'altezza interna esistente inferiore a quella di norma e per i quali è consentito adeguare le altezze interne a quelle di norma. Tale intervento non ammette un aumento della superficie utile di pavimento. 1. Recupero integrale dei volumi inutilizzati. 1. Demolizione per eliminazione delle superfetazioni e delle parti di fabbrica fortemente lesionate dal punto di vista strutturale; 1. Demolizione e ricostruzione fabbricati in precarie condizioni statiche; 1. Sopraelevazione: tale intervento consistente nella modifica della quota del filo di gronda e del colmo, potrà interessare l'intero perimetro dell'edificio. Il sovrizzo del filo interno rappresentato dalla linea di appoggio dei puntoni ovvero del solaio del tetto dovrà essere finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative esistenti e contenuto nella misura di 80 cm. La inclinazione del tetto non dovrà superare quella degli edifici circostanti quello d'intervento e dovrà essere opportunamente documentata. Sono utilizzabili ai fini abitativi i sottotetti o le parti di essi aventi



altezza media, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda degli spazi ad uso abitazione, non inferiore a metri 2,40 con altezza minima di metri 1,60 per spazi destinati a cucina, stanze di soggiorno, da letto, di studio, e aventi altezza media, calcolata nello stesso modo, non inferiore a metri 2,20 con altezza minima di metri 1,40 per spazi destinati a bagni, posto cottura, verande, tavernette, corridoi, disimpegni in genere, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, ripostigli. 1. ampliamento: per le abitazioni è ammessa unicamente se l'utilizzazione degli indici fondiari di cui al presente articolo lo consente, nel rispetto delle distanze dai confini e dei diritti dei proprietari confinanti previste nel Codice civile. Per gli edifici connessi all'esercizio della conduzione agricola valgono le condizioni, prescrizioni e parametri indicati nel caso di nuova edificazione, punto A. 1. E' comunque ammesso, in caso di comprovata possibilità di effettuarlo secondo le indicazioni sopra riportate, un ampliamento pari al 20% della superficie esistente, da effettuarsi nel rispetto delle distanze dai confini e dei diritti dei proprietari confinanti previste nel Codice civile, e con attenti criteri di inserimento estetico – ambientale, già più volte sottolineati. 1. Nuova costruzione di bassi fabbricati ad uso autorimessa nella misura massima di mq. 25 per ogni unità abitativa. Sono valide le indicazioni espresse in merito ai bassi fabbricati all'art. 5 delle presenti norme.; 1. Realizzazione di piccoli vani di sgombero, ricovero attrezzi agricoli ecc. in misura non superiore a 12 mq. di superficie coperta per ogni unità abitativa. Tali fabbricati non potranno avere piano cantinato. Sono valide le indicazioni espresse in merito ai bassi fabbricati all'art. 5 delle presenti norme; Gli interventi in tale zona dovranno prioritariamente recuperare tutti i volumi esistenti disponibili non utilizzati prima di procedere alla richiesta di nuova edificazione, fatte salve particolari situazioni che dovranno essere sottoposte al vaglio specifico della Commissione edilizia. I progetti di intervento dovranno sempre considerare l'inserimento dei nuovi edifici e le modifiche dei corpi esistenti, nel rispetto del complesso architettonico in cui sono inseriti, per cui negli elaborati progettuali dovrà essere leggibile la consistenza e caratteristiche degli edifici costituenti il contesto ambientale circostante l'edificio di intervento. Allo scopo di favorire la conservazione e la tutela delle costruzioni esistenti in zona agricola è ammesso il



	mantenimento di altezze minime nella misura di m. 2,70 per i locali abitabili e m 2,40 per i locali servizi, disimpegni corridoi. Dovranno essere rispettati in tutti gli interventi le Prescrizioni costruttive di cui all'articolo 20, o comunque dovranno essere presentati progetti, al vaglio della Commissione edilizia, redatti allo scopo di migliorare sostanzialmente le condizioni qualitative estetiche ed ambientali degli edifici.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Vincolo speciale – inedificabilità di rispetto fascia stradale.

