
TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lubatti Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 82/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4A.....	5
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4/A	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4A.....	7
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4	7
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4/A	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4A.....	7
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4	7
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4/A	8
Confini	8
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4A.....	8
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4	8
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4/A	8
Consistenza	9
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4A.....	9
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4	9
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4/A.....	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4A.....	10
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4	10
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4/A	11
Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4A.....	12
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4	13
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4/A	13



Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4A.....	14
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4.....	14
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4/A.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4A.....	15
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4.....	16
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4/A.....	18
Stato di occupazione.....	19
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4A.....	19
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4.....	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4/A.....	21
Provenienze Ventennali.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4A.....	21
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4.....	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4/A.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	27
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4A.....	27
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4.....	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4/A.....	29
Normativa urbanistica.....	30
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4A.....	30
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4.....	40
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4/A.....	50
Regolarità edilizia.....	60
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4A.....	60
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4.....	63
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4/A.....	64
Stima / Formazione lotti.....	66
Riepilogo bando d'asta.....	75
Lotto Unico	75
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 82/2024 del R.G.E.....	99



Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 340.652,27	99
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	101
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4A	101
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4	101
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4/A	102



INCARICO

In data 31/07/2024, il sottoscritto Geom. Lubatti Fabrizio, con studio in Corso Italia, 2G - 12084 - Mondovì (CN), email;lubatti.fabrizio@gmail.com, PEC fabrizio.lubatti@geopec.it, Tel. 339 4905601 - 0174 45603, Fax 0174 45603, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4A (Coord. Geografiche: N: 44.398960, E: 7.824371)
- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4 (Coord. Geografiche: N: 44.398960, E: 7.824371)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4/A (Coord. Geografiche: N: 44.398960, E: 7.824371)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIALE DELLA RIMEMBRANZA 4A

Trattasi di unità immobiliare, libera su tre lati, composta da capannone artigianale e locali ad uso ufficio al piano terra, sito nel Comune di Mondovì in Viale della Rimembranza n° 4A, a circa 500 ml dal centro della Città di Mondovì. Località che offre servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar, Banca, piccoli negozi di alimentari, vestiario, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, primaria, secondaria e superiore, oltre che a parcheggi più che sufficienti. Inoltre dista pochi chilometri dall'autostrada Torino-Savona oltre che trovarsi in prossimità della Strada Statale 28 e Via delle Langhe che collega il Comune di Mondovì con i principali paesi e cittadine di Bastia Mondovì, Carrù, Magliano Alpi, Fossano, ecc.

Il sottoscritto CTU ha trasmesso lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali al signor **** Omissis **** con mail in data 26/09/2024, in concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., fissando la data del sopralluogo per il giorno 11/10/2024. In data 11/10/2024 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. **** Omissis **** quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L., quale custode delegato dalla procedura e del signor **** Omissis ****; alle ore 009:30 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 11:15.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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



BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIALE DELLA RIMEMBRANZA 4

Trattasi di unità immobiliare, da cielo a terra, libera su tre lati, composta da capannone artigianale al piano terra, sito nel Comune di Mondovì in Viale della Rimembranza n° 4, a circa 500 ml dal centro della Città di Mondovì. Località che offre servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar, Banca, piccoli negozi di alimentari, vestiario, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, primaria, secondaria e superiore, oltre che a parcheggi più che sufficienti. Inoltre dista pochi chilometri dall'autostrada Torino-Savona oltre che trovarsi in prossimità della Strada Statale 28 e Via delle Langhe che collega il Comune di Mondovì con i principali paesi e cittadine di Bastia Mondovì, Carrù, Magliano Alpi, Fossano, ecc.

Il sottoscritto CTU ha trasmesso lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali al signor **** Omissis **** con mail in data 26/09/2024, in concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., fissando la data del sopralluogo per il giorno 11/10/2024. In data 11/10/2024 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. **** Omissis **** quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L., quale custode delegato dalla procedura e del signor **** Omissis ****; alle ore 009:30 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 11:15.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIALE DELLA RIMEMBRANZA 4/A

Trattasi di unità immobiliare, libera su quattro, composta da appartamento al piano primo con sottotetto a piano secondo e accesso da vano scala al piano terreno, sito nel Comune di Mondovì in Viale della Rimembranza n° 4A, a circa 500 ml dal centro della Città di Mondovì. Località che offre servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar, Banca, piccoli negozi di alimentari, vestiario, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, primaria, secondaria e superiore, oltre che a parcheggi più che sufficienti. Inoltre dista pochi chilometri dall'autostrada Torino-Savona oltre che trovarsi in prossimità della Strada Statale 28 e Via delle Langhe che collega il Comune di Mondovì con i principali paesi e cittadine di Bastia Mondovì, Carrù, Magliano Alpi, Fossano, ecc.

Il sottoscritto CTU ha trasmesso lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali al signor **** Omissis **** con mail in data 26/09/2024, in concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., fissando la data del sopralluogo per il giorno 11/10/2024. In data 11/10/2024 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. **** Omissis **** quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L., quale custode delegato dalla procedura e del signor **** Omissis ****; alle ore 009:30 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 11:15.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e



finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4A
- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4/A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A MONDOVÌ (CN) - VIALE DELLA RIMEMBRANZA 4A

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

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A MONDOVÌ (CN) - VIALE DELLA RIMEMBRANZA 4

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBIcato A MONDOVÌ (CN) - VIALE DELLA RIMEMBRANZA 4/A

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A MONDOVÌ (CN) - VIALE DELLA RIMEMBRANZA 4A

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il signor Garelli Francesco risulta libero di stato.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A MONDOVÌ (CN) - VIALE DELLA RIMEMBRANZA 4



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il signor Garelli Francesco risulta libero di stato.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIALE DELLA RIMEMBRANZA 4/A

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il signor Garelli Francesco risulta libero di stato.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIALE DELLA RIMEMBRANZA 4A

Il lotto su cui insiste il fabbricato, costituito da due laboratori al piano terra ed una abitazione al piano primo, confina con: Viale della Rimembranza, mappali 48-47-240-858-203.

Mentre l'unità immobiliare facente parte del presente lotto (sub. 1) confina con cortile comune (sub. 4) a tre lati, laboratorio sub. 6 (ex sub. 3) e vano scala dell'abitazione sub. 5.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIALE DELLA RIMEMBRANZA 4

Il lotto su cui insiste il fabbricato, costituito da due laboratori al piano terra ed una abitazione al piano primo, confina con: Viale della Rimembranza, mappali 48-47-240-858-203.

Mentre l'unità immobiliare facente parte del presente lotto (sub. 6 ex sub 3) confina con cortile comune (sub. 4) a quattro, laboratorio sub. 1.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIALE DELLA RIMEMBRANZA 4/A

Il lotto su cui insiste il fabbricato, costituito da due laboratori al piano terra ed una abitazione al piano primo, confina con: Viale della Rimembranza, mappali 48-47-240-858-203.

Mentre l'unità immobiliare facente parte del presente lotto (sub. 5) confina vuoto su cortile comune (sub. 4) a tre lati e vuoto su sub. 1.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIALE DELLA RIMEMBRANZA 4A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	152,70 mq	165,53 mq	1	165,53 mq	5,00 m	T
Ufficio	44,47 mq	50,14 mq	1	50,14 mq	3,45 m	T
Cortile	526,00 mq	526,00 mq	0,10	52,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				268,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				268,27 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIALE DELLA RIMEMBRANZA 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio-Magazzino-Bagno	416,11 mq	439,43 mq	1	439,43 mq	7,50 m	T
Ufficio	10,60 mq	12,40 mq	1	12,40 mq	2,70 m	1
Cortile	526,00 mq	526,00 mq	0,10	52,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				504,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				504,43 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIALE DELLA RIMEMBRANZA 4/A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,30 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	2,97 m	T-1
Sottotetto	19,00 mq	20,00 mq	0,10	2,00 mq	1,35 m	2
Cortile	526,00 mq	526,00 mq	0,10	52,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				122,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	122,60 mq	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIALE DELLA RIMEMBRANZA 4A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/1995 al 20/03/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 264, Sub. 1, Zc. u Categoria C3 Cl.5, Cons. 194.00 Superficie catastale 222.00 mq Rendita € 420,81 Piano T
Dal 20/03/2020 al 20/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 264, Sub. 1, Zc. u Categoria C3 Cl.5, Cons. 194.00 Superficie catastale 222.00 mq Rendita € 420,81 Piano T
Dal 20/11/2020 al 11/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 264, Sub. 1, Zc. u Categoria C3 Cl.5, Cons. 194.00 Superficie catastale 216.00 mq Rendita € 420,81 Piano T
Dal 11/02/2021 al 28/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 264, Sub. 1, Zc. u Categoria C3 Cl.5, Cons. 194.00 Superficie catastale 216.00 mq Rendita € 420,81 Piano T

- il sub. 1 è stato oggetto di variazione catastale n° CN0094792 del 20/11/2020 per diversa distribuzione degli spazi interni mantenendo lo stesso subalterno con la sola variazione della superficie catastale da mq 222.00 a mq 216.00.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIALE DELLA RIMEMBRANZA 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/1997 al 20/03/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 264, Sub. 3, Zc. u Categoria C3 Cl.4, Cons. 380.00 Superficie catastale 432.00 mq Rendita € 706,51



		Piano T
Dal 20/11/2020 al 11/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 264, Sub. 3, Zc. u Categoria C3 Cl.4, Cons. 380.00 Superficie catastale 432.00 mq Rendita € 706,51 Piano T
Dal 11/02/2021 al 23/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 264, Sub. 3, Zc. u Categoria C3 Cl.4, Cons. 380.00 Superficie catastale 432.00 mq Rendita € 706,51 Piano T
Dal 23/10/2024 al 28/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 264, Sub. 6, Zc. U Categoria C3 Cl.4, Cons. 422.00 Superficie catastale 454.00 mq Rendita € 784,60 Piano T-1

- il sub. 3 viene accatastato nel 1997 in seguito a variazione catastale n° X02389.1/1997 del 18/09/1997 con causale "unità edificate su area di corte afferenti al foglio 69 mappale 264 sub. 1 e 2.

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

In particolare si è riscontrato:

- non è stata rappresentata la divisione tra il laboratorio e il magazzino,
- non è stato rappresentato l'ufficio al piano primo,

Al fine di aggiornare la planimetria catastale, in modo tale che rappresenti lo stato di fatto, si è provveduto:

- alla presentazione variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interi e ampliamento prot. CN0208527 del 23/10/2024 con la quale il sub. 3 è stato soppresso ed è stato costituito il sub. 6.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIALE DELLA RIMEMBRANZA 4/A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/1995 al 20/03/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 264, Sub. 2, Zc. u Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,50 Superficie catastale 60.00 mq Rendita € 325,37 Piano T-1
Dal 20/03/2020 al 24/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 264, Sub. 2, Zc. u Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 60.00 mq Rendita € 325,37 Piano T-1
Dal 24/11/2020 al 11/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 264, Sub. 2, Zc. u



		Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 66.00 mq Rendita € 253,06 Piano T-1
Dal 11/02/2021 al 06/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 264, Sub. 2, Zc. u Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 66.00 mq Rendita € 253,06 Piano T-1
Dal 06/05/2021 al 18/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 264, Sub. 5, Zc. U Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 85.00 mq Rendita € 278,89 Piano T-1-2
Dal 18/10/2024 al 28/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 264, Sub. 5, Zc. U Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,50 Superficie catastale 74.00 mq Rendita € 278,89 Piano T-1-2

Il sub. 2 è stato oggetto di:

- variazione catastale n°CN0095589 del 24/11/2020 per diversa distribuzione degli spazi interni mantenendo lo stesso subalterno,
- variazione catastale n° CN0041110 del 06/05/2021 per inserimento del sottotetto esistente con la quale è stato soppresso ed ha costituito il sub. 5.

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

In particolare si è riscontrato:

- non erano correttamente indicate le altezze del sottotetto,

Al fine di aggiornare la planimetria catastale, in modo tale che rappresenti lo stato di fatto, si è provveduto:

- alla presentazione variazione catastale per esatta rappresentazione grafica prot. CN0203782 del 18/10/2024 mantenendo invariato l'identificativo sub. 5.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIALE DELLA RIMEMBRANZA 4A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	264	1	u	C3	5	194.00	216.00 mq	420,81 €	T	



Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIALE DELLA RIMEMBRANZA 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	264	6	U	C3	4	422.00	454.00 mq	784,6 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

In particolare si è riscontrato:

- non è stata rappresentata la divisione tra il laboratorio e il magazzino,
- non è stato rappresentato l'ufficio al piano primo,

Al fine di aggiornare la planimetria catastale, in modo tale che rappresenti lo stato di fatto, si è provveduto:

- alla presentazione variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interi e ampliamento prot. CN0208527 del 23/10/2024 con la quale il sub. 3 è stato soppresso ed è stato costituito il sub. 6.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIALE DELLA RIMEMBRANZA 4/A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	264	5	U	A3	2	4,50	74.00 mq	278,89 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

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

In particolare si è riscontrato:

- non erano correttamente indicate le altezze del sottotetto,

Al fine di aggiornare la planimetria catastale, in modo tale che rappresenti lo stato di fatto, si è provveduto:

- alla presentazione variazione catastale per esatta rappresentazione grafica prot. CN0203782 del 18/10/2024 mantenendo invariato l'identificativo sub. 5.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIALE DELLA RIMEMBRANZA 4A

Si precisa che il cortile comune sub. 4 risulta in parte concesso in uso esclusivo al:

- Bene 1 (Sub. 1) per la parte retrostante l'immobile, confinante con il mappale 48 e delimitata da barriera in lamiera, che si sviluppa dall'angolo del fabbricato sino al muro di divisione con il bene 2 (Sub. 3) come meglio rappresentato sulla Tavola 3 allegata.

- Bene 2 (Sub. 6 ex sub. 3) per la parte posta a i tra lati del capannone, confinante con i mappali 209-658-240-47-48, che si sviluppa dall'angolo del fabbricato (sul prospetto d'ingresso) sino al muro di divisione con il bene 1 (Sub. 1) come meglio rappresentato sulla Tavola 3 allegata.

Tale uso è stato anche specificato nel contratto di locazione registrato al n° 1273 serie 3 in data 11/07/1997 (I.D. telematico: F2897L001273000SJ):

"il presente contratto riguarda il locale anzi descritto con l'uso totale del cortile ai tre lati del Lotto B. Per la parte del Lotto A viene concesso solo un passaggio pedonale e veicolare, ma è assolutamente vietata la sosta.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIALE DELLA RIMEMBRANZA 4

Si precisa che il cortile comune sub. 4 risulta in parte concesso in uso esclusivo al:

- Bene 1 (Sub. 1) per la parte retrostante l'immobile, confinante con il mappale 48 e delimitata da barriera in lamiera, che si sviluppa dall'angolo del fabbricato sino al muro di divisione con il bene 2 (Sub. 3) come meglio rappresentato sulla Tavola 3 allegata.

- Bene 2 (Sub. 6 ex sub. 3) per la parte posta a i tra lati del capannone, confinante con i mappali 209-658-240-47-48, che si sviluppa dall'angolo del fabbricato (sul prospetto d'ingresso) sino al muro di divisione con il bene 1 (Sub. 1) come meglio rappresentato sulla Tavola 3 allegata.

Tale uso è stato anche specificato nel contratto di locazione registrato al n° 1273 serie 3 in data 11/07/1997 (I.D. telematico: F2897L001273000SJ):

"il presente contratto riguarda il locale anzi descritto con l'uso totale del cortile ai tre lati del Lotto B. Per la parte del Lotto A viene concesso solo un passaggio pedonale e veicolare, ma è assolutamente vietata la sosta.



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIALE DELLA RIMEMBRANZA 4/A

Si precisa che il cortile comune sub. 4 risulta in parte concesso in uso esclusivo al:

- Bene 1 (Sub. 1) per la parte retrostante l'immobile, confinante con il mappale 48 e delimitata da barriera in lamiera, che si sviluppa dall'angolo del fabbricato sino al muro di divisione con il bene 2 (Sub. 3) come meglio rappresentato sulla Tavola 3 allegata.

- Bene 2 (Sub. 6 ex sub. 3) per la parte posta a i tra lati del capannone, confinante con i mappali 209-658-240-47-48, che si sviluppa dall'angolo del fabbricato (sul prospetto d'ingresso) sino al muro di divisione con il bene 1 (Sub. 1) come meglio rappresentato sulla Tavola 3 allegata.

Tale uso è stato anche specificato nel contratto di locazione registrato al n° 1273 serie 3 in data 11/07/1997 (I.D. telematico: F2897L001273000SJ):

"il presente contratto riguarda il locale anzi descritto con l'uso totale del cortile ai tre lati del Lotto B. Per la parte del Lotto A viene concesso solo un passaggio pedonale e veicolare, ma è assolutamente vietata la sosta.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIALE DELLA RIMEMBRANZA 4A

Il fabbricato comprendente il Bene 1, oggetto di esecuzione, si trova nel Comune di Mondovì in Viale della Rimembranza n° 4A. L'intero complesso è stato costruito in due epoche diverse, la porzione che comprende i Beni 1 e 3 è stata realizzata negli anni 1962-1963, quella che comprende il Bene 2 negli anni 1996-1997.

Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondovì, il fabbricato comprendente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta essere stato autorizzato con le seguenti pratiche Edilizie:

- 1) Nulla osta n° 1053 del 11/10/1962 rilasciato per costruzione di capannone ad uso industriale con annesso fabbricato per uffici ed abitazione (Beni 1-3),
- 2) Nulla Osta n° 1270 del 16/01/1963 in sostituzione del precedente Nulla Osta n° 1053 del 11/10/1962 rilasciato per costruzione di capannone ad uso industriale con annesso fabbricato per uffici ed abitazione (Beni 1-3),
- 3) Nulla Osta n° 567 del 31/05/1963 rilasciato per costruzione di recinzione al capannone ad uso industriale con annesso fabbricato per uffici ed abitazione (Beni 1-2-3),
- 4) Certificato di Abitabilità n° 567 del 30/12/1964 (Beni 1-3),
- 5) Concessione Edilizia n° 53-10/S del 05/03/1996 rilasciata per ampliamento dell'immobile artigianale (Bene 2),
- 6) Concessione Edilizia n° 67 del 02/04/1996 in variante a Concessione Edilizia n° 53-10/S del 05/03/1996 per ampliamento dell'immobile artigianale (Bene 2),
- 7) Concessione Edilizia n° 171 del 04/12/1997 in variante in corso d'opera a Concessione Edilizia n° 53-10/S del 05/03/1996 e Concessione Edilizia n° 67 del 02/04/1996 per ampliamento dell'immobile artigianale (Bene 2),
- 8) Certificato di Agibilità n° 102 del 04/05/1999 con allegati Certificato di Collaudo Statico n° 1048 del 13/06/1997 di cui alla Denuncia delle opere in cemento armato n° 1048 del 13/05/1996, certificati di conformità impianto elettrico (Bene 2),
- 9) Denuncia di Inizio Attività n° 25061 del 28/10/2011 per realizzazione di nuovo accesso carraio (Beni 1-2-3),
- 10) Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria n° 36406 del 27/11/2020 per sanatoria di opere difformi (costruzione e demolizione di tramezzi interni e lievi modifiche ai serramenti esterni) ai precedenti titoli abilitativi (Beni 1-3),

Il fabbricato si presenta in buone condizioni sia estetiche che strutturali, non presenta particolarità costruttive intrinseche ed estrinseche di pregio.



E' caratterizzato da struttura portante mista:

- in muratura portante, tetto in latero cemento legno e manto di copertura in tegole di cemento (Beni 1 e 3)
- con struttura in cemento armato precompresso con chiusure perimetrali in pannelli prefabbricati e copertura tipo shed con sovrastante manto di copertura in lamiera grecata (Bene 2)

Gli accessi pedonale e carrai sono posti su Viale della Rimembranza ai civici 4 e 4A i carrai, quello pedonale non ha numerazione civica.

L'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa al piano terra ed è composta da:

- un ampio laboratorio con tetto a vista con altezza minima di 4.00 ml e massima di 6.05 ml con accesso mediante due portoni da cortile comune,
- un sottoscala attualmente utilizzato come bagno ma che dovrà essere destinato a ripostiglio/sottoscala come da CILA in sanatoria presentata in quanto non è dotato delle altezze minime per essere utilizzato con destinazione e bagno,
- un disimpegno, due uffici, un antibagno e bagno con accesso sia dal cortile comune che dal laboratorio adiacente,

Al suo interno dell'alloggio si può constatare che:

- IMPIANTI (stato Buono): sono presenti i soli impianti elettrico e idrico sanitario. L'unità è priva di impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda.
- PAVIMENTI (stato Buono): in battuto di cemento lisciato nel laboratorio ed in piastrelle di ceramica negli altri locali,
- SERRAMENTI (stato discreto): di vecchia fattura sono in parte in legno con vetro singolo con avvolgibili in plastica ed in parte con vetrate in ferro e vetro singolo negli uffici e in ferro con vetro singolo nel laboratorio,
- PARETI (stato Buono - insufficiente): sono tutte intonacate e tinteggiate, quelle del bagno e antibagno sono rivestite con piastrelle in ceramica di vecchia fattura,
- SOLAIO (stato Buono): in latero cemento intonacati e tinteggiati,
- BAGNO (stato insufficiente): privo di tutti gli elementi.
- FOGNATURA (stato buono): il fabbricato risulta allacciato alla rete fognaria,

L'immobile risulta privo di carroponte.

Si precisa che durante il sopralluogo i locali sono risultati vuoti e privi di mobilio

Da verifiche effettuate presso il Comune di Mondovì e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata difformità tra quanto autorizzato dal Comune e da quanto presente in loco come rappresentato sulla tavola 4 allegata.

In particolare:

1- il bagno sito nel laboratorio presenta un'altezza interna utile di ml 1.88 (h min 1.60 ml – h max 2.16 ml) inferiore ai ml 2.40 come richiesto dalle norme igienico sanitarie (D.M. 05/07/1975 Ministero della Sanità). Lo stesso dovrà essere trasformato e utilizzato come ripostiglio/sottoscala come già indicato sugli elaborati grafici allegati alla Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria n° 36406 del 27/11/2020

2- gli uffici presentano un'altezza interna di ml 3.45 a fronte di quella indicata sui progetti allegati alla Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria n° 36406 del 27/11/2020 di ml 3.47 ml.

L'altezza di 3.45 ml era già stata indicata sulla planimetria catastale presentata 06/05/2021.

Al fine della sanabilità delle opere realizzate in difformità e/o assenza di autorizzazioni si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia".

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIALE DELLA RIMEMBRANZA 4

Il fabbricato comprendente il Bene 1, oggetto di esecuzione, si trova nel Comune di Mondovì in Viale della Rimembranza n° 4. L'intero complesso è stato costruito in due epoche diverse, la porzione che comprende i Beni 1 e 3 è stata realizzata negli anni 1962-1963, quella che comprende il Bene 2 negli anni 1996-1997.



Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondovì, il fabbricato comprendente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta essere stato autorizzato con le seguenti pratiche Edilizie:

- 1) Nulla osta n° 1053 del 11/10/1962 rilasciato per costruzione di capannone ad uso industriale con annesso fabbricato per uffici ed abitazione (Beni 1-3),
- 2) Nulla Osta n° 1270 del 16/01/1963 in sostituzione del precedente Nulla Osta n° 1053 del 11/10/1962 rilasciato per costruzione di capannone ad uso industriale con annesso fabbricato per uffici ed abitazione (Beni 1-3),
- 3) Nulla Osta n° 567 del 31/05/1963 rilasciato per costruzione di recinzione al capannone ad uso industriale con annesso fabbricato per uffici ed abitazione (Beni 1-2-3),
- 4) Certificato di Abitabilità n° 567 del 30/12/1964 (Beni 1-3),
- 5) Concessione Edilizia n° 53-10/S del 05/03/1996 rilasciata per ampliamento dell'immobile artigianale (Bene 2),
- 6) Concessione Edilizia n° 67 del 02/04/1996 in variante a Concessione Edilizia n° 53-10/S del 05/03/1996 per ampliamento dell'immobile artigianale (Bene 2),
- 7) Concessione Edilizia n° 171 del 04/12/1997 in variante in corso d'opera a Concessione Edilizia n° 53-10/S del 05/03/1996 e Concessione Edilizia n° 67 del 02/04/1996 per ampliamento dell'immobile artigianale (Bene 2),
- 8) Certificato di Agibilità n° 102 del 04/05/1999 con allegati Certificato di Collaudo Statico n° 1048 del 13/06/1997 di cui alla Denuncia delle opere in cemento armato n° 1048 del 13/05/1996, certificati di conformità impianto elettrico (Bene 2),
- 9) Denuncia di Inizio Attività n° 25061 del 28/10/2011 per realizzazione di nuovo accesso carraio (Beni 1-2-3),
- 10) Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria n° 36406 del 27/11/2020 per sanatoria di opere difformi (costruzione e demolizione di tramezzi interni e lievi modifiche ai serramenti esterni) ai precedenti titoli abilitativi (Beni 1-3),

Il fabbricato si presenta in buone condizioni sia estetiche che strutturali, non presenta particolarità costruttive intrinseche ed estrinseche di pregio.

E' caratterizzato da struttura portante mista:

- in muratura portante, tetto in latero cemento legno e manto di copertura in tegole di cemento (Beni 1 e 3)
- con struttura in cemento armato precompresso con chiusure perimetrali in pannelli prefabbricati e copertura tipo shed con sovrastante manto di copertura in lamiera grecata (Bene 2)

Gli accessi pedonale e carrai sono posti su Viale della Rimembranza ai civici 4 e 4A i carrai, quello pedonale non ha numerazione civica.

L'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa al piano terra ed è composta da:

- un ampio laboratorio con tetto a vista con altezza minima di 7.10 ml e massima di 8.00 ml con accesso mediante portone da cortile comune,
- un magazzino con tetto a vista con altezza minima di 7.10 ml e massima di 8.00 ml con accesso mediante portone da cortile comune sulla porzione ad uso esclusivo,
- in antibagno e due bagni con doccia con accesso sia dal laboratorio,
- un locale ufficio al piano primo, sopra i bagni, con accesso da scala in ferro dal laboratorio,

Al suo interno dell'alloggio si può constatare che:

- IMPIANTI** (stato Buono): sono presenti i soli impianti elettrico, idrico sanitario e impianto per l'acqua calda sanitaria con generatore di calore del tipo boiler elettrico. L'unità è priva di impianto di riscaldamento.
- PAVIMENTI** (stato Buono): in battuto di cemento liscio nel laboratorio, in piastrelle di ceramica nei bagni ed in laminato nell'ufficio,
- SERRAMENTI** (stato discreto): l'accesso al laboratorio e magazzino è garantito da portoni in ferro scorrevoli con vetro singolo, mentre l'illuminazione naturale avviene in parte da pannellature in vetro u-glass, a tutta campata, inserito tra i pilastri ed in parte, sul prospetto principale, con vetrate in ferro e vetro singolo,
- PARETI** (stato Buono): pannelli prefabbricati, quella in aderenza con il laboratorio adiacente (bene 1) è in muratura intonacata,
- SOLAIO** (stato Buono): del bagno e antibagno in latero cemento intonacato e tinteggiato,
- BAGNO** (stato Buono): completo di tutti gli elementi.



- STRUTTURA (stato Discreto): realizzata con struttura portante caratterizzata da pilastri in cemento armato precompresso presumibilmente innestati in bicchieri di fondazione prefabbricati appoggiate su getto in cemento armato ordinario,
- TETTO (stato Buono): tetto a due falde in struttura in cemento armato precompresso tipo shed con manto di copertura in lamiera grecata,
- FOGNATURA (stato buono): il fabbricato risulta allacciato alla rete fognaria,

L'immobile risulta privo di carroponte.

Si precisa che all'interno del fabbricato sono presenti beni mobili, di proprietà dell'inquilino quali:

- Laboratorio: materiali ed attrezzature per la realizzazione di serramenti,
- Magazzino: materiali, soppalchi prefabbricati amovibili,
- Bagni e antibagno: mobilio
- Ufficio: scrivania, schedari, computer,

Da verifiche effettuate presso il Comune di Mondovì e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata difformità tra quanto autorizzato dal Comune e da quanto presente in loco come rappresentato sulla tavola 4 allegata.

In particolare:

- 1- Realizzazione di tramezzatura interna in pannello prefabbricato isolato per la divisione tra il laboratorio ed il magazzino,
- 2- Realizzazione dell'ufficio al piano primo con pareti e solaio in pannelli prefabbricati isolati e scala di accesso in ferro,

Al fine della sanabilità delle opere realizzate in difformità e/o assenza di autorizzazioni si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia".

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIALE DELLA RIMEMBRANZA 4/A

Il fabbricato comprendente il Bene 1, oggetto di esecuzione, si trova nel Comune di Mondovì in Viale della Rimembranza n° 4A. L'intero complesso è stato costruito in due epoche diverse, la porzione che comprende i Beni 1 e 3 è stata realizzata negli anni 1962-1963, quella che comprende il Bene 2 negli anni 1996-1997.

Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondovì, il fabbricato comprendente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta essere stato autorizzato con le seguenti pratiche Edilizie:

- 1) Nulla osta n° 1053 del 11/10/1962 rilasciato per costruzione di capannone ad uso industriale con annesso fabbricato per uffici ed abitazione (Beni 1-3),
- 2) Nulla Osta n° 1270 del 16/01/1963 in sostituzione del precedente Nulla Osta n° 1053 del 11/10/1962 rilasciato per costruzione di capannone ad uso industriale con annesso fabbricato per uffici ed abitazione (Beni 1-3),
- 3) Nulla Osta n° 567 del 31/05/11963 rilasciato per costruzione di recinzione al capannone ad uso industriale con annesso fabbricato per uffici ed abitazione (Beni 1-2-3),
- 4) Certificato di Abitabilità n° 567 del 30/12/1964 (Beni 1-3),
- 5) Concessione Edilizia n° 53-10/S del 05/03/1996 rilasciata per ampliamento dell'immobile artigianale (Bene 2),
- 6) Concessione Edilizia n° 67 del 02/04/1996 in variante a Concessione Edilizia n° 53-10/S del 05/03/1996 per ampliamento dell'immobile artigianale (Bene 2),
- 7) Concessione Edilizia n° 171 del 04/12/1997 in variante in corso d'opera a Concessione Edilizia n° 53-10/S del 05/03/1996 e Concessione Edilizia n° 67 del 02/04/1996 per ampliamento dell'immobile artigianale (Bene 2),
- 8) Certificato di Agibilità n° 102 del 04/05/1999 con allegati Certificato di Collaudo Statico n° 1048 del 13/06/1997 di cui alla Denuncia delle opere in cemento armato n° 1048 del 13/05/1996, certificati ci



conformità impianto elettrico (Bene 2),

9) Denuncia di Inizio Attività n° 25061 del 28/10/2011 per realizzazione di nuovo accesso carraio (Beni 1-2-3),
10) Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria n° 36406 del 27/11/2020 per sanatoria di opere difformi (costruzione e demolizione di tramezzi interni e lievi modifiche ai serramenti esterni) ai precedenti titoli abilitativi (Beni 1-3),

Il fabbricato si presenta in buone condizioni sia estetiche che strutturali, non presenta particolarità costruttive intrinseche ed estrinseche di pregio.

E' caratterizzato da struttura portante mista:

- in muratura portante, tetto in latero cemento legno e manto di copertura in tegole di cemento (Beni 1 e 3)
- con struttura in cemento armato precompresso con chiusure perimetrali in pannelli prefabbricati e copertura tipo shed con sovrastante manto di copertura in lamiera grecata (Bene 2)

Gli accessi pedonale e carrai sono posti su Viale della Rimembranza ai civici 4 e 4A i carrai, quello pedonale non ha numerazione civica.