**Note sulla conformità:**

**Note generali sulla conformità: Come da Certificato di Destinazione Urbanistica il mappale ricade in:**

- **100% della superficie in Aree destinate ad uso agricolo;**
- **100% della superficie in Classe II Zone a moderata pericolosità idogeologica.**
- **32% della superficie in Zone ed Aree a vincolo speciale – inedificabili di rispetto stradale**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno 8 (Mapp.le 136)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante 4-2018 di cui alla delibera C.C. n. 10 DEL 26/04/2018
Zona omogenea:	Art. 7.5 NdA - Aree marginali di completamento - ART. 14 Zona di rispetto cimiteriale
Norme tecniche di attuazione:	<p><b>7.5 Aree marginali di completamento</b></p> <p>Sono le aree destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti delle precedenti aree di completamento, individuando in questo modo le zone passibili di completamento edilizio. Le nuove edificazioni previste saranno realizzate con concessione singola, a mezzo di interventi edilizi diretti o mediante strumenti urbanistici esecutivi.</p> <p>Tutti i progetti riguardanti edifici compresi in quest'area dovranno essere corredati di adeguata documentazione fotografica e dovranno essere realizzati rispettando le indicazioni di cui al successivo articolo "Prescrizioni costruttive generali" Sono ammesse le destinazioni d'uso, con riferimento all'art. 4 "Definizione delle destinazioni d'uso", delle presenti N.T.A., alla residenza. Sono ammessi i seguenti interventi come definiti dall'art 6.:</p> <p>a) opere interne.</p> <p>b) manutenzione ordinaria</p>



c) manutenzione straordinaria  
 d) ristrutturazione edilizia  
 e) ampliamento  
 f) sopraelevazione  
 g) nuova costruzione anche in seguito a demolizione.

Sono definiti i seguenti parametri edilizi in caso di interventi da realizzare a concessione singola, mentre in caso di area soggetta a piano esecutivo si vedano le indicazioni successive:  
 densità fondiaria 1,00 mc./mq.  
 altezza massima m. 7,40 ( 2 piani fuori terra)  
 rapporto massimo di copertura pari al 50%  
 distanza minima dal ciglio stradale: le costruzioni dovranno attenersi a m. 10,00 riducibili a m. 6,00 alle condizioni di cui all'art.27, comma 2 della L.R. 56/77 e s.m.i. dal ciglio delle strade comunali.  
 distanza minima dal confine : m. 0,00 in caso di costruzione preesistente del confinante; m. 5,00 in tutti gli altri casi.

Distanza tra pareti finestrate: è prescritta la distanza di m. 10 fra edifici dei quali anche solo uno dei fronti presenta finestre. La presente prescrizione non si applica quando uno o entrambi gli edifici sono bassi fabbricati. La progettazione dovrà tenere conto degli edifici circostanti, quanto a tipologia, caratteristiche costruttive, volumetria e altezza, armonizzando le nuove opere con i fabbricati adiacenti. I progetti dovranno prevedere il completamento delle aree con alberature, e opere di sistemazione esterna tali da armonizzare i nuovi interventi e migliorarne l'inserimento ambientale.

Il Piano assoggetta ad obbligo di formazione di Piano Esecutivo l'unica area prevista in incremento per le aree residenziali marginali di completamento identificandola con il nr. 1 sulla cartografia, per una superficie territoriale di mq. 21.865.

Le zone che sono soggette a piano esecutivo PEC, sono soggette alle condizioni previste dagli articoli 43 e 45 della L.R.56/77. Attraverso l'utilizzo del Piano esecutivo vengono verificate le condizioni di infrastrutture dell'area in oggetto, l'inserimento estetico nell'ambiente, la necessità di reperire all'interno dei lotti idonee aree di parcheggio e verde pubblico in ragione di 12,5 mq per abitante insediabile per verde attrezzato, e 2,5 mq per abitante insediabile per parcheggi pubblici, ad integrazione delle aree per servizi individuate dal P.R.G.C.. Inoltre, per dotare l'area di adeguata viabilità, si è ipotizzata ai fini di calcolo, una superficie stradale di mq. 655. Questo dato non è



vincolante in quanto la reale superficie stradale si conoscerà al momento dell'approvazione del piano.