L'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa su tre piani fuori terra ed è composta da:

- al piano terra: ingresso e vano scala con accesso dal cortile comune,
- al piano primo: disimpegno, bagno, cucina e due camere,
- al piano secondo: unico locale sottotetto con accesso da botola a pavimento dalla scala sottostante,

Al suo interno dell'alloggio si può constatare che:

- IMPIANTI (stato discreto): sono presenti i soli impianti elettrico, idrico sanitario e impianto per l'acqua calda sanitaria con generatore di calore del tipo boiler elettrico. L'unità è priva di impianto di riscaldamento,
- PAVIMENTI (stato Discreto): in graniglia in tutti i locali, nel bagno in piastrelle di ceramica,
- SERRAMENTI (stato discreto): di vecchia fattura sono in legno con vetro singolo,
- PARETI (stato Buono): sono tutte intonacate e tinteggiate, quelle del bagno, antibagno e angolo cottura sono rivestite con piastrelle in ceramica di vecchia fattura, la parete della camera confinante con il disimpegno e cucina presenta una rilevante fessurazione nell'angolo del muro divisorio con il bagno,
- SOLAIO (stato Buono): in latero cemento intonacati e tinteggiati,
- BAGNO (stato Buono): completo di tutti gli elementi (wc, vasca, lavabo).
- FOGNATURA (stato buono): il fabbricato risulta allacciato alla rete fognaria,

Si precisa che durante il sopralluogo i locali sono risultati vuoti e privi di mobilio

Da verifiche effettuate presso il Comune di Mondovì e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata difformità tra quanto autorizzato dal Comune e da quanto presente in loco come rappresentato sulla tavola 4 allegata.

In particolare:

1- Il piano sottotetto non è stato rappresentato sugli elaborati grafici allegati alla Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria n° 36406 del 27/11/2020, ma è stato indicato sulla planimetria catastale con altezze difformi a quanto rilevato in loco.

Al fine della sanabilità delle opere realizzate in difformità e/o assenza di autorizzazioni si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia".

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIALE DELLA RIMEMBRANZA 4A

L'immobile risulta libero



L'immobile risulta ad oggi libero ma da ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Mondovì è emersa l'esistenza di un contratto di locazione transitorio ad uso diverso da abitazione registrato telematicamente al n° 1441 serie 3T in data 02/05/2024 (I.D. telematico TS624T001441000QH:

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

- Locatore: **** Omissis ****

Data di Stipula: 30/04/2024

Durata: dal 01/05/2024 al 30/09/2024,

REGIME: ordinario

CAUZIONE: nessuna

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A MONDOVÌ (CN) - VIALE DELLA RIMEMBRANZA 4

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/07/1997
- Scadenza contratto: 27/06/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.546,37

L'immobile risulta ad oggi occupato con contratto di locazione e da ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Mondovì è emersa l'esistenza di un contratto di locazione ad uso diverso da abitazione registrato al n° 1273 serie 3 in data 11/07/1997 (I.D. telematico: F2897L001273000SJ):

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

- Locatore: **** Omissis ****, subentrato, da prima al padre deceduto il 20/03/2020, in data 20/03/2020 con la mamma e sorella ed in data 11/02/2021, in seguito ad atto di divisione il contratto è stato oggetto di cessione da parte della mamma e sorella al signor **** Omissis **** che ad oggi risulta unico locatore dei locali.

Data di Stipula: 30/06/1997

Durata: dal 01/07/1997 al 30/06/2003 e oggetto di successive proroghe con ultima scadenza il 30/06/2027,

CANONE: originario pari ad € 13.634,46 annui (£ 26.400.000) ad oggi pari a circa € 18.556,44 annui (€ 1546,37



mensili come riferito dal conduttore) da pagarsi trimestralmente entro e non oltre i primi tre giorni di ogni trimestre

REGIME: ordinario

CAUZIONE: nessuna

Sul contratto viene specificato che del cortile (comune a tutte le unità immobiliari) la porzione ai tre lati del Lotto B (si presune il presente Bene 2 mappale 264 sub. 3 (ora sub. 6) della perizia e oggetto di contratto) sarà a suo uso esclusivo. Per la parte del Lotto A (si presune Beni 1 e 3 mappale 264 sub. 1 e 5 della perizia) viene concesso solo un passaggio pedonale e veicolare, ma è assolutamente vietata la sosta.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIALE DELLA RIMEMBRANZA 4/A

L'immobile risulta ad oggi libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIALE DELLA RIMEMBRANZA 4A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1995 al 20/03/2020	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Birone Germano	06/03/1995	23845	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mondovì	11/03/1995	1592	1238
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Mondovì	22/03/1995	881			
Dal 20/03/2020 al 11/02/2021	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/03/2020		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Mondovì	01/06/2020	2898	2272		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Cuneo	05/05/2020	129652	88888
Dal 11/02/2021 al 28/10/2024	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maddalena Catalano	11/02/2021	58942	24064
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mondovì	22/02/2021	1243	1009
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/02/2021 al 28/10/2024	**** Omissis ****	Accettazione Tacita Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Catalano Maddalena	11/02/2021	58942	24064
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mondovì	22/02/2021	1244	1010
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

- con l'atto Germano Birone rep. 23845 del 06/03/1995 venivano acquistati dal signor **** Omissis **** i beni distinti al foglio 69 mappale 264 sub. 1 e 2,
- il sub. 1 è stato oggetto di variazione catastale n° CN0094792 del 20/11/2020 per diversa distribuzione degli spazi interni mantenendo lo stesso subalterno.
- il sub. 2 è stato oggetto di variazione catastale n°CN0095589 del 24/11/2020 per diversa distribuzione degli spazi interni mantenendo lo stesso subalterno e successiva variazione catastale n° CN0041110 del 06/05/2021



per inserimento del sottotetto esistente con la quale è stato soppresso ed ha costituito il sub. 5.

- il sub. 3 viene accatastato nel 1997 in seguito a variazione catastale n° X02389.1/1997 del 18/09/1997 con causale "unità edificate su area di corte afferenti al foglio 69 mappale 264 sub. 1 e 2.

- il cortile comune è identificato con il sub. 4 "cortile bene comune non censibile ai sub 1-3-5 (ex sub 2)".

- con la successione del signor **** Omissis **** deceduto il 20/03/2020 e registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo il 05/05/2020 al n° 129652 vol. 888888, l'atto di divisione Notaio Maddalena Catalano con accettazione tacita dell'eredità del 11/02/2021 rep. 58942 venivano trattati i sub. 1-3-4 (B.C.N.C.)-5 del mappale 264 del foglio 69.

**BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIALE DELLA RIMEMBRANZA
4**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1995 al 20/03/2020	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Birone Germano	06/03/1995	23845	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mondovì	11/03/1995	1592	1238
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Mondovì	22/03/1995	881			
Dal 20/03/2020 al 11/02/2021	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/03/2020		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mondovì	01/06/2020	2898	2272
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Cuneo	05/05/2020	129652	88888		
Dal 11/02/2021 al 28/10/2024	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maddalena Catalano	11/02/2021	58942	24064
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		



		Agenzia delle Entrate di Mondovì	22/02/2021	1243	1009
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/02/2021 al 28/10/2024	**** Omissis ****	Accettazione Tacita Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Catalano Maddalena	11/02/2021	58942	24064
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mondovì	22/02/2021	1244	1010
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

- con l'atto Germano Birone rep. 23845 del 06/03/1995 venivano acquistati dal signor **** Omissis **** i beni distinti al foglio 69 mappale 264 sub. 1 e 2,

- il sub. 1 è stato oggetto di variazione catastale n° CN0094792 del 20/11/2020 per diversa distribuzione degli spazi interni mantenendo lo stesso subalterno.

- il sub. 2 è stato oggetto di variazione catastale n°CN0095589 del 24/11/2020 per diversa distribuzione degli spazi interni mantenendo lo stesso subalterno e successiva variazione catastale n° CN0041110 del 06/05/2021 per inserimento del sottotetto esistente con la quale è stato soppresso ed ha costituito il sub. 5.

- il sub. 3 viene accatastato nel 1997 in seguito a variazione catastale n° X02389.1/1997 del 18/09/1997 con causale "unità edificate su area di corte afferenti al foglio 69 mappale 264 sub. 1 e 2.

- il cortile comune è identificato con il sub. 4 "cortile bene comune non censibile ai sub 1-3-5 (ex sub 2)".

- con la successione del signor **** Omissis **** deceduto il 20/03/2020 e registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo il 05/05/2020 al n° 129652 vol. 888888, l'atto di divisione Notaio Maddalena Catalano con accettazione tacita dell'eredità del 11/02/2021 rep. 58942 venivano trattati i sub. 1-3-4 (B.C.N.C.)-5 del mappale 264 del foglio 69.

Al fine di aggiornare la planimetria catastale, in modo tale che rappresenti lo stato di fatto, si è provveduto:

- alla presentazione variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interi e ampliamento prot. CN0208527 del 23/10/2024 con la quale il sub. 3 è stato soppresso ed è stato costituito il sub. 6.



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIALE DELLA RIMEMBRANZA 4/A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1995 al 20/03/2020	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Birone Germano	06/03/1995	23845	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mondovì	11/03/1995	1592	1238
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Mondovì	22/03/1995	881	
Dal 20/03/2020 al 11/02/2021	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/03/2020		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mondovì	01/06/2020	2898	2272
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Cuneo	05/05/2020	129652	88888
Dal 11/02/2021 al 28/10/2024	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maddalena Catalano	11/02/2021	58942	24064
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mondovì	22/02/2021	1243	1009
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 11/02/2021 al 28/10/2024	**** Omissis ****	Accettazione Tacita Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Catalano Maddalena	11/02/2021	58942	24064
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Mondovì	22/02/2021	1244	1010
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

- con l'atto Germano Birone rep. 23845 del 06/03/1995 venivano acquistati dal signor **** Omissis **** i beni distinti al foglio 69 mappale 264 sub. 1 e 2,

- il sub. 1 è stato oggetto di variazione catastale n° CN0094792 del 20/11/2020 per diversa distribuzione degli spazi interni mantenendo lo stesso subalterno.

- il sub. 2 è stato oggetto di variazione catastale n° CN0095589 del 24/11/2020 per diversa distribuzione degli spazi interni mantenendo lo stesso subalterno e successiva variazione catastale n° CN0041110 del 06/05/2021 per inserimento del sottotetto esistente con la quale è stato soppresso ed ha costituito il sub. 5.

- il sub. 3 viene accatastato nel 1997 in seguito a variazione catastale n° X02389.1/1997 del 18/09/1997 con causale "unità edificate su area di corte afferenti al foglio 69 mappale 264 sub. 1 e 2.

- il cortile comune è identificato con il sub. 4 "cortile bene comune non censibile ai sub 1-3-5 (ex sub 2)".

- con la successione del signor **** Omissis **** deceduto il 20/03/2020 e registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo il 05/05/2020 al n° 129652 vol. 888888, l'atto di divisione Notaio Maddalena Catalano con accettazione tacita dell'eredità del 11/02/2021 rep. 58942 venivano trattati i sub. 1-3-4 (B.C.N.C.)-5 del mappale 264 del foglio 69.

Al fine di aggiornare la planimetria catastale, in modo tale che rappresenti lo stato di fatto, si è provveduto:

- alla presentazione variazione catastale per esatta rappresentazione grafica prot. CN0203782 del 18/10/2024 mantenendo invariato l'identificativo sub. 5.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIALE DELLA RIMEMBRANZA 4A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle Entrate di Mondovì aggiornate al 28/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Agenzia delle Entrate di Mondovì il 14/05/2021
Reg. gen. 3790 - Reg. part. 333
Quota: 1/1
Importo: € 53.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 14.894,90
Rogante: Tribunale di Imperia
Data: 30/03/2021
N° repertorio: 558
Note: Si precisa che l'iscrizione contro il signor **** Omissis **** colpisce solo l'immobile censito all'Agenzia delle Entrate di Cuneo al foglio 69 mappale 264 sub. 3

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Agenzia delle Entrate di Mondovì il 08/07/2024
Reg. gen. 5107 - Reg. part. 4241
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Si precisa che la trascrizione del Pignoramento Immobiliare contro il signor **** Omissis **** colpisce gli immobili censito all'Agenzia delle Entrate di Cuneo al foglio 69 mappale 264 sub. 1-3 (ora sub. 6)-4(B.C.N.C.)-5

Oneri di cancellazione

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



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

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A MONDOVÌ (CN) - VIALE DELLA RIMEMBRANZA 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle Entrate di Mondovì aggiornate al 28/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Agenzia delle Entrate di Mondovì il 14/05/2021
Reg. gen. 3790 - Reg. part. 333
Quota: 1/1
Importo: € 53.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 14.894,90
Rogante: Tribunale di Imperia
Data: 30/03/2021
N° repertorio: 558
Note: Si precisa che l'iscrizione contro il signor **** Omissis **** colpisce solo l'immobile censito all'Agenzia delle Entrate di Cuneo al foglio 69 mappale 264 sub. 3

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Agenzia delle Entrate di Mondovì il 08/07/2024
Reg. gen. 5107 - Reg. part. 4241
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Si precisa che la trascrizione del Pignoramento Immobiliare contro il signor **** Omissis **** colpisce gli immobili censito all'Agenzia delle Entrate di Cuneo al foglio 69 mappale 264 sub. 1-3 (ora sub. 6)-4(B.C.N.C.)-5

Oneri di cancellazione

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



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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIALE DELLA RIMEMBRANZA 4/A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle Entrate di Mondovì aggiornate al 28/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Agenzia delle Entrate di Mondovì il 14/05/2021
Reg. gen. 3790 - Reg. part. 333
Quota: 1/1
Importo: € 53.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 14.894,90
Rogante: Tribunale di Imperia
Data: 30/03/2021
N° repertorio: 558
Note: Si precisa che l'iscrizione contro il signor **** Omissis **** colpisce solo l'immobile censito all'Agenzia delle Entrate di Cuneo al foglio 69 mappale 264 sub. 3

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Agenzia delle Entrate di Mondovì il 08/07/2024
Reg. gen. 5107 - Reg. part. 4241
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Si precisa che la trascrizione del Pignoramento Immobiliare contro il signor **** Omissis **** colpisce gli immobili censito all'Agenzia delle Entrate di Cuneo al foglio 69 mappale 264 sub. 1-3 (ora sub. 6)-4(B.C.N.C.)-5

Oneri di cancellazione

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



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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIALE DELLA RIMEMBRANZA 4A

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

Il Fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è inserito nel P.R.G.C. Vigente del comune di Mondovì in - zona destinata ad attività miste, artigianali e commerciali esistenti - DM normata dall'art. 38 delle N.T.A., in area a pericolosità geomorfologica di classe I normata dall'art. 64 delle N.T.A. e nell'addensamento Commerciale A4.

Art. 38 Prescrizioni per la zona destinata ad attività miste, artigianali e commerciali esistenti - BM

Le aree comprese nella zona urbanistica BM riguardano parti del territorio in cui si è consolidata una struttura mista di attività rivolte al commercio e all'artigianato di produzione e di servizio, oltre a non indifferenti quote di residenza.

Il P.R.G.C. intende mantenere tali aree, riqualificando, razionalizzando e completando il tessuto urbanistico esistente privilegiando le attività proprie rispetto a quelle consentite.