Nelle aree previste a PEC, vengono confermate le prescrizioni di cui sopra, tranne per l'indice di densità fondiaria che sarà il seguente: Superficie Territoriale: 21.865 mq. Superficie Fondiaria: 18.180 mq. Indice di densità fondiaria: 1,00 mc/mq. Le nuove edificazioni previste nelle aree soggette a PEC saranno realizzate con concessione subordinate alla stipula di convenzione, ai sensi dell'art. 49 comma 5° e artt. 43, 45 della L.R. 56/77.

La convenzione dovrà prevedere, oltre al pagamento dei contributi concessori di cui all'art. 3 della L.10/77, la cessione gratuita delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **ART. 14 Zona di rispetto cimiteriale**

Il P.R.G. definisce la zona di rispetto del cimitero ai sensi dell'art. 338 del T.U. Leggi sanitarie 27.01.1934 nr.1265 e successive modificazioni ed integrazioni. Le aree comprese nella fascia di protezione in questione, possono essere computate, ai fini dell'edificabilità per ogni zona.

Ai fini del rispetto delle disposizioni sanitarie in materia, (art. 338 del RD 27/7/1934 n. 1265 e della L 16612002) e dell' art. 27 commi 5, 6, 6 bis, 6 ter, 6 quater, 6 quinquies, della LR 56/77 smi, i cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno duecento metri dal centro abitato, così come definito dall'art.12, comma 2, numero 5 bis, della LR 56/77 smi e tali fasce di rispetto cimiteriale non possono essere inferiori a 200 mt dal perimetro dell'impianto cimiteriale quale risultante dalle tavole urbanistiche allegate al presente PRGC.

E' fatto pertanto divieto di costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro una fascia di duecento metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale salvo eventuali riduzioni ai sensi del comma 6 bis, confermate dal parere formale della competente ASL e comunque non oltre il limite inderogabile dei cinquanta metri, per consentire l'ampliamento dei cimiteri o la previsione di opere pubbliche o interventi urbanistici pubblici o privati di rilevante interesse pubblico.

All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso,



	oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Terreno reso inedificabile da C.E. n. 1297 del 14/07/1999

**Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Note generali sulla conformità: Come da Certificato di Destinazione Urbanistica il mappale ricade in:**

- **100% della superficie in Aree marginali di completamento;**
- **87% della superficie in Zone ed aree a vincolo speciale, Inedificabili di rispetto cimiteriale;**
- **100% della superficie in Classe II Zone a moderata pericolosità idrogeologica.**

**Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno 4 (Mapp.le 132)**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante 4-2018 di cui alla delibera C.C. n. 10 DEL 26/04/2018
Zona omogenea:	Art. 7.5 NdA - Aree marginali di completamento
Norme tecniche di attuazione:	<p><b>7.5 Aree marginali di completamento</b></p> <p>Sono le aree destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti delle precedenti aree di completamento, individuando in questo modo le zone passibili di completamento edilizio. Le nuove edificazioni previste saranno realizzate con concessione singola, a mezzo di interventi edilizi diretti o mediante strumenti urbanistici esecutivi.</p> <p>Tutti i progetti riguardanti edifici compresi in quest'area dovranno essere corredati di adeguata documentazione fotografica e dovranno essere realizzati rispettando le indicazioni di cui al successivo articolo "Prescrizioni costruttive generali" Sono ammesse le destinazioni d'uso, con riferimento all'art. 4 "Definizione delle destinazioni d'uso", delle presenti N.T.A., alla residenza. Sono ammessi i seguenti interventi come definiti dall'art 6.:</p> <p>a) opere interne.  b) manutenzione ordinaria  c) manutenzione straordinaria  d) ristrutturazione edilizia  e) ampliamento  f) sopraelevazione  g) nuova costruzione anche in seguito a demolizione.</p> <p>Sono definiti i seguenti parametri edilizi in caso di</p>



interventi da realizzare a concessione singola, mentre in caso di area soggetta a piano esecutivo si vedano le indicazioni successive:

densità fondiaria 1,00 mc./mq.

altezza massima m. 7,40 ( 2 piani fuori terra)

rapporto massimo di copertura pari al 50%

distanza minima dal ciglio stradale: le costruzioni dovranno attenersi a m. 10,00 riducibili a m. 6,00 alle condizioni di cui all'art.27, comma 2 della L.R. 56/77 e s.m.i. dal ciglio delle strade comunali.

distanza minima dal confine : m. 0,00 in caso di costruzione preesistente del confinante; m. 5,00 in tutti gli altri casi.

Distanza tra pareti finestrate: è prescritta la distanza di m. 10 fra edifici dei quali anche solo uno dei fronti presenta finestre. La presente prescrizione non si applica quando uno o entrambi gli edifici sono bassi fabbricati. La progettazione dovrà tenere conto degli edifici circostanti, quanto a tipologia, caratteristiche costruttive, volumetria e altezza, armonizzando le nuove opere con i fabbricati adiacenti. I progetti dovranno prevedere il completamento delle aree con alberature, e opere di sistemazione esterna tali da armonizzare i nuovi interventi e migliorarne l'inserimento ambientale.

Il Piano assoggetta ad obbligo di formazione di Piano Esecutivo l'unica area prevista in incremento per le aree residenziali marginali di completamento identificandola con il nr. 1 sulla cartografia, per una superficie territoriale di mq. 21.865.

Le zone che sono soggette a piano esecutivo PEC, sono soggette alle condizioni previste dagli articoli 43 e 45 della L.R.56/77. Attraverso l'utilizzo del Piano esecutivo vengono verificate le condizioni di infrastrutture dell'area in oggetto, l'inserimento estetico nell'ambiente, la necessità di reperire all'interno dei lotti idonee aree di parcheggio e verde pubblico in ragione di 12,5 mq per abitante insediabile per verde attrezzato, e 2,5 mq per abitante insediabile per parcheggi pubblici, ad integrazione delle aree per servizi individuate dal P.R.G.C.. Inoltre, per dotare l'area di adeguata viabilità, si è ipotizzata ai fini di calcolo, una superficie stradale di mq. 655. Questo dato non è vincolante in quanto la reale superficie stradale si conoscerà al momento dell'approvazione del piano.

Nelle aree previste a PEC, vengono confermate le prescrizioni di cui sopra, tranne per l'indice di densità fondiaria che sarà il seguente: Superficie Territoriale: 21.865 mq. Superficie Fondiaria:



	18.180 mq. Indice di densità fondiaria: 1,00 mc/mq. Le nuove edificazioni previste nelle aree soggette a PEC saranno realizzate con concessione subordinate alla stipula di convenzione, ai sensi dell'art. 49 comma 5° e artt. 43, 45 della L.R. 56/77. La convenzione dovrà prevedere, oltre al pagamento dei contributi concessori di cui all'art. 3 della L.10/77, la cessione gratuita delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Terreno reso inedificabile da C.E. n. 1297 del 14/07/1999

**Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Note generali sulla conformità: Come da Certificato di Destinazione Urbanistica il mappale ricade in:**

- **100% della superficie in Aree marginali di completamento;**
- **100% della superficie in Classe II Zone a moderata pericolosità idrogeologica.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno 6 (Mapp.le 134)

#### Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno 5 (Mapp.le 133)**

L'appezzamento in oggetto è ubicato in Comune di Oviglio, appena fuori dal concentrico cittadino, in direzione Felizzano, poco distante dal cimitero comunale.

La zona è caratterizzata da andamento pianeggiante, con raggruppamenti di case sparse, immobili a destinazione a produttiva e terreni agricoli con diverse colture.

La posizione è sicuramente positiva sia per l'assenza di fonti inquinanti, sia per il decoro circostante. Positiva anche la posizione per la vicinanza con le arterie stradali di collegamento con i Comuni limitrofi e la completa urbanizzazione primaria e secondaria.

Entrando nello specifico il terreno in oggetto, presenta una forma quadrilatera di circa 491 mq con andamento pianeggiante.