Per le zone BM si prescrive quindi quanto segue:

- a) sono consentite gli interventi previsti dalla Tabella normativa;
- b) l'intervento di ristrutturazione urbanistica è attuato tramite SUE; il completamento e la sostituzione edilizia tramite concessione convenzionata, in tal caso è richiesto il reperimento di uno standard pubblico pari ad almeno l'80% della SUL in progetto (e il 10% per le destinazioni produttive), e di queste una quantità pari ad almeno il 50% deve essere sistemato a parcheggio; l'ampliamento e la ristrutturazione edilizia tramite concessione edilizia;
- c) qualora risultino vigenti piani esecutivi che definiscono parametri edilizi e urbanistici diversi da quelli indicati dalle presenti norme (o dalla eventuale Tabella normativa o dai Quadri sinottici) essi rimangono validi fino alla data di scadenza della validità degli strumenti esecutivi; fino a tale data è dunque possibile realizzare le quantità previste dallo strumento esecutivo con le modalità e le funzioni indicate dallo stesso;
- d) Le attività proprie della zona a carattere commerciale, devono rispettare i criteri e gli indirizzi contenuti nella L.R. 28/99 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte" fermo restando che, per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede fissa, si rimanda all'art. 6bis precedente.
- e) gli interventi devono rispettare un mix funzionale contenuto nelle seguenti soglie dimensionali:
 - commercio e terziario: 50% max
 - produttivo artigianale: 50% minimo
 - destinazioni d'uso ammesse residenziali: 120 mq per la realizzazione dell'abitazione del titolare o del direttore o del custode dell'azienda per ogni attività economica di almeno 400 mq di SUL. Per inferiori la destinazione residenziale non è ammessa.



f) in assenza di interventi di cui al precedente punto a) sono consentite:

- opere di recinzione a giorno dei fondi;
- interventi sulle aree non edificate senza cambio di destinazione d'uso del suolo, necessarie alla sola coltivazione dei terreni agricoli, con il divieto di realizzare qualsiasi tipo di struttura e/o infrastruttura che comporti sottrazione di aree all'originario uso ;

g) è vietato il deposito di materiali a cielo libero, l'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli. E' ammesso il deposito delle materie prime, dei semilavorati funzionali all'attività in corso nonché lo stoccaggio temporaneo dei prodotti finiti;

h) qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989, è possibile realizzare parcheggi privati ai sensi della citata legge anche in quantità eccedenti al predetto rapporto indicato dalla legge (1 mq. ogni 10 mc.), purchè esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 51 delle N.T.A. L'obbligo di rispetto della citata legge vale solo per gli interventi di cui al precedente punto c).

Per l'area BM n. 2021, localizzata a margine della SS 564 per Cuneo, si prescrive una capacità edificatoria massima non superiore a mq. 2000 di SUL comprensivi di quella ivi esistente e di quella dei fabbricati abbattuti nell'area BR.I. n. 3552. L'attuazione delle sue previsioni insediative è subordinata alla preventiva demolizione senza ricostruzione dei fabbricati esistenti sull'area BR.I n. 3552, confinanti con la via dell'Arciprete e individuati con apposita simbologia grafica sulle tavole di piano (edifici per i quali è prevista la demolizione); si prevede altresì la cessione gratuita dell'area necessaria per l'allargamento della via dell'Arciprete, secondo quanto graficamente individuato nella cartografia di progetto.

Per tutte le aree urbanistiche BM valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

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

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

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



patrimonio edilizio esistente.

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

- Classe I: pericolosità geomorfologica minima o nulla;
- Classe II: pericolosità geomorfologica moderata;
- Classe IIIa1, IIIa2, IIIb, IIIc: pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata. In ogni caso dovrà sempre essere verificato l'elaborato geologico AT3.7/1-11 per la verifica puntuale della classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica. Ad ogni classe valgono prescrizioni geologico tecniche e limiti ai tipi di intervento ammissibili (eventualmente condizionati alla realizzazione di opere di consolidamento/difesa di iniziativa pubblica o privata, secondo le indicazioni fornite nelle prescrizioni di cui al Cap. 8.2 dell'AT3.1/1 e nelle "Schede di dettaglio") indipendentemente dalla zona urbanistica di appartenenza. Per le prescrizioni geologico-tecniche si rimanda alla lettura della relazione geologico-tecnica AT3.1/1, documento prescrittivo. A chiarimento e per una più chiara lettura di quanto prescrittivamente contenuto nella relazione geologico-tecnica si richiamano di seguito le "Prescrizioni geologico-tecniche".

CLASSE I - Settori caratterizzati da pericolosità geomorfologica minima o nulla

Descrizione:

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

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

Interventi edilizi ammessi:

Non si prevedono limitazioni particolari alle tipologie di interventi di carattere edilizio ammissibili.

Prescrizioni:

Su tali aree in fase di progettazione andranno eseguite le indagini e le verifiche previste dal DM 11/03/88.

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

Il Fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è inserito nel Progetto Preliminare di revisione del P.R.G.C. Vigente del comune di Mondovì in - Area Specialistica Produttiva Industriale e Artigianale (DB-DB1-DM-DMR-DI) nello specifico in area DM - Aree Produttive a destinazione mista esistente- normata dall'art. 24 delle N.T.A., in area a pericolosità geomorfologica di classe I normata dall'art. 41 delle N.T.A. e nell'addensamento Commerciale A4 normato dall'art. 41 delle N.T.A.

-- ART.24 AREE SPECIALISTICHE PRODUTTIVE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI (DB, DB1, DM, DMR, DI) --

1. Le aree produttive DB, di cui al presente articolo, individuate nelle tavole P2-P3-P4-P5, sono articolate nelle seguenti categorie:

- DB industriale ed artigianale esistente strutturata,
- DB1 industriale ed artigianale esistente isolata,
- DI industriale ed artigianale di completamento,
- DM produttiva a destinazione mista esistente,
- DMr aree residenziali in area produttiva.

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



3. Nelle aree DB e DM sono ammessi tutti gli interventi diretti di cui all'art.18, in funzione della gestione del patrimonio edilizio e dell'attività in essere, come da scheda d'area, da attuare nel rispetto dei diversi condizionamenti di cui a seguire. Sono previsti SUE o IEU ove l'area non risulti dotata di adeguate attrezzature funzionali o di opere infrastrutturali compatibili con le reti urbane, ed in tutti i casi in cui la disciplina di dettaglio lo preveda.

Per le aree esistenti DB,DB1,DM, DMr:

- gli indici IF ed IC non devono essere superati rispetto ai limiti di scheda normativa, ovvero non devono superare gli indici esistenti (nel caso fossero già superiori) alla data di adozione del Progetto Preliminare con riferimento all'area fondiaria di proprietà ricompresa nell'ambito dell'area urbanistica alla stessa data;
- per interventi di completamento edilizio in aree esistenti DB, DB1 DM su lotti liberi l'intervento è sempre subordinato alla stipula di PdCC per la dismissione di aree a servizi pari al 10% della SF per destinazioni produttive o 80% della SL in caso di destinazioni terziarie;
- l'intervento di ristrutturazione urbanistica è ammesso ed attuato tramite SUE; in tal caso è richiesto il reperimento di uno standard pubblico in analogia con quanto al punto precedente;
- le aree per servizi di cui all'art.21 c.2 della LUR, sono da reperire ove individuate dalle tavole di Piano o, nel caso non siano individuate, all'interno dell'area di intervento. Sono ammesse monetizzazioni solo per gli standard non cartografati ai sensi dell'art 9 comma 7;
- nelle aree DB, DB1 e DM devono essere reperite in caso di interventi di REC, NCA, NC o RU aree a verde privato da piantumare in misura non inferiore al 10% della SF che dovranno essere localizzate in via preferenziale lungo i confini del lotto al fine di costituire fascia di mitigazione;
- qualora risultino vigenti piani esecutivi che definiscono parametri edilizi e urbanistici diversi da quelli indicati dalle presenti norme, essi rimangono validi ai sensi e con le modalità dell'art.45;
- sono ammesse destinazioni d'uso residenziali nella misura di 120 mq per la realizzazione dell'abitazione del titolare o del direttore o del custode dell'azienda per ogni unità produttiva di almeno 400 mq di SL. Per attività di minore dimensione la destinazione residenziale non è ammessa;
- gli eventuali edifici diversamente destinati (residenziali, commerciali e terziari, rurali) che sono stati resi possibili e realizzati in virtù di precedenti strumenti urbanistici generali ed esecutivi, qualora non individuati puntualmente e conseguentemente disciplinati dalle presenti norme conservano la loro funzione in atto alla data di adozione del progetto preliminare;
- qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla L122/1989, è possibile realizzare parcheggi privati, anche in quantità eccedenti al rapporto da essa previsto purchè realizzati secondo il titolo IV;
- nelle aree DMr è possibile conservare la destinazione residenziale e sono ammessi interventi fino alla REB, nel rispetto dei diversi ulteriori condizionamenti presenti.

Per le aree DI di nuovo impianto:

- l'attuazione avviene mediante predisposizione di SUE di iniziativa pubblica o privata. Il SUE potrà essere formato in più PEC distinti, purchè gli interventi non risultino di estensione inferiore a 20.000 mq di ST; sono ammessi PEC di ST inferiore per la completa attuazione delle aree urbanistiche. Tali strumenti prevedono altresì la stipula di una convenzione fra il Comune ed i privati proprietari, eventualmente riuniti in Consorzio, in conformità a quanto disposto dagli Artt. 45 e 46 della L.R. 56/77;
- il reperimento degli standard art.21 L.R. 56/77 è calcolato in misura non inferiore al 20% della S.T., anche in assenza di specifica indicazione grafica di aree a servizi. Ove individuati in misura maggiore in scheda d'area prevale la scheda;
- nelle aree DI devono essere reperite sempre aree a verde privato da piantumare in misura non inferiore al 20% della ST che dovranno essere localizzate in via preferenziale lungo i confini del lotto al fine di costituire fascia di mitigazione;
- sono ammesse destinazioni d'uso residenziali nella misura di 120 mq per la realizzazione dell'abitazione del titolare, del direttore o del custode dell'azienda per ogni unità produttiva compresa tra i 400 mq ed i 1.000 mq di SL, per attività con SL maggiore di 1000 mq è ammessa una dotazione doppia. Per attività di minore dimensione inferiore ai 400 mq la destinazione residenziale non è ammessa.
- in assenza di interventi attuabili con SUE è ammesso quanto segue:



- a- opere di recinzione a giorno dei fondi;
- b- opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo senza mutamento di destinazione d'uso dei manufatti eventualmente presenti;
- c- interventi sulle aree non edificate senza cambio di destinazione d'uso del suolo, necessarie alla sola coltivazione dei terreni agricoli, con il divieto di realizzare qualsiasi tipo di struttura e/o infrastruttura che comporti sottrazione di aree all'originario.

4. Si prescrive per DB, DB1, DM, DI inoltre quanto segue:

- attività di vendita diretta dei beni prodotti dall'attività produttiva insediata per una superficie massima di vendita pari a 250 mq per ogni azienda artigianale insediata. Per le DM sono ammesse nelle schede normative ulteriori possibilità;
- ammesso inoltre l'insediamento solo nelle aree con sigla DBy come indicato in tavole P6, di attività commerciali eccedenti quanto sopra, in forma complementare alle attività produttive/artigianali insediate o insediabili, e relative ai soli generi merceologici aventi attinenza con le suddette attività nel limite dell'esercizio di vicinato di cui all'art. 10. La superficie lorda SL impiegabile per l'esercizio delle suddette attività commerciali, comprendente le superfici di vendita e di magazzino, non potrà comunque eccedere il 10% della SL esistente o prevista nel progetto di ogni singolo lotto e dovrà essere ricompresa all'interno dell'edificio in cui viene svolta l'attività principale;
- divieto di deposito di materiali a cielo libero per attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli fatto salvo ove specificamente previsto in scheda d'area. E' ammesso il deposito delle materie prime, dei semilavorati funzionali all'attività in corso nonché lo stoccaggio temporaneo dei prodotti finiti. L'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli è ammessa limitatamente alle attività preesistenti alla data di adozione del progetto preliminare, nel limite e nel rispetto delle normative di settore
- non è ammesso l'insediamento di nuove attività a rischio di incidente rilevante (Dlgs 105/2015). L'eventuale trasformazione di aziende esistenti e in piena funzionalità in attività a rischio di incidente rilevante potrà essere ammessa solo a seguito del positivo esito della Verifica di compatibilità territoriale e ambientale condotta in base alle indicazioni di cui all'allegato del Rapporto ambientale Valutazione del rischio industriale in base all'allegato 1 alla DGR n.17-377/luglio 2010,
- l'insediamento di nuove attività produttive sul territorio sarà consentito solo a seguito di verifica di compatibilità territoriale ed ambientale ai sensi delle disposizioni normative vigenti e di cui all'art 34 c.3 delle presenti norme, escludendo la possibilità di ammettere nuove situazioni definite come 'critiche' o 'molto critiche' come specificato negli indirizzi contenuti nell'allegato RA relativo al rischio industriale.

5. In caso di cessazione dell'attività in essere, ed in assenza di subentri, nelle sole aree DB1, non ricadenti in ARU, è ammessa la trasformazione per usi agricoli o per gli usi residenziali (R). Nel caso di recupero per usi residenziali dovranno essere rispettate le seguenti condizioni :

- intervento di RU da attuarsi con SUE esteso all'intera area DB1,
- IF = 0,2 mq/mq. Potrà essere conservata la SL esistente ove superiore,
- IC= max 40%; H max = 2 p f.t.,
- Standard da reperire in applicazione dell'art.9 da concordare in sede convenzionale ;
- mantenimento degli accessi esistenti, ove non in conflitto con l'assetto viabilistico esistente e/o previsto dal piano;
- rispetto delle prestazioni ambientali di cui al Titolo III e assunzione della tipologia edilizia del contesto da verificare in sede progettuale. Applicazione dell'indice R.I.E in misura non inferiore a 5;
- applicazione dei disposti del Titolo IV,
- completa bonifica dei sedimenti, ove necessaria ai sensi delle vigenti normative ambientali. Nel caso di usi agricoli potranno essere recuperate o sostituite le strutture esistenti che, ove demolite, potranno mantenere la SL esistente nel rispetto dei parametri dell'area agricola in cui si collocano.

6. Il Piano individua l'area D1 come area di possibile assoggettamento a P.I.P.-Piano insediamenti produttivi di riordino e completamento ai sensi dell'art.42 LUR, per la quale gli interventi saranno regolati dalle Norme di



Attuazione proprie di detto SUE.

--- DM-DMr Scheda normativa ---

-Area urbanistica: DM aree produttive a destinazione mista esistenti.
DMr aree residenziali in area produttiva

-sintesi struttura: Aree orientate ad interventi di consolidamento, qualificazione e rigenerazione del sistema produttivo e terziario esistente (DM). Trattamento delle situazioni per aree residenziali intercluse (DMr)

-Localizzazione: Comparto produttivo del Concentrico, via Cuneo, via Langhe, territorio esterno e frazioni

- descrizione: Aree che interessano tessuti esistenti e in attività, di matrice produttiva/artigianale con rilevante quota parte terziario-commerciale, interclusi nel sistema urbano o isolate in aree agricole e/o lungo viabilità principale, orientandoli a processi che ne garantiscano la conservazione e qualificazione per un mix funzionale legato alle attività in essere ed al completamento del sistema dei servizi

-Obiettivi prestazionali:

a - qualificazione funzionale e tipologica del patrimonio edilizio esistente e delle relative pertinenze

b- potenziamento dell'efficientamento energetico,

c- potenziamento delle dotazioni a verde e della permeabilità delle aree

d- potenziamento della gestione del sistema delle acque reflue e delle emissioni in atmosfera

e- riordino accessibilità veicolare e ciclopedonale

f- riqualificazione agli affacci verso gli spazi pubblici con particolare attenzione agli assi di ingresso (via Cuneo, via Torino, via Langhe)

-Destinazioni d'uso DM/DMr:

a-Proprie : Pi, Pia, Pg, Pl, Rt nei limiti definiti alla norma generale, Tr, Ta, Ti, H, Sp, Sd, It, Ir, See, Seg,

b-Ammesse se esistenti: S (diversi da Sp, Sd), Tc, Ra

c-Le destinazioni residenziale presenti (DMr) potranno essere conservate senza nessun tipo di ampliamento o riconvertite per gli usi propri, nel qual caso con applicazione dei parametri urbanistici successivi.

-Tipi di intervento DM/DMr: Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art 18 : MO, MS, RCA, RCB, REA, REB, REC, NC, NCA, D. In caso di DMr sono ammessi interventi fino alla REC per le destinazioni in essere , tutti gli interventi in caso di cambi d'uso per le destinazioni proprie

-Modalità attuative: Intervento diretto, IEU convenzionato o SUE

-Parametri urbanistici:

--IF= 0,8 mq/mq o non eccedente l'esistente ove superiore

--IC = 60%. Un ulteriore 10% è ammesso ove le coperture vengano trattate integralmente (al netto delle esigenze tecnologiche) con pannelli fotovoltaici o si dimostri che sono già così utilizzate

--RIE =2,5

--Icv = 1 albero e 20 arbusti/300 mq di SC

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

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

-Parametri edilizi: H max pari m 12

-Prestazioni ambientali DM/DMr:

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

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



di competenza

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

--Rispetto del RIE art. 36 c.4 nella misura del parametro 2,5

--Alle DMr in caso di conservazione della destinazione in essere non vengono richieste prestazioni eccedenti quelle di legge. In caso di cambio d'uso si applicano le misure di cui sopra.

-Prescrizioni specifiche

a- in caso di interventi che eccedano la REC e che prevedano introduzione di nuove destinazioni rispetto a quelle in essere, dovrà essere predisposta una valutazione preventiva di compatibilità ambientale di cui all'art 34 c.3, che tenga conto dell'inserimento dei nuovi volumi nel contesto ambientale esterno, della verifica e valutazione delle misure di mitigazione e di compensazione proposte in sede progettuale previste all'art 8.

b-i parcheggi dovranno essere sempre piantumati come da titolo IV

c-le aree libere dovranno rispettare la dotazione vegetazionale di cui ad Icv

d-in caso di interventi di completamento NCA/NC o REC che interessino SL maggiore del 30% dell'esistente dovranno essere previste fasce di mitigazione perimetrali di profondità variabile in funzione dell'assetto funzionale ma non inferiori mai a m. 5

e- si ritengono integralmente richiamate le misure indicate dagli elaborati di VAS in relazione alla valutazione del rischio industriale, ove presenti.

Zona DM1444/1968 D

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

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

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

--Addensamenti commerciali:

- A1/1 Breo - Rinchiuso - Borgato - Via Ripe;

- A1/2 Piazza;

- A3/1 Largo Campana - C.so Italia - Piazza Montereale - C.so Europa - Viale Vittorio Veneto - Piazza della Repubblica - Viale L. Einaudi;

- A4/1 C.so Europa - Via San Bernardo - Via R. Bianca;

- A4/2 Via G.B. Quadrone - Piazza G. Mellano - Via P. Del Vecchio;

- A4/3 Via Torino;

- A4/4.1 Via Langhe sud;

- A4/4.2 Via Langhe nord;

- A4/5 Carassone;

- A4/6 Via Gherbiana - Piazza Gherbiana - Via Durando;

- A4/7 Via Cuneo sud;

- A4/8 Via Cuneo nord.

--Localizzazioni commerciali:

- L1/2 Via Cuneo - Via S. Rocchetto;

- L1/3 Via Cuneo;

- L1/4 Via Torino;



- L1/5 Via Trieste;
- L1/7 S. Anna Avagnina;
- L1/8 Via Langhe;
- L2/1 Via Tanaro - Casello autostradale A6.

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

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

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

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

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

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

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

9. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della LUR e s. m. ed i. e secondo le finalità dell'art. 6, c. 3, lettera c. del D.Lgs. 114/98 s.m.i.. La



nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione di superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell'addensamento A1 oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati: - alle specifiche norme del P.R.G. e del Regolamento edilizio; - alle prescrizioni dei Piani del Colore del rione di Piazza approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 20/07/'99, del rione di Carassone approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.85 del 29/09/2000 e dei rioni di Breo, Borgato, Rinchiuso e Via Ripe approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.56 del 02/08/2010; - ai disposti dei Programmi di qualificazione urbana (P.Q.U.). Gli interventi in questione sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare riferimento alla sistemazione dei fronti commerciali, all'organizzazione degli spazi espositivi sul fronte strada, all'utilizzo di materiali di finitura, di insegne pubblicitarie e di impianti di illuminazione. Per tutte le zone di insediamento commerciale, al fine di salvaguardare e migliorare la qualità urbana, tutti gli interventi edilizi ed urbanistici finalizzati all'insediamento di attività commerciali devono adottare criteri progettuali finalizzati alla realizzazione di opere in equilibrio funzionale e formale con il contesto urbano in cui si inseriscono.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

18. Per gli esercizi di somministrazione ubicati negli addensamenti e localizzazioni commerciali urbane A1, A3, A4 ed L1, è ammessa la monetizzazione del fabbisogno dei posti parcheggio di cui al comma 13. La possibilità di monetizzazione di dette aree, fatta salva la disciplina degli standard ex art.21 L.R.56/77 e s.m.i., è ammissibile, nei casi sopra richiamati, previa documentata dimostrazione dell'impossibilità di reperire i parcheggi stessi. Nel caso in cui sussista la possibilità di reperire anche solo in parte le aree a parcheggio queste dovranno essere specificatamente individuate e rese fruibili e la restante porzione potrà essere monetizzata.

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

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

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

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

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

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

Le indicazioni per le diverse classi, di cui alle seguenti norme vengono specificate, ove necessario, con puntuali rimandi alla 'Carta del dissesto idrogeologico' (elaborati GB01A/B/C) . Le prescrizioni di cui al presente articolo



rimandano inoltre, ove necessario, alle specifiche di cui alla DGR 7 aprile 2014, n. 64-7417 'Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica' (a seguire DGR 64-7417). 2. Dette aree, individuate nell'Allegato tecnico "GB02A/B/C – Carta di sintesi della pericolosità ed idoneità all'utilizzazione urbanistica", sono definite come segue in relazione ai criteri di classificazione contenuti nell'allegato GA01-Relazione geologica illustrativa.

-Classe I: aree senza limitazioni particolari di carattere geologico: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e del D.M. 17/01/2018 e s.m.i..

In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

- Interventi edilizi ammessi: non si prevedono limitazioni particolari alle tipologie di interventi di carattere edilizio ammissibili.

- Prescrizioni: su tali aree in fase di progettazione andranno eseguite le indagini e le verifiche previste dal DM 11/03/88 e del D.M. 17/01/2018 e s.m.i..

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIALE DELLA RIMEMBRANZA

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

Il Fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è inserito nel P.R.G.C. Vigente del comune di Mondovì in - zona destinata ad attività miste, artigianali e commerciali esistenti - DM normata dall'art. 38 delle N.T.A., in area a pericolosità geomorfologica di classe I normata dall'art. 64 delle N.T.A. e nell'addensamento Commerciale A4.

Art. 38 Prescrizioni per la zona destinata ad attività miste, artigianali e commerciali esistenti - BM

Le aree comprese nella zona urbanistica BM riguardano parti del territorio in cui si è consolidata una struttura mista di attività rivolte al commercio e all'artigianato di produzione e di servizio, oltre a non indifferenti quote di residenza.

Il P.R.G.C. intende mantenere tali aree, riqualificando, razionalizzando e completando il tessuto urbanistico esistente privilegiando le attività proprie rispetto a quelle consentite.

Per le zone BM si prescrive quindi quanto segue:

a) sono consentite gli interventi previsti dalla Tabella normativa;

b) l'intervento di ristrutturazione urbanistica è attuato tramite SUE; il completamento e la sostituzione edilizia tramite concessione convenzionata, in tal caso è richiesto il reperimento di uno standard pubblico pari ad almeno l'80% della SUL in progetto (e il 10% per le destinazioni produttive), e di queste una quantità pari ad almeno il 50% deve essere sistemato a parcheggio; l'ampliamento e la ristrutturazione edilizia tramite concessione edilizia;

c) qualora risultino vigenti piani esecutivi che definiscono parametri edilizi e urbanistici diversi da quelli indicati dalle presenti norme (o dalla eventuale Tabella normativa o dai Quadri sinottici) essi rimangono validi fino alla data di scadenza della validità degli strumenti esecutivi; fino a tale data è dunque possibile realizzare le quantità previste dallo strumento esecutivo con le modalità e le funzioni indicate dallo stesso;



d) Le attività proprie della zona a carattere commerciale, devono rispettare i criteri e gli indirizzi contenuti nella L.R. 28/99 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte" fermo restando che, per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede fissa, si rimanda all'art. 6bis precedente.

e) gli interventi devono rispettare un mix funzionale contenuto nelle seguenti soglie dimensionali:

- commercio e terziario: 50% max
- produttivo artigianale: 50% minimo
- destinazioni d'uso ammesse residenziali: 120 mq per la realizzazione dell'abitazione del titolare o del direttore o del custode dell'azienda per ogni attività economica di almeno 400 mq di SUL. Per inferiori la destinazione residenziale non è ammessa.

f) in assenza di interventi di cui al precedente punto a) sono consentite:

- opere di recinzione a giorno dei fondi;
- interventi sulle aree non edificate senza cambio di destinazione d'uso del suolo, necessarie alla sola coltivazione dei terreni agricoli, con il divieto di realizzare qualsiasi tipo di struttura e/o infrastruttura che comporti sottrazione di aree all'originario uso ;

g) è vietato il deposito di materiali a cielo libero, l'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli. E' ammesso il deposito delle materie prime, dei semilavorati funzionali all'attività in corso nonché lo stoccaggio temporaneo dei prodotti finiti;

h) qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989, è possibile realizzare parcheggi privati ai sensi della citata legge anche in quantità eccedenti al predetto rapporto indicato dalla legge (1 mq. ogni 10 mc.), purchè esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 51 delle N.T.A. L'obbligo di rispetto della citata legge vale solo per gli interventi di cui al precedente punto c).

Per l'area BM n. 2021, localizzata a margine della SS 564 per Cuneo, si prescrive una capacità edificatoria massima non superiore a mq. 2000 di SUL comprensivi di quella ivi esistente e di quella dei fabbricati abbattuti nell'area BR.I. n. 3552. L'attuazione delle sue previsioni insediative è subordinata alla preventiva demolizione senza ricostruzione dei fabbricati esistenti sull'area BR.I n. 3552, confinanti con la via dell'Arciprete e individuati con apposita simbologia grafica sulle tavole di piano (edifici per i quali è prevista la demolizione); si prevede altresì la cessione gratuita dell'area necessaria per l'allargamento della via dell'Arciprete, secondo quanto graficamente individuato nella cartografia di progetto.

Per tutte le aree urbanistiche BM valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

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

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



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

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

- Classe I: pericolosità geomorfologica minima o nulla;
- Classe II: pericolosità geomorfologica moderata;
- Classe IIIa1, IIIa2, IIIb, IIIc: pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata. In ogni caso dovrà sempre essere verificato l'elaborato geologico AT3.7/1-11 per la verifica puntuale della classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica. Ad ogni classe valgono prescrizioni geologico tecniche e limiti ai tipi di intervento ammissibili (eventualmente condizionati alla realizzazione di opere di consolidamento/difesa di iniziativa pubblica o privata, secondo le indicazioni fornite nelle prescrizioni di cui al Cap. 8.2 dell'AT3.1/1 e nelle "Schede di dettaglio") indipendentemente dalla zona urbanistica di appartenenza. Per le prescrizioni geologico-tecniche si rimanda alla lettura della relazione geologico-tecnica AT3.1/1, documento prescrittivo. A chiarimento e per una più chiara lettura di quanto prescrittivamente contenuto nella relazione geologico-tecnica si richiamano di seguito le "Prescrizioni geologico-tecniche".

CLASSE I - Settori caratterizzati da pericolosità geomorfologica minima o nulla

Descrizione:

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

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

Interventi edilizi ammessi:

Non si prevedono limitazioni particolari alle tipologie di interventi di carattere edilizio ammissibili.

Prescrizioni:

Su tali aree in fase di progettazione andranno eseguite le indagini e le verifiche previste dal DM 11/03/88.

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

Il Fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è inserito nel Progetto Preliminare di revisione del P.R.G.C. Vigente del comune di Mondovì in - Area Specialistica Produttiva Industriale e Artigianale (DB-DB1-DM-DMR-DI) nello specifico in area DM - Aree Produttive a destinazione mista esistente- normata dall'art. 24 delle N.T.A., in area a pericolosità geomorfologica di classe I normata dall'art. 41 delle N.T.A. e nell'addensamento Commerciale A4 normato dall'art. 41 delle N.T.A.



-- ART.24 AREE SPECIALISTICHE PRODUTTIVE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI (DB, DB1, DM, DMR, DI) --

1. Le aree produttive DB, di cui al presente articolo, individuate nelle tavole P2-P3-P4-P5, sono articolate nelle seguenti categorie:

- DB industriale ed artigianale esistente strutturata,
- DB1 industriale ed artigianale esistente isolata,
- DI industriale ed artigianale di completamento,
- DM produttiva a destinazione mista esistente,
- DMr aree residenziali in area produttiva.

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

3. Nelle aree DB e DM sono ammessi tutti gli interventi diretti di cui all'art.18, in funzione della gestione del patrimonio edilizio e dell'attività in essere, come da scheda d'area, da attuare nel rispetto dei diversi condizionamenti di cui a seguire. Sono previsti SUE o IEU ove l'area non risulti dotata di adeguate attrezzature funzionali o di opere infrastrutturali compatibili con le reti urbane, ed in tutti i casi in cui la disciplina di dettaglio lo preveda.

Per le aree esistenti DB, DB1, DM, DMr:

- gli indici IF ed IC non devono essere superati rispetto ai limiti di scheda normativa, ovvero non devono superare gli indici esistenti (nel caso fossero già superiori) alla data di adozione del Progetto Preliminare con riferimento all'area fondiaria di proprietà ricompresa nell'ambito dell'area urbanistica alla stessa data;
- per interventi di completamento edilizio in aree esistenti DB, DB1 DM su lotti liberi l'intervento è sempre subordinato alla stipula di PdCC per la dismissione di aree a servizi pari al 10% della SF per destinazioni produttive o 80% della SL in caso di destinazioni terziarie;
- l'intervento di ristrutturazione urbanistica è ammesso ed attuato tramite SUE; in tal caso è richiesto il reperimento di uno standard pubblico in analogia con quanto al punto precedente;
- le aree per servizi di cui all'art.21 c.2 della LUR, sono da reperire ove individuate dalle tavole di Piano o, nel caso non siano individuate, all'interno dell'area di intervento. Sono ammesse monetizzazioni solo per gli standard non cartografati ai sensi dell'art 9 comma 7;
- nelle aree DB, DB1 e DM devono essere reperite in caso di interventi di REC, NCA, NC o RU aree a verde privato da piantumare in misura non inferiore al 10% della SF che dovranno essere localizzate in via preferenziale lungo i confini del lotto al fine di costituire fascia di mitigazione;
- qualora risultino vigenti piani esecutivi che definiscono parametri edilizi e urbanistici diversi da quelli indicati dalle presenti norme, essi rimangono validi ai sensi e con le modalità dell'art.45;
- sono ammesse destinazioni d'uso residenziali nella misura di 120 mq per la realizzazione dell'abitazione del titolare o del direttore o del custode dell'azienda per ogni unità produttiva di almeno 400 mq di SL. Per attività di minore dimensione la destinazione residenziale non è ammessa;
- gli eventuali edifici diversamente destinati (residenziali, commerciali e terziari, rurali) che sono stati resi possibili e realizzati in virtù di precedenti strumenti urbanistici generali ed esecutivi, qualora non individuati puntualmente e conseguentemente disciplinati dalle presenti norme conservano la loro funzione in atto alla data di adozione del progetto preliminare;
- qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla L122/1989, è possibile realizzare parcheggi privati, anche in quantità eccedenti al rapporto da essa previsto purchè realizzati secondo il titolo IV;
- nelle aree DMr è possibile conservare la destinazione residenziale e sono ammessi interventi fino alla REB, nel rispetto dei diversi ulteriori condizionamenti presenti.