Trattasi di terreno in posizione interna rispetto al tratto della Strada Pubblica e necessita di attraversamenti su altri terreni.

Il terreno in oggetto è di fatto edificabile, così come evidenziato dal Certificato di Destinazione Urbanistica, ma con delle norme che ne limitano l'edificabilità in quanto una porzione di terreno, il 39%, è inedificabile per fascia di rispetto cimiteriale.

#### **1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CAVOUR SRL- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01829820065

Eventuali comproprietari: Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **491,00**  
 il terreno risulta di forma Quadrilatera ed orografia Pianeggiante  
 Tessitura prevalente Incolto

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
------------------------------------------------------	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---------------------------------------------	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della superficie commerciale, secondo norma consuetudinaria, si considera la superfici catastale dell'appezzamento.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO	sup lorda di pavimento	491,00	1,00	491,00
		<b>491,00</b>		<b>491,00</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2021  
 Zona: OVIGLIO  
 Tipo di destinazione: Terreno edificabile  
 Tipologia: Edificabile  
 Superficie di riferimento: Lorda  
 Stato conservativo:  
 Valore di mercato min (€/mq): 30,00  
 Valore di mercato max (€/mq): 40,00



Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno 7 (Mapp.le 135)**

L'appezzamento in oggetto è ubicato in Comune di Oviglio, appena fuori dal concentrico cittadino, in direzione Felizzano, poco distante dal cimitero comunale.

La zona è caratterizzata da andamento pianeggiante, con raggruppamenti di case sparse, immobili a destinazione a produttiva e terreni agricoli con diverse colture.

La posizione è sicuramente positiva sia per l'assenza di fonti inquinanti, sia per il decoro circostante. Positiva anche la posizione per la vicinanza con le arterie stradali di collegamento con i Comuni limitrofi e la completa urbanizzazione primaria e secondaria.

Entrando nello specifico il terreno in oggetto, presenta una forma quadrilatera di circa 545 mq con andamento pianeggiante.

Il terreno in oggetto è di fatto edificabile, così come evidenziato dal Certificato di Destinazione Urbanistico.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di CAVOUR SRL- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01829820065

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **545,00**

il terreno risulta di forma Quadrilatera ed orografia Pianeggiante

Tessitura prevalente Incolto

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
------------------------------------------------------	----

#### Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

#### Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

#### Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---------------------------------------------	----

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale, secondo norma consuetudinaria, si considera la superfici catastale dell'appezzamento.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO	sup lorda di pavimento	545,00	1,00	545,00
		<b>545,00</b>		<b>545,00</b>

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2021

Zona: OVIGLIO

Tipo di destinazione: Terreno Edificabile

Tipologia: Edificabile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo:

Valore di mercato min (€/mq): 30,00

Valore di mercato max (€/mq): 40,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno 2 (Mapp.le 130)**

L'appezzamento in oggetto è ubicato in Comune di Oviglio, appena fuori dal concentrico cittadino, in direzione Felizzano, poco distante dal cimitero comunale.

La zona è caratterizzata da andamento pianeggiante, con raggruppamenti di case sparse, immobili a destinazione a produttiva e terreni agricoli con diverse colture.

La posizione è sicuramente positiva sia per l'assenza di fonti inquinanti, sia per il decoro circostante. Positiva anche la posizione per la vicinanza con le arterie stradali di collegamento con i Comuni limitrofi e la completa urbanizzazione primaria e secondaria.

Entrando nello specifico il terreno agricolo in oggetto, presenta una forma quadrilatera di circa 546 mq con andamento pianeggiante.