Per le aree DI di nuovo impianto:

- l'attuazione avviene mediante predisposizione di SUE di iniziativa pubblica o privata. Il SUE potrà essere formato in più PEC distinti, purché gli interventi non risultino di estensione inferiore a 20.000 mq di ST; sono ammessi PEC di ST inferiore per la completa attuazione delle aree urbanistiche. Tali strumenti prevedono altresì la stipula di una convenzione fra il Comune ed i privati proprietari, eventualmente riuniti in Consorzio,



in conformità a quanto disposto dagli Artt. 45 e 46 della L.R. 56/77;

- il reperimento degli standard art.21 L.R. 56/77 è calcolato in misura non inferiore al 20% della S.T., anche in assenza di specifica indicazione grafica di aree a servizi. Ove individuati in misura maggiore in scheda d'area prevale la scheda;

- nelle aree DI devono essere reperite sempre aree a verde privato da piantumare in misura non inferiore al 20% della ST che dovranno essere localizzate in via preferenziale lungo i confini del lotto al fine di costituire fascia di mitigazione;

- sono ammesse destinazioni d'uso residenziali nella misura di 120 mq per la realizzazione dell'abitazione del titolare, del direttore o del custode dell'azienda per ogni unità produttiva compresa tra i 400 mq ed i 1.000 mq di SL, per attività con SL maggiore di 1000 mq è ammessa una dotazione doppia. Per attività di minore dimensione inferiore ai 400 mq la destinazione residenziale non è ammessa.

- in assenza di interventi attuabili con SUE è ammesso quanto segue:

a- opere di recinzione a giorno dei fondi;

b- opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo senza mutamento di destinazione d'uso dei manufatti eventualmente presenti;

c- interventi sulle aree non edificate senza cambio di destinazione d'uso del suolo, necessarie alla sola coltivazione dei terreni agricoli, con il divieto di realizzare qualsiasi tipo di struttura e/o infrastruttura che comporti sottrazione di aree all'originario.

4. Si prescrive per DB, DB1, DM, DI inoltre quanto segue:

- attività di vendita diretta dei beni prodotti dall'attività produttiva insediata per una superficie massima di vendita pari a 250 mq per ogni azienda artigianale insediata. Per le DM sono ammesse nelle schede normative ulteriori possibilità;

- ammesso inoltre l'insediamento solo nelle aree con sigla DBy come indicato in tavole P6, di attività commerciali eccedenti quanto sopra, in forma complementare alle attività produttive/artigianali insediate o insediabili, e relative ai soli generi merceologici aventi attinenza con le suddette attività nel limite dell'esercizio di vicinato di cui all'art. 10. La superficie lorda SL impiegabile per l'esercizio delle suddette attività commerciali, comprendente le superfici di vendita e di magazzino, non potrà comunque eccedere il 10% della SL esistente o prevista nel progetto di ogni singolo lotto e dovrà essere ricompresa all'interno dell'edificio in cui viene svolta l'attività principale;

- divieto di deposito di materiali a cielo libero per attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli fatto salvo ove specificamente previsto in scheda d'area. E' ammesso il deposito delle materie prime, dei semilavorati funzionali all'attività in corso nonché lo stoccaggio temporaneo dei prodotti finiti. L'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli è ammessa limitatamente alle attività preesistenti alla data di adozione del progetto preliminare, nel limite e nel rispetto delle normative di settore

- non è ammesso l'insediamento di nuove attività a rischio di incidente rilevante (Dlgs 105/2015). L'eventuale trasformazione di aziende esistenti e in piena funzionalità in attività a rischio di incidente rilevante potrà essere ammessa solo a seguito del positivo esito della Verifica di compatibilità territoriale e ambientale condotta in base alle indicazioni di cui all'allegato del Rapporto ambientale Valutazione del rischio industriale in base all'allegato 1 alla DGR n.17-377/luglio 2010,

- l'insediamento di nuove attività produttive sul territorio sarà consentito solo a seguito di verifica di compatibilità territoriale ed ambientale ai sensi delle disposizioni normative vigenti e di cui all'art 34 c.3 delle presenti norme, escludendo la possibilità di ammettere nuove situazioni definite come 'critiche' o 'molto critiche' come specificato negli indirizzi contenuti nell'allegato RA relativo al rischio industriale.

5. In caso di cessazione dell'attività in essere, ed in assenza di subentri, nelle sole aree DB1, non ricadenti in ARU, è ammessa la trasformazione per usi agricoli o per gli usi residenziali (R). Nel caso di recupero per usi residenziali dovranno essere rispettate le seguenti condizioni :

- intervento di RU da attuarsi con SUE esteso all'intera area DB1,

- IF = 0,2 mq/mq. Potrà essere conservata la SL esistente ove superiore,

- IC= max 40%; H max = 2 p f.t.,



- Standard da reperire in applicazione dell'art.9 da concordare in sede convenzionale ;
- mantenimento degli accessi esistenti, ove non in conflitto con l'assetto viabilistico esistente e/o previsto dal piano;
- rispetto delle prestazioni ambientali di cui al Titolo III e assunzione della tipologia edilizia del contesto da verificare in sede progettuale. Applicazione dell'indice R.I.E in misura non inferiore a 5;
- applicazione dei disposti del Titolo IV,
- completa bonifica dei sedimenti, ove necessaria ai sensi delle vigenti normative ambientali. Nel caso di usi agricoli potranno essere recuperate o sostituite le strutture esistenti che, ove demolite, potranno mantenere la SL esistente nel rispetto dei parametri dell'area agricola in cui si collocano.

6. Il Piano individua l'area D1 come area di possibile assoggettamento a P.I.P.-Piano insediamenti produttivi di riordino e completamento ai sensi dell'art.42 LUR, per la quale gli interventi saranno regolati dalle Norme di Attuazione proprie di detto SUE.

--- DM-DMr Scheda normativa ---

-Area urbanistica: DM aree produttive a destinazione mista esistenti.
DMr aree residenziali in area produttiva

-sintesi struttura: Aree orientate ad interventi di consolidamento, qualificazione e rigenerazione del sistema produttivo e terziario esistente (DM). Trattamento delle situazioni per aree residenziali intercluse (DMr)

-Localizzazione: Comparto produttivo del Concentrico, via Cuneo, via Langhe, territorio esterno e frazioni

- descrizione: Aree che interessano tessuti esistenti e in attività, di matrice produttiva/artigianale con rilevante quota parte terziario-commerciale, interclusi nel sistema urbano o isolate in aree agricole e/o lungo viabilità principale, orientandoli a processi che ne garantiscano la conservazione e qualificazione per un mix funzionale legato alle attività in essere ed al completamento del sistema dei servizi

-Obiettivi prestazionali:

- a - qualificazione funzionale e tipologica del patrimonio edilizio esistente e delle relative pertinenze
- b- potenziamento dell'efficientamento energetico,
- c- potenziamento delle dotazioni a verde e della permeabilità delle aree
- d- potenziamento della gestione del sistema delle acque reflue e delle emissioni in atmosfera
- e- riordino accessibilità veicolare e ciclopedonale
- f- riqualificazione agli affacci verso gli spazi pubblici con particolare attenzione agli assi di ingresso (via Cuneo, via Torino, via Langhe)

-Destinazioni d'uso DM/DMr:

- a-Proprie : Pi, Pia, Pg, Pl, Rt nei limiti definiti alla norma generale, Tr, Ta, Ti, H, Sp, Sd, It, Ir, See, Seg,
- b-Ammesse se esistenti: S (diversi da Sp, Sd), Tc, Ra
- c-Le destinazioni residenziale presenti (DMr) potranno essere conservate senza nessun tipo di ampliamento o riconvertite per gli usi propri, nel qual caso con applicazione dei parametri urbanistici successivi.

-Tipi di intervento DM/DMr: Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art 18 : MO, MS, RCA, RCB, REA, REB, REC, NC, NCA, D. In caso di DMr sono ammessi interventi fino alla REC per le destinazioni in essere , tutti gli interventi in caso di cambi d'uso per le destinazioni proprie

-Modalità attuative: Intervento diretto, IEU convenzionato o SUE

-Parametri urbanistici:

--IF= 0,8 mq/mq o non eccedente l'esistente ove superiore



--IC = 60%. Un ulteriore 10% è ammesso ove le coperture vengano trattate integralmente (al netto delle esigenze tecnologiche) con pannelli fotovoltaici o si dimostri che sono già così utilizzate

--RIE =2,5

--Icv = 1 albero e 20 arbusti/300 mq di SC

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

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

-Parametri edilizi: H max pari m 12

-Prestazioni ambientali DM/DMr:

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

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

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

--Rispetto del RIE art. 36 c.4 nella misura del parametro 2,5

--Alle DMr in caso di conservazione della destinazione in essere non vengono richieste prestazioni eccedenti quelle di legge. In caso di cambio d'uso si applicano le misure di cui sopra.

-Prescrizioni specifiche

a- in caso di interventi che eccedano la REC e che prevedano introduzione di nuove destinazioni rispetto a quelle in essere, dovrà essere predisposta una valutazione preventiva di compatibilità ambientale di cui all'art 34 c.3, che tenga conto dell'inserimento dei nuovi volumi nel contesto ambientale esterno, della verifica e valutazione delle misure di mitigazione e di compensazione proposte in sede progettuale previste all'art 8.

b-i parcheggi dovranno essere sempre piantumati come da titolo IV

c-le aree libere dovranno rispettare la dotazione vegetazionale di cui ad Icv

d-in caso di interventi di completamento NCA/NC o REC che interessino SL maggiore del 30% dell'esistente dovranno essere previste fasce di mitigazione perimetrali di profondità variabile in funzione dell'assetto funzionale ma non inferiori mai a m. 5

e- si ritengono integralmente richiamate le misure indicate dagli elaborati di VAS in relazione alla valutazione del rischio industriale, ove presenti.

Zona DM1444/1968 D

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

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

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

--Addensamenti commerciali:

- A1/1 Breo - Rinchioso - Borgato - Via Ripe;

- A1/2 Piazza;

- A3/1 Largo Campana - C.so Italia - Piazza Montereale - C.so Europa - Viale Vittorio Veneto - Piazza della Repubblica - Viale L. Einaudi;

- A4/1 C.so Europa - Via San Bernardo - Via R. Bianca;

- A4/2 Via G.B. Quadrone - Piazza G. Mellano - Via P. Del Vecchio;



- A4/3 Via Torino;
- A4/4.1 Via Langhe sud;
- A4/4.2 Via Langhe nord;
- A4/5 Carassone;
- A4/6 Via Gherbiana – Piazza Gherbiana – Via Durando;
- A4/7 Via Cuneo sud;
- A4/8 Via Cuneo nord.

--Localizzazioni commerciali:

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

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

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

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

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

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

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

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



b. per le medie strutture ricadenti negli addensamenti A1;
c. per gli esercizi commerciali ricadenti negli addensamenti A3 e A4 purchè aventi superficie di vendita inferiore o uguale a 400 mq. Oltre a quanto previsto nei precedenti casi ed a quanto previsto dagli “Indirizzi regionali”, non è ammessa la monetizzazione ed è conseguentemente fatto obbligo di cedere o asservire le aree per servizi. La possibilità di monetizzazione delle aree per servizi è ammissibile nei casi sopra richiamati previa documentata dimostrazione della impossibilità o della inopportunità di reperire i servizi stessi. Nel caso in cui sussista la possibilità e l’opportunità di reperire anche solo in parte le aree per servizi queste dovranno essere cedute o asservite. In caso di parziale dismissione, la monetizzazione è riferita alla restante parte necessaria per l’intervento.

9. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell’articolo 24 della LUR e s. m. ed i. e secondo le finalità dell’art. 6, c. 3, lettera c. del D.Lgs. 114/98 s.m.i.. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione di superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell’addensamento A1 oppure rientrano tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati: - alle specifiche norme del P.R.G. e del Regolamento edilizio; - alle prescrizioni dei Piani del Colore del rione di Piazza approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 20/07/’99, del rione di Carassone approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.85 del 29/09/2000 e dei rioni di Breo, Borgato, Rinchiuso e Via Ripe approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.56 del 02/08/2010; - ai disposti dei Programmi di qualificazione urbana (P.Q.U.). Gli interventi in questione sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare riferimento alla sistemazione dei fronti commerciali, all’organizzazione degli spazi espositivi sul fronte strada, all’utilizzo di materiali di finitura, di insegne pubblicitarie e di impianti di illuminazione. Per tutte le zone di insediamento commerciale, al fine di salvaguardare e migliorare la qualità urbana, tutti gli interventi edilizi ed urbanistici finalizzati all’insediamento di attività commerciali devono adottare criteri progettuali finalizzati alla realizzazione di opere in equilibrio funzionale e formale con il contesto urbano in cui si inseriscono.

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

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

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

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

14. Il soddisfacimento del fabbisogno totale di posti a parcheggio e relativa superficie da computare, ai sensi dell’art. 7 dei “Criteri” comunali e dell’art.8 degli “Indirizzi” regionali, deve essere reperito obbligatoriamente nell’area in cui è ubicato l’esercizio di somministrazione o nell’area ad esso limitrofa ed è obbligatorio e non



derogabile nelle seguenti fattispecie giuridico - amministrative:

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

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

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

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

18. Per gli esercizi di somministrazione ubicati negli addensamenti e localizzazioni commerciali urbane A1, A3, A4 ed L1, è ammessa la monetizzazione del fabbisogno dei posti parcheggio di cui al comma 13. La possibilità di monetizzazione di dette aree, fatta salva la disciplina degli standard ex art.21 L.R.56/77 e s.m.i., è ammissibile, nei casi sopra richiamati, previa documentata dimostrazione dell'impossibilità di reperire i parcheggi stessi. Nel caso in cui sussista la possibilità di reperire anche solo in parte le aree a parcheggio queste dovranno essere specificatamente individuate e rese fruibili e la restante porzione potrà essere monetizzata.

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

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

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

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

1. Le tavole P3 di progetto e gli allegati tecnici 'Elaborati di analisi geologico-sismica' riportano le tutele di tipo



idrogeologico previste su tutto il territorio comunale. La Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Elaborati GB02A/B/C) è stata redatta ai sensi della Circolare n° 7/LAP dell'8/5/96 e della successiva Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999, prevedendo la suddivisione dell'intero territorio per aree omogenee dal punto di vista della pericolosità geomorfologica intrinseca e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, articolate in tre principali classi di idoneità urbanistica, da applicarsi a contesti caratterizzati da condizioni di pericolosità:

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

Le indicazioni per le diverse classi, di cui alle seguenti norme vengono specificate, ove necessario, con puntuali rimandi alla 'Carta del dissesto idrogeologico' (elaborati GB01A/B/C) . Le prescrizioni di cui al presente articolo rimandano inoltre, ove necessario, alle specifiche di cui alla DGR 7 aprile 2014, n. 64-7417 'Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica' (a seguire DGR 64-7417). 2. Dette aree, individuate nell'Allegato tecnico "GB02A/B/C – Carta di sintesi della pericolosità ed idoneità all'utilizzazione urbanistica", sono definite come segue in relazione ai criteri di classificazione contenuti nell'allegato GA01-Relazione geologica illustrativa.

-Classe I: aree senza limitazioni particolari di carattere geologico: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e del D.M. 17/01/2018 e s.m.i..

In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

- Interventi edilizi ammessi: non si prevedono limitazioni particolari alle tipologie di interventi di carattere edilizio ammissibili.

- Prescrizioni: su tali aree in fase di progettazione andranno eseguite le indagini e le verifiche previste dal DM 11/03/88 e del D.M. 17/01/2018 e s.m.i..

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIALE DELLA RIMEMBRANZA 4/A

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

Il Fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è inserito nel P.R.G.C. Vigente del comune di Mondovì in - zona destinata ad attività miste, artigianali e commerciali esistenti - DM normata dall'art. 38 delle N.T.A., in area a pericolosità geomorfologica di classe I normata dall'art. 64 delle N.T.A. e nell'addensamento Commerciale A4.

Art. 38 Prescrizioni per la zona destinata ad attività miste, artigianali e commerciali esistenti - BM

Le aree comprese nella zona urbanistica BM riguardano parti del territorio in cui si è consolidata una struttura mista di attività rivolte al commercio e all'artigianato di produzione e di servizio, oltre a non indifferenti quote di residenza.

Il P.R.G.C. intende mantenere tali aree, riqualificando, razionalizzando e completando il tessuto urbanistico esistente privilegiando le attività proprie rispetto a quelle consentite.

Per le zone BM si prescrive quindi quanto segue:

a) sono consentite gli interventi previsti dalla Tabella normativa;



b) l'intervento di ristrutturazione urbanistica è attuato tramite SUE; il completamento e la sostituzione edilizia tramite concessione convenzionata, in tal caso è richiesto il reperimento di uno standard pubblico pari ad almeno l'80% della SUL in progetto (e il 10% per le destinazioni produttive), e di queste una quantità pari ad almeno il 50% deve essere sistemato a parcheggio; l'ampliamento e la ristrutturazione edilizia tramite concessione edilizia;

c) qualora risultino vigenti piani esecutivi che definiscono parametri edilizi e urbanistici diversi da quelli indicati dalle presenti norme (o dalla eventuale Tabella normativa o dai Quadri sinottici) essi rimangono validi fino alla data di scadenza della validità degli strumenti esecutivi; fino a tale data è dunque possibile realizzare le quantità previste dallo strumento esecutivo con le modalità e le funzioni indicate dallo stesso;

d) Le attività proprie della zona a carattere commerciale, devono rispettare i criteri e gli indirizzi contenuti nella L.R. 28/99 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte" fermo restando che, per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede fissa, si rimanda all'art. 6bis precedente.

e) gli interventi devono rispettare un mix funzionale contenuto nelle seguenti soglie dimensionali:

- commercio e terziario: 50% max
- produttivo artigianale: 50% minimo
- destinazioni d'uso ammesse residenziali: 120 mq per la realizzazione dell'abitazione del titolare o del direttore o del custode dell'azienda per ogni attività economica di almeno 400 mq di SUL. Per inferiori la destinazione residenziale non è ammessa.

f) in assenza di interventi di cui al precedente punto a) sono consentite:

- opere di recinzione a giorno dei fondi;
- interventi sulle aree non edificate senza cambio di destinazione d'uso del suolo, necessarie alla sola coltivazione dei terreni agricoli, con il divieto di realizzare qualsiasi tipo di struttura e/o infrastruttura che comporti sottrazione di aree all'originario uso ;

g) è vietato il deposito di materiali a cielo libero, l'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli. E' ammesso il deposito delle materie prime, dei semilavorati funzionali all'attività in corso nonché lo stoccaggio temporaneo dei prodotti finiti;

h) qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989, è possibile realizzare parcheggi privati ai sensi della citata legge anche in quantità eccedenti al predetto rapporto indicato dalla legge (1 mq. ogni 10 mc.), purchè esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 51 delle N.T.A. L'obbligo di rispetto della citata legge vale solo per gli interventi di cui al precedente punto c).

Per l'area BM n. 2021, localizzata a margine della SS 564 per Cuneo, si prescrive una capacità edificatoria massima non superiore a mq. 2000 di SUL comprensivi di quella ivi esistente e di quella dei fabbricati abbattuti nell'area B.R.I. n. 3552. L'attuazione delle sue previsioni insediative è subordinata alla preventiva demolizione senza ricostruzione dei fabbricati esistenti sull'area B.R.I. n. 3552, confinanti con la via dell'Arciprete e individuati con apposita simbologia grafica sulle tavole di piano (edifici per i quali è prevista la demolizione); si prevede altresì la cessione gratuita dell'area necessaria per l'allargamento della via dell'Arciprete, secondo quanto graficamente individuato nella cartografia di progetto.

Per tutte le aree urbanistiche BM valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

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

Sulle tavole di progetto P.3 e sugli Allegati Tecnici AT2.3 sono stati riportati con valore indicativo i limiti del



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

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

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

- Classe I: pericolosità geomorfologica minima o nulla;
- Classe II: pericolosità geomorfologica moderata;
- Classe IIIa1, IIIa2, IIIb, IIIc: pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata. In ogni caso dovrà sempre essere verificato l'elaborato geologico AT3.7/1-11 per la verifica puntuale della classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica. Ad ogni classe valgono prescrizioni geologico tecniche e limiti ai tipi di intervento ammissibili (eventualmente condizionati alla realizzazione di opere di consolidamento/difesa di iniziativa pubblica o privata, secondo le indicazioni fornite nelle prescrizioni di cui al Cap. 8.2 dell'AT3.1/1 e nelle "Schede di dettaglio") indipendentemente dalla zona urbanistica di appartenenza. Per le prescrizioni geologico-tecniche si rimanda alla lettura della relazione geologico-tecnica AT3.1/1, documento prescrittivo. A chiarimento e per una più chiara lettura di quanto prescrittivamente contenuto nella relazione geologico-tecnica si richiamano di seguito le "Prescrizioni geologico-tecniche".

CLASSE I - Settori caratterizzati da pericolosità geomorfologica minima o nulla

Descrizione:

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

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

Interventi edilizi ammessi:

Non si prevedono limitazioni particolari alle tipologie di interventi di carattere edilizio ammissibili.

Prescrizioni:

Su tali aree in fase di progettazione andranno eseguite le indagini e le verifiche previste dal DM 11/03/88.



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

Il Fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è inserito nel Progetto Preliminare di revisione del P.R.G.C. Vigente del comune di Mondovì in - Area Specialistica Produttiva Industriale e Artigianale (DB-DB1-DM-DMR-DI) nello specifico in area DM - Aree Produttive a destinazione mista esistente- normata dall'art. 24 delle N.T.A., in area a pericolosità geomorfologica di classe I normata dall'art. 41 delle N.T.A. e nell'addensamento Commerciale A4 normato dall'art. 41 delle N.T.A.

-- ART.24 AREE SPECIALISTICHE PRODUTTIVE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI (DB, DB1, DM, DMR, DI) --

1. Le aree produttive DB, di cui al presente articolo, individuate nelle tavole P2-P3-P4-P5, sono articolate nelle seguenti categorie:

- DB industriale ed artigianale esistente strutturata,
- DB1 industriale ed artigianale esistente isolata,
- DI industriale ed artigianale di completamento,
- DM produttiva a destinazione mista esistente,
- DMr aree residenziali in area produttiva.

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

3. Nelle aree DB e DM sono ammessi tutti gli interventi diretti di cui all'art.18, in funzione della gestione del patrimonio edilizio e dell'attività in essere, come da scheda d'area, da attuare nel rispetto dei diversi condizionamenti di cui a seguire. Sono previsti SUE o IEU ove l'area non risulti dotata di adeguate attrezzature funzionali o di opere infrastrutturali compatibili con le reti urbane, ed in tutti i casi in cui la disciplina di dettaglio lo preveda.

Per le aree esistenti DB, DB1, DM, DMr:

- gli indici IF ed IC non devono essere superati rispetto ai limiti di scheda normativa, ovvero non devono superare gli indici esistenti (nel caso fossero già superiori) alla data di adozione del Progetto Preliminare con riferimento all'area fondiaria di proprietà ricompresa nell'ambito dell'area urbanistica alla stessa data;
- per interventi di completamento edilizio in aree esistenti DB, DB1 DM su lotti liberi l'intervento è sempre subordinato alla stipula di PdCC per la dismissione di aree a servizi pari al 10% della SF per destinazioni produttive o 80% della SL in caso di destinazioni terziarie;
- l'intervento di ristrutturazione urbanistica è ammesso ed attuato tramite SUE; in tal caso è richiesto il reperimento di uno standard pubblico in analogia con quanto al punto precedente;
- le aree per servizi di cui all'art.21 c.2 della LUR, sono da reperire ove individuate dalle tavole di Piano o, nel caso non siano individuate, all'interno dell'area di intervento. Sono ammesse monetizzazioni solo per gli standard non cartografati ai sensi dell'art 9 comma 7;
- nelle aree DB, DB1 e DM devono essere reperite in caso di interventi di REC, NCA, NC o RU aree a verde privato da piantumare in misura non inferiore al 10% della SF che dovranno essere localizzate in via preferenziale lungo i confini del lotto al fine di costituire fascia di mitigazione;
- qualora risultino vigenti piani esecutivi che definiscono parametri edilizi e urbanistici diversi da quelli indicati dalle presenti norme, essi rimangono validi ai sensi e con le modalità dell'art.45;
- sono ammesse destinazioni d'uso residenziali nella misura di 120 mq per la realizzazione dell'abitazione del titolare o del direttore o del custode dell'azienda per ogni unità produttiva di almeno 400 mq di SL. Per attività di minore dimensione la destinazione residenziale non è ammessa;
- gli eventuali edifici diversamente destinati (residenziali, commerciali e terziari, rurali) che sono stati resi possibili e realizzati in virtù di precedenti strumenti urbanistici generali ed esecutivi, qualora non individuati puntualmente e conseguentemente disciplinati dalle presenti norme conservano la loro funzione in atto alla data di adozione del progetto preliminare;



- qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla L122/1989, è possibile realizzare parcheggi privati, anche in quantità eccedenti al rapporto da essa previsto purchè realizzati secondo il titolo IV;
- nelle aree DMr è possibile conservare la destinazione residenziale e sono ammessi interventi fino alla REB, nel rispetto dei diversi ulteriori condizionamenti presenti.

Per le aree DI di nuovo impianto:

- l'attuazione avviene mediante predisposizione di SUE di iniziativa pubblica o privata. Il SUE potrà essere formato in più PEC distinti, purché gli interventi non risultino di estensione inferiore a 20.000 mq di ST; sono ammessi PEC di ST inferiore per la completa attuazione delle aree urbanistiche. Tali strumenti prevedono altresì la stipula di una convenzione fra il Comune ed i privati proprietari, eventualmente riuniti in Consorzio, in conformità a quanto disposto dagli Artt. 45 e 46 della L.R. 56/77;
- il reperimento degli standard art.21 L.R. 56/77 è calcolato in misura non inferiore al 20% della S.T., anche in assenza di specifica indicazione grafica di aree a servizi. Ove individuati in misura maggiore in scheda d'area prevale la scheda;
- nelle aree DI devono essere reperite sempre aree a verde privato da piantumare in misura non inferiore al 20% della ST che dovranno essere localizzate in via preferenziale lungo i confini del lotto al fine di costituire fascia di mitigazione;
- sono ammesse destinazioni d'uso residenziali nella misura di 120 mq per la realizzazione dell'abitazione del titolare, del direttore o del custode dell'azienda per ogni unità produttiva compresa tra i 400 mq ed i 1.000 mq di SL, per attività con SL maggiore di 1000 mq è ammessa una dotazione doppia. Per attività di minore dimensione inferiore ai 400 mq la destinazione residenziale non è ammessa.
- in assenza di interventi attuabili con SUE è ammesso quanto segue:
 - a- opere di recinzione a giorno dei fondi;
 - b- opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo senza mutamento di destinazione d'uso dei manufatti eventualmente presenti;
 - c- interventi sulle aree non edificate senza cambio di destinazione d'uso del suolo, necessarie alla sola coltivazione dei terreni agricoli, con il divieto di realizzare qualsiasi tipo di struttura e/o infrastruttura che comporti sottrazione di aree all'originario.

4. Si prescrive per DB, DB1, DM, DI inoltre quanto segue:

- attività di vendita diretta dei beni prodotti dall'attività produttiva insediata per una superficie massima di vendita pari a 250 mq per ogni azienda artigianale insediata. Per le DM sono ammesse nelle schede normative ulteriori possibilità;
- ammesso inoltre l'insediamento solo nelle aree con sigla DBy come indicato in tavole P6, di attività commerciali eccedenti quanto sopra, in forma complementare alle attività produttive/artigianali insediate o insediabili, e relative ai soli generi merceologici aventi attinenza con le suddette attività nel limite dell'esercizio di vicinato di cui all'art. 10. La superficie lorda SL impiegabile per l'esercizio delle suddette attività commerciali, comprendente le superfici di vendita e di magazzino, non potrà comunque eccedere il 10% della SL esistente o prevista nel progetto di ogni singolo lotto e dovrà essere ricompresa all'interno dell'edificio in cui viene svolta l'attività principale;
- divieto di deposito di materiali a cielo libero per attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli fatto salvo ove specificamente previsto in scheda d'area. E' ammesso il deposito delle materie prime, dei semilavorati funzionali all'attività in corso nonché lo stoccaggio temporaneo dei prodotti finiti. L'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli è ammessa limitatamente alle attività preesistenti alla data di adozione del progetto preliminare, nel limite e nel rispetto delle normative di settore
- non è ammesso l'insediamento di nuove attività a rischio di incidente rilevante (Dlgs 105/2015). L'eventuale trasformazione di aziende esistenti e in piena funzionalità in attività a rischio di incidente rilevante potrà essere ammessa solo a seguito del positivo esito della Verifica di compatibilità territoriale e ambientale condotta in base alle indicazioni di cui all'allegato del Rapporto ambientale Valutazione del rischio industriale in base all'allegato 1 alla DGR n.17-377/luglio 2010,
- l'insediamento di nuove attività produttive sul territorio sarà consentito solo a seguito di verifica di



compatibilità territoriale ed ambientale ai sensi delle disposizioni normative vigenti e di cui all'art 34 c.3 delle presenti norme, escludendo la possibilità di ammettere nuove situazioni definite come 'critiche' o 'molto critiche' come specificato negli indirizzi contenuti nell'allegato RA relativo al rischio industriale.

5. In caso di cessazione dell'attività in essere, ed in assenza di subentri, nelle sole aree DB1, non ricadenti in ARU, è ammessa la trasformazione per usi agricoli o per gli usi residenziali (R). Nel caso di recupero per usi residenziali dovranno essere rispettate le seguenti condizioni :

- intervento di RU da attuarsi con SUE esteso all'intera area DB1,
- IF = 0,2 mq/mq. Potrà essere conservata la SL esistente ove superiore,
- IC= max 40%; H max = 2 p f.t.,
- Standard da reperire in applicazione dell'art.9 da concordare in sede convenzionale ;
- mantenimento degli accessi esistenti, ove non in conflitto con l'assetto viabilistico esistente e/o previsto dal piano;
- rispetto delle prestazioni ambientali di cui al Titolo III e assunzione della tipologia edilizia del contesto da verificare in sede progettuale. Applicazione dell'indice R.I.E in misura non inferiore a 5;
- applicazione dei disposti del Titolo IV,
- completa bonifica dei sedimenti, ove necessaria ai sensi delle vigenti normative ambientali. Nel caso di usi agricoli potranno essere recuperate o sostituite le strutture esistenti che, ove demolite, potranno mantenere la SL esistente nel rispetto dei parametri dell'area agricola in cui si collocano.

6. Il Piano individua l'area D1 come area di possibile assoggettamento a P.I.P.-Piano insediamenti produttivi di riordino e completamento ai sensi dell'art.42 LUR, per la quale gli interventi saranno regolati dalle Norme di Attuazione proprie di detto SUE.

--- DM-DMr Scheda normativa ---

-Area urbanistica: DM aree produttive a destinazione mista esistenti.
DMr aree residenziali in area produttiva

-sintesi struttura: Aree orientate ad interventi di consolidamento, qualificazione e rigenerazione del sistema produttivo e terziario esistente (DM). Trattamento delle situazioni per aree residenziali intercluse (DMr)

-Localizzazione: Comparto produttivo del Concentrico, via Cuneo, via Langhe, territorio esterno e frazioni

- descrizione: Aree che interessano tessuti esistenti e in attività, di matrice produttiva/artigianale con rilevante quota parte terziario-commerciale, interclusi nel sistema urbano o isolate in aree agricole e/o lungo viabilità principale, orientandoli a processi che ne garantiscano la conservazione e qualificazione per un mix funzionale legato alle attività in essere ed al completamento del sistema dei servizi

-Obiettivi prestazionali:

- a - qualificazione funzionale e tipologica del patrimonio edilizio esistente e delle relative pertinenze
- b- potenziamento dell'efficientamento energetico,
- c- potenziamento delle dotazioni a verde e della permeabilità delle aree
- d- potenziamento della gestione del sistema delle acque reflue e delle emissioni in atmosfera
- e- riordino accessibilità veicolare e ciclopedonale
- f- riqualificazione agli affacci verso gli spazi pubblici con particolare attenzione agli assi di ingresso (via Cuneo, via Torino, via Langhe)

-Destinazioni d'uso DM/DMr:

- a-Proprie : Pi, Pia, Pg, Pl, Rt nei limiti definiti alla norma generale, Tr, Ta, Ti, H, Sp, Sd, It, Ir, See, Seg,
- b-Ammesse se esistenti: S (diversi da Sp, Sd), Tc, Ra
- c-Le destinazioni residenziale presenti (DMr) potranno essere conservate senza nessun tipo di ampliamento o



riconvertite per gli usi propri, nel qual caso con applicazione dei parametri urbanistici successivi.