Trattasi di terreno agricolo in posizione interna rispetto al tratto della Strada Pubblica ma adiacente alla strada vicinale privata (mapp.le 126) con accesso direttamente dalla stessa strada.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di CAVOUR SRL- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01829820065

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **546,00**

il terreno risulta di forma Quadrilatera ed orografia Pianeggiante

Tessitura prevalente Incolto

#### Impianti:

##### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO



**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
------------------------------------------------------	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---------------------------------------------	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della superficie commerciale, secondo norma consuetudinaria, si considera la superfici catastale dell'appezzamento.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO	sup lorda di pavimento	546,00	1,00	546,00
		<b>546,00</b>		<b>546,00</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2021

Zona: OVIGLIO

Tipo di destinazione:

Tipologia: AGRICOLO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1,1759

Valore di mercato max (€/mq): 1,1759

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno 3 (Mapp.le 131)**

L'appezzamento in oggetto è ubicato in Comune di Oviglio, appena fuori dal concentrico cittadino, in direzione Felizzano, poco distante dal cimitero comunale.

La zona è caratterizzata da andamento pianeggiante, con raggruppamenti di case sparse, immobili a destinazione a produttiva e terreni agricoli con diverse colture.

La posizione è sicuramente positiva sia per l'assenza di fonti inquinanti, sia per il decoro circostante. Positiva anche la posizione per la vicinanza con le arterie stradali di collegamento con i Comuni limitrofi e la completa urbanizzazione primaria e secondaria.

Entrando nello specifico il terreno agricolo in oggetto, presenta una forma quadrilatera di circa 744 mq con andamento pianeggiante.

Trattasi di terreno agricolo in posizione interna rispetto al tratto della Strada Pubblica ma adiacente alla strada vicinale privata (mapp.le 126) con accesso direttamente dalla stessa strada.



**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di CAVOUR SRL- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01829820065

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **744,00**

il terreno risulta di forma Quadrilatera ed orografia Pianeggiante

Tessitura prevalente Incolto

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Impianto a norma	NO
------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
------------------------------------------------------	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
------------------------------------------------	----

Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---------------------------------------------	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della superficie commerciale, secondo norma consuetudinaria, si considera la superficie catastale dell'appezzamento.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO	sup lorda di pavimento	744,00	1,00	744,00
		<b>744,00</b>		<b>744,00</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2021

Zona: OVIGLIO

Tipo di destinazione:

Tipologia: AGRICOLO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale



Valore di mercato min (€/mq): 30,00

Valore di mercato max (€/mq): 40,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno 1 (Mapp.le 126)**

Entrando nello specifico il terreno agricolo in oggetto, presenta una forma quadrilatera di circa 244 mq con andamento pianeggiante.

Trattasi di terreno avente la destinazione di strada privata, in collegamento con la Strada Pubblica a disposizione degli appezzamenti oggetto di esecuzione immobiliare

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di CAVOUR SRL- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01829820065

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **244,00**

il terreno risulta di forma Quadrilatera ed orografia Pianeggiante

Tessitura prevalente Ghiaia

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
------------------------------------------------------	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---------------------------------------------	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della superficie commerciale, secondo norma consuetudinaria, si considera la



superfici catastale dell'appezzamento.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO	sup lorda di pavimento	244,00	1,00	244,00
		<b>244,00</b>		<b>244,00</b>

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2021

Zona: OVIGLIO

Tipo di destinazione:

Tipologia: AGRICOLO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo:

Valore di mercato min (€/mq): 1,1759

Valore di mercato max (€/mq): 1,1759

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno 8 (Mapp.le 136)**

L'appezzamento in oggetto è ubicato in Comune di Oviglio, appena fuori dal concentrico cittadino, in direzione Felizzano, poco distante dal cimitero comunale.

La zona è caratterizzata da andamento pianeggiante, con raggruppamenti di case sparse, immobili a destinazione a produttiva e terreni agricoli con diverse colture.

La posizione è sicuramente positiva sia per l'assenza di fonti inquinanti, sia per il decoro circostante. Positiva anche la posizione per la vicinanza con le arterie stradali di collegamento con i Comuni limitrofi e la completa urbanizzazione primaria e secondaria.

Entrando nello specifico il terreno in oggetto, presenta una forma quadrilatera di circa 31 mq con andamento pianeggiante.

Il terreno in oggetto è di fatto edificabile, così come evidenziato dal Certificato di Destinazione Urbanistico

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di CAVOUR SRL- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01829820065

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **31,00**

il terreno risulta di forma Quadrilatera ed orografia Pianeggiante

Tessitura prevalente Ghiaia

#### Impianti:

##### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----



Impianto a norma	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
Esiste impianto antincendio	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
<b>Scarichi:</b>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della superficie commerciale, secondo norma consuetudinaria, si considera la superfici catastale dell'appezzamento.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO	sup lorda di pavimento	31,00	1,00	31,00
		<b>31,00</b>		<b>31,00</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2021

Zona: OVIGLIO

Tipo di destinazione:

Tipologia: AGRICOLO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo:

Valore di mercato min (€/mq): 1,1759

Valore di mercato max (€/mq): 1,1759

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno 4 (Mapp.le 132)**

L'appezzamento in oggetto è ubicato in Comune di Oviglio, appena fuori dal concentrico cittadino, in direzione Felizzano, poco distante dal cimitero comunale.

La zona è caratterizzata da andamento pianeggiante, con raggruppamenti di case sparse, immobili a destinazione a produttiva e terreni agricoli con diverse colture.

La posizione è sicuramente positiva sia per l'assenza di fonti inquinanti, sia per il decoro circostante. Positiva anche la posizione per la vicinanza con le arterie stradali di collegamento con i Comuni limitrofi e la completa urbanizzazione primaria e secondaria.

Entrando nello specifico il terreno in oggetto, presenta una forma quadrilatera di circa 99 mq con andamento pianeggiante.

Trattasi di terreno agricolo in posizione interna rispetto al tratto della Strada Pubblica ma adiacente alla



strada vicinale privata (mapp.le 126) con accesso direttamente dalla stessa strada.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **CAVOUR SRL- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01829820065

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **99,00**

il terreno risulta di forma Quadrilatera ed orografia Pianeggiante

Tessitura prevalente Incolto

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO

##### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
------------------------------------------------------	----

##### Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

##### Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

##### Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---------------------------------------------	----

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale, secondo norma consuetudinaria, si considera la superfici catastale dell'appezzamento.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO	sup lorda di pavimento	99,00	1,00	99,00
		<b>99,00</b>		<b>99,00</b>



**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2021

Zona: OVIGLIO

Tipo di destinazione:

Tipologia: AGRICOLO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo:

Valore di mercato min (€/mq): 1,1759

Valore di mercato max (€/mq): 1,1759

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno 6 (Mapp.le 134)**

L'appezzamento in oggetto è ubicato in Comune di Oviglio, appena fuori dal concentrico cittadino, in direzione Felizzano, poco distante dal cimitero comunale.

La zona è caratterizzata da andamento pianeggiante, con raggruppamenti di case sparse, immobili a destinazione a produttiva e terreni agricoli con diverse colture.

La posizione è sicuramente positiva sia per l'assenza di fonti inquinanti, sia per il decoro circostante. Positiva anche la posizione per la vicinanza con le arterie stradali di collegamento con i Comuni limitrofi e la completa urbanizzazione primaria e secondaria.

Entrando nello specifico il terreno in oggetto, presenta una forma quadrilatera di circa 116 mq con andamento pianeggiante.

Trattasi di terreno agricolo in posizione interna rispetto al tratto della Strada Pubblica ma adiacente alla strada vicinale privata (mapp.le 126) con accesso direttamente dalla stessa strada.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di CAVOUR SRL- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01829820065

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **116,00**

il terreno risulta di forma Quadrilatera ed orografia Pianeggiante

Tessitura prevalente incolto

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
------------------------------------------------------	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----



**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---------------------------------------------	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della superficie commerciale, secondo norma consuetudinaria, si considera la superfici catastale dell'appezzamento.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO	sup lorda di pavimento	116,00	1,00	116,00
		<b>116,00</b>		<b>116,00</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2021

Zona: OVIGLIO

Tipo di destinazione:

Tipologia: AGRICOLO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo:

Valore di mercato min (€/mq): 1,1759

Valore di mercato max (€/mq): 1,1759

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Per la determinazione del valore attribuibile ai terreni facenti parte della presente Esecuzione Immobiliare, sono stati utilizzati come base gli attuali prezzi di mercato dei terreni agricoli con riferimento alla zona specifica in esame, tenendo anche conto dei valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e considerando inoltre:

- le caratteristiche agricole con particolare riferimento alla forma ed estensione della superficie e alla presenza/assenza di dotazione irrigua,
- la destinazione urbanistica,
- il tipo di coltura,
- l'esposizione,
- l'accessibilità dei fondi agli effetti della lavorabilità,
- nel caso specifico anche in funzione della edificabilità e della richiesta in sito di terreni con dette caratteristiche.

**Si precisa in argomento che la valutazione di alcuni terreni sarà molto inferiore rispetto a quella del lotto precedente, anch'esso composto da terreni con capacità edificatoria.**

**Questo perché, come già sopra ricordato, alcuni terreni non hanno possibilità edificatoria in quanto uno per il 97% e l'altro per il 100% sono posizionati all'interno del limite di**



**inedificabilità cimiteriale.**

**Tuttavia l'edificabilità residua su detti mappali potrebbe comunque essere ceduta per cui la valutazione sarà maggiore rispetto a quella di un terreno agricolo tradizionale presente in zona.**

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di OVIGLIO;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di ALESSANDRIA;  
 Uffici del registro di ALESSANDRIA;  
 Ufficio tecnico di OVIGLIO.

**8.3 Valutazione corpi:****Terreno 5 (Mapp.le 133). edificabile**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO	491,00	€ 35,00	€ 17.185,00
Valore corpo			€ 17.185,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.185,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.185,00

**Terreno 7 (Mapp.le 135). edificabile**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO	545,00	€ 35,00	€ 19.075,00
Valore corpo			€ 19.075,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 19.075,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.075,00

**Terreno 2 (Mapp.le 130).**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO	546,00	€ 10,00	€ 5.460,00
Valore corpo			€ 5.460,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.460,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.460,00

**Terreno 3 (Mapp.le 131).**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO	744,00	€ 10,00	€ 7.440,00
Valore corpo			€ 7.440,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.440,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.440,00

**Terreno 1 (Mapp.le 126).**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO	244,00	€ 1,00	€ 244,00



Valore corpo	€ 244,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 244,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 244,00

**Terreno 8 (Mapp.le 136).**

<i>.Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO	31,00	€ 1,00	€ 31,00
Valore corpo			€ 31,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 31,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 31,00

**Terreno 4 (Mapp.le 132).**

<i>.Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO	99,00	€ 1,00	€ 99,00
Valore corpo			€ 99,00
Valore Pertinenze			€ ,00
Valore complessivo intero			€ 99,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 99,00

**Terreno 6 (Mapp.le 134).**

<i>.Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO	116,00	€ 1,00	€ 116,00
Valore corpo			€ 116,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 116,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 116,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno 5 (Mapp.le 133)	Edificabile	491,00	€ 17.185,00	€ 17.185,00
Terreno 7 (Mapp.le 135)	Edificabile	545,00	€ 19.075,00	€ 19.075,00
Terreno 2 (Mapp.le 130)	agricolo	546,00	€ 5.460,00	€ 5.460,00
Terreno 3 (Mapp.le 131)	agricolo	744,00	€ 7.440,00	€ 7.444,00
Terreno 1 (Mapp.le 126)	agricolo	244,00	€ 244,00	€ 244,00
Terreno 8 (Mapp.le 136)	agricolo	31,00	€ 31,00	€ 31,00
Terreno 4 (Mapp.le 132)	agricolo	99,00	€ 99,00	€ 99,00
Terreno 6 (Mapp.le 134)	agricolo	116,00	€ 116,00	€ 116,00
SOMMANO		2.816,00	€ 49.654,00	€ 49.654,00



**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15% )	€ 7.448,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 42.205,90</b>
Arrotondamento (-)	<b><u>€ 205,90</u></b>
Totale	<b><u>€ 42.000,00</u></b>
(A corpo e non a misura)	<b>S.e.&amp; o.</b>
Diconsi Euro Quarantaduemila/00	

Data generazione:  
18-10-2023

L'Esperto alla stima  
**Ing. Alessandro Caruso**