-Tipi di intervento DM/DMr: Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art 18 : MO, MS, RCA, RCB, REA, REB, REC, NC, NCA, D. In caso di DMr sono ammessi interventi fino alla REC per le destinazioni in essere , tutti gli interventi in caso di cambi d'uso per le destinazioni proprie

-Modalità attuative: Intervento diretto, IEU convenzionato o SUE

-Parametri urbanistici:

--IF= 0,8 mq/mq o non eccedente l'esistente ove superiore

--IC = 60%. Un ulteriore 10% è ammesso ove le coperture vengano trattate integralmente (al netto delle esigenze tecnologiche) con pannelli fotovoltaici o si dimostri che sono già così utilizzate

--RIE =2,5

--Icv = 1 albero e 20 arbusti/300 mq di SC

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

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

-Parametri edilizi: H max pari m 12

-Prestazioni ambientali DM/DMr:

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

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

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

--Rispetto del RIE art. 36 c.4 nella misura del parametro 2,5

--Alle DMr in caso di conservazione della destinazione in essere non vengono richieste prestazioni eccedenti quelle di legge. In caso di cambio d'uso si applicano le misure di cui sopra.

-Prescrizioni specifiche

a- in caso di interventi che eccedano la REC e che prevedano introduzione di nuove destinazioni rispetto a quelle in essere, dovrà essere predisposta una valutazione preventiva di compatibilità ambientale di cui all'art 34 c.3, che tenga conto dell'inserimento dei nuovi volumi nel contesto ambientale esterno, della verifica e valutazione delle misure di mitigazione e di compensazione proposte in sede progettuale previste all'art 8.

b-i parcheggi dovranno essere sempre piantumati come da titolo IV

c-le aree libere dovranno rispettare la dotazione vegetazionale di cui ad Icv

d-in caso di interventi di completamento NCA/NC o REC che interessino SL maggiore del 30% dell'esistente dovranno essere previste fasce di mitigazione perimetrali di profondità variabile in funzione dell'assetto funzionale ma non inferiori mai a m. 5

e- si ritengono integralmente richiamate le misure indicate dagli elaborati di VAS in relazione alla valutazione del rischio industriale, ove presenti.

Zona DM1444/1968 D

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

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



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

--Addensamenti commerciali:

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

--Localizzazioni commerciali:

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

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

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

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

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



fatte salve le disposizioni in materia recate dal vigente P.R.G..

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

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

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

b. per le medie strutture ricadenti negli addensamenti A1;

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

9. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della LUR e s. m. ed i. e secondo le finalità dell'art. 6, c. 3, lettera c. del D.Lgs. 114/98 s.m.i.. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione di superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell'addensamento A1 oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati: - alle specifiche norme del P.R.G. e del Regolamento edilizio; - alle prescrizioni dei Piani del Colore del rione di Piazza approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 20/07/'99, del rione di Carassone approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.85 del 29/09/2000 e dei rioni di Breo, Borgato, Rinchioso e Via Ripe approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.56 del 02/08/2010; - ai disposti dei Programmi di qualificazione urbana (P.Q.U.). Gli interventi in questione sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare riferimento alla sistemazione dei fronti commerciali, all'organizzazione degli spazi espositivi sul fronte strada, all'utilizzo de imateriali di finitura, di insegne pubblicitarie e di impianti di illuminazione. Per tutte le zone di insediamento commerciale, al fine di salvaguardare e migliorare la qualità urbana, tutti gli interventi edilizi ed urbanistici finalizzati all'insediamento di attività commerciali devono adottare criteri progettuali finalizzati alla realizzazione di opere in equilibrio funzionale e formale con il contesto urbano in cui si inseriscono.

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

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

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



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

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

- ai fini del rilascio delle autorizzazioni amministrative per l'esercizio delle attività di somministrazione, nei casi previsti dall'art.9 della L.R. n°38/2006, ossia nei casi di rilascio di autorizzazione per nuova apertura o trasferimento di sede di un esercizio di somministrazione;

- nei casi di SCIA (ex DIA) di cui all'art.12 della L.R n°38/2006 in caso di ampliamento della superficie di somministrazione;

- nei casi di permesso di costruire e DIA in materia edilizia qualora il progetto preveda la realizzazione di un esercizio di somministrazione o qualora occorra un permesso di costruire per l'installazione di un dehor.

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

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

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

18. Per gli esercizi di somministrazione ubicati negli addensamenti e localizzazioni commerciali urbane A1, A3, A4 ed L1, è ammessa la monetizzazione del fabbisogno dei posti parcheggio di cui al comma 13. La possibilità di monetizzazione di dette aree, fatta salva la disciplina degli standard ex art.21 L.R.56/77 e s.m.i., è ammissibile, nei casi sopra richiamati, previa documentata dimostrazione dell'impossibilità di reperire i parcheggi stessi. Nel caso in cui sussista la possibilità di reperire anche solo in parte le aree a parcheggio queste dovranno essere specificatamente individuate e rese fruibili e la restante porzione potrà essere monetizzata.

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

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

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



dettagliate nel progetto municipale per ciascuna componente ambientale e paesaggistica, costituiscono prescrizioni dell'autorizzazione dell'esercizio di somministrazione e del titolo abilitativo per l'ampliamento di dette superfici ai sensi dell'art.12 L.R.n°38/2006, e costituiscono elemento di autoregolamentazione obbligatoria ai fini dell'esercizio dell'attività.

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

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

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

Le indicazioni per le diverse classi, di cui alle seguenti norme vengono specificate, ove necessario, con puntuali rimandi alla 'Carta del dissesto idrogeologico' (elaborati GB01A/B/C) . Le prescrizioni di cui al presente articolo rimandano inoltre, ove necessario, alle specifiche di cui alla DGR 7 aprile 2014, n. 64-7417 'Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica' (a seguire DGR 64-7417). 2. Dette aree, individuate nell'Allegato tecnico "GB02A/B/C - Carta di sintesi della pericolosità ed idoneità all'utilizzazione urbanistica", sono definite come segue in relazione ai criteri di classificazione contenuti nell'allegato GA01-Relazione geologica illustrativa.

-Classe I: aree senza limitazioni particolari di carattere geologico: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e del D.M. 17/01/2018 e s.m.i..

In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

- Interventi edilizi ammessi: non si prevedono limitazioni particolari alle tipologie di interventi di carattere edilizio ammissibili.

- Prescrizioni: su tali aree in fase di progettazione andranno eseguite le indagini e le verifiche previste dal DM 11/03/88 e del D.M. 17/01/2018 e s.m.i..

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIALE DELLA RIMEMBRANZA 4A

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

Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondovì, il fabbricato compendiante l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta essere stato autorizzato con le seguenti pratiche Edilizie:



- 1) Nulla osta n° 1053 del 11/10/1962 rilasciato per costruzione di capannone ad uso industriale con annesso fabbricato per uffici ed abitazione (Beni 1-3),
- 2) Nulla Osta n° 1270 del 16/01/1963 in sostituzione del precedente Nulla Osta n° 1053 del 11/10/1962 rilasciato per costruzione di capannone ad uso industriale con annesso fabbricato per uffici ed abitazione (Beni 1-3),
- 3) Nulla Osta n° 567 del 31/05/11963 rilasciato per costruzione di recinzione al capannone ad uso industriale con annesso fabbricato per uffici ed abitazione (Beni 1-2-3),
- 4) Certificato di Abitabilità n° 567 del 30/12/1964 (Beni 1-3),
- 5) Concessione Edilizia n° 53-10/S del 05/03/1996 rilasciata per ampliamento dell'immobile artigianale (Bene 2),
- 6) Concessione Edilizia n° 67 del 02/04/1996 in variante a Concessione Edilizia n° 53-10/S del 05/03/1996 per ampliamento dell'immobile artigianale (Bene 2),
- 7) Concessione Edilizia n° 171 del 04/12/1997 in variante in corso d'opera a Concessione Edilizia n° 53-10/S del 05/03/1996 e Concessione Edilizia n° 67 del 02/04/1996 per ampliamento dell'immobile artigianale (Bene 2),
- 8) Certificato di Agibilità n° 102 del 04/05/1999 con allegati Certificato di Collaudo Statico n° 1048 del 13/06/1997 di cui alla Denuncia delle opere in cemento armato n° 1048 del 13/05/1996, certificati di conformità impianto elettrico (Bene 2),
- 9) Denuncia di Inizio Attività n° 25061 del 28/10/2011 per realizzazione di nuovo accesso carraio (Beni 1-2-3),
- 10) Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria n° 36406 del 27/11/2020 per sanatoria di opere difformi (costruzione e demolizione di tramezzi interni e lievi modifiche ai serramenti esterni) ai precedenti titoli abilitativi (Beni 1-3),

Vengono allegate alla presente relazione le ultime autorizzazioni (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria n° 36406 del 27/11/2020 (Beni 1-3) e Concessione Edilizia n° 171 del 04/12/1997 (Bene 2)) che legittimano lo stato di fatto al fine della verifica di ulteriore opere in difformità ai predetti provvedimenti autorizzativi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Da verifiche effettuate presso il Comune di Mondovì e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata difformità tra quanto autorizzato dal Comune e da quanto presente in loco come rappresentato sulla tavola 4 allegata.

In particolare:

1- il bagno sito nel laboratorio presenta un'altezza interna utile di ml 1.88 (h min 1.60 ml – h max 2.16 ml) inferiore ai ml 2.40 come richiesto dalle norme igienico sanitarie (D.M. 05/07/1975 Ministero della Sanità). Lo stesso dovrà essere trasformato e utilizzato come ripostiglio/sottoscala come già indicato sugli elaborati grafici allegati alla Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria n° 36406 del 27/11/2020

2- gli uffici presentano un'altezza interna di ml 3.45 a fronte di quella indicata sui progetti allegati alla Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria n° 36406 del 27/11/2020 di ml 3.47 ml.



L'altezza di 3.45 ml era già stata indicata sulla planimetria catastale presentata 06/05/2021.

Al fine della regolarizzazione delle opere eseguite in difformità si dovrà procedere:

a) Punto 1: dovrà essere trasformato e utilizzato come ripostiglio/sottoscala come già indicato sugli elaborati grafici allegati alla Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria n° 36406 del 27/11/2020

b) Punto 2: per quanto concerne l'errata indicazione delle altezze interne degli uffici, tale errore rientra nella tolleranza del 2% e nelle irregolarità esecutive di muri esterni ed interni, nella difforme ubicazione delle aperture interne, nella difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, negli errori progettuali corretti in cantiere e negli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere, come normato dalla D.G.R. n° 2-4519 del 14/01/2022 e dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 – tollerane esecutive – e più precisamente agli:

- Art 1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

- Art. 1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

a) del 2 per cento delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;

b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;

c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;

d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;

d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

- Art. 1-ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo. Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari

- Art. 2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

- Art. 2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

- Art. 3. Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

Quanto sopra premesso non vi è necessità di presentare pratiche edilizie in sanatoria.



Non essendo, l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica, il sottoscritto, in qualità di tecnico abilitato, ha provveduto alla redazione e presentazione dell'A.P.E. in data 25/10/2024 con il Codice Attestato n° 2024 206711 0005. Con durata dell'attestato sino al 25/10/2034.

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A MONDOVÌ (CN) - VIALE DELLA RIMEMBRANZA 4

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

Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondovì, il fabbricato compendiate l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta essere stato autorizzato con le seguenti pratiche Edilizie:

- 1) Nulla osta n° 1053 del 11/10/1962 rilasciato per costruzione di capannone ad uso industriale con annesso fabbricato per uffici ed abitazione (Beni 1-3),
- 2) Nulla Osta n° 1270 del 16/01/1963 in sostituzione del precedente Nulla Osta n° 1053 del 11/10/1962 rilasciato per costruzione di capannone ad uso industriale con annesso fabbricato per uffici ed abitazione (Beni 1-3),
- 3) Nulla Osta n° 567 del 31/05/1963 rilasciato per costruzione di recinzione al capannone ad uso industriale con annesso fabbricato per uffici ed abitazione (Beni 1-2-3),
- 4) Certificato di Abitabilità n° 567 del 30/12/1964 (Beni 1-3),
- 5) Concessione Edilizia n° 53-10/S del 05/03/1996 rilasciata per ampliamento dell'immobile artigianale (Bene 2),
- 6) Concessione Edilizia n° 67 del 02/04/1996 in variante a Concessione Edilizia n° 53-10/S del 05/03/1996 per ampliamento dell'immobile artigianale (Bene 2),
- 7) Concessione Edilizia n° 171 del 04/12/1997 in variante in corso d'opera a Concessione Edilizia n° 53-10/S del 05/03/1996 e Concessione Edilizia n° 67 del 02/04/1996 per ampliamento dell'immobile artigianale (Bene 2),
- 8) Certificato di Agibilità n° 102 del 04/05/1999 con allegati Certificato di Collaudo Statico n° 1048 del 13/06/1997 di cui alla Denuncia delle opere in cemento armato n° 1048 del 13/05/1996, certificati di conformità impianto elettrico (Bene 2),
- 9) Denuncia di Inizio Attività n° 25061 del 28/10/2011 per realizzazione di nuovo accesso carraio (Beni 1-2-3),
- 10) Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria n° 36406 del 27/11/2020 per sanatoria di opere difformi (costruzione e demolizione di tramezzi interni e lievi modifiche ai serramenti esterni) ai precedenti titoli abilitativi (Beni 1-3),

Vengono allegate alla presente relazione le ultime autorizzazioni (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria n° 36406 del 27/11/2020 (Beni 1-3) e Concessione Edilizia n° 171 del 04/12/1997 (Bene 2)) che legittimano lo stato di fatto al fine della verifica di ulteriore opere in difformità ai predetti provvedimenti autorizzativi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



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

Da verifiche effettuate presso il Comune di Mondovì e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata difformità tra quanto autorizzato dal Comune e da quanto presente in loco come rappresentato sulla tavola 4 allegata.

In particolare:

1- Realizzazione di tramezzatura interna in pannello prefabbricato isolato per la divisione tra il laboratorio ed il magazzino,

2- Realizzazione dell'ufficio al piano primo con pareti e solaio in pannelli prefabbricati isolati e scala di accesso in ferro,

Al fine della regolarizzazione delle opere eseguite in difformità si dovrà procedere alla presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria precisando che per quanto riguarda l'ufficio si dovrà, ai fini della sanabilità, provvedere alla realizzazione di finestra esterna in modo tale da garantire una superficie areata ed illuminante pari ad 1/8 della superficie di pavimento come richiesto dalle norme igienico sanitarie (D.M. 05/07/1975 Ministero della Sanità),

Quanto sopra premesso, gli oneri per la sanatoria ammontano a:

1- Bolli Sanatoria Comunale: € 32,00

1- Diritti Sanatoria Comunale: € 360,00

2- Oblazione Permesso di Costruire in Sanatoria: € 516,00

3- Costo di costruzione e oneri: € 1.000,00,

4- Spese tecniche per pratiche edilizie comunali, rilievi, agibilità, eventuale variazione catastale, verifica portanza del solaio di pavimento dell'ufficio: € 2.500,00,

Il tutto per un totale di € 4.408,00.

Non essendo, l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica, il sottoscritto, in qualità di tecnico abilitato, ha provveduto alla redazione e presentazione dell'A.P.E. in data 25/10/2024 con il Codice Attestato n° 2024 206711 0006. Con durata dell'attestato sino al 25/10/2034.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIALE DELLA RIMEMBRANZA 4/A

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

Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondovì, il fabbricato compendiate l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta essere stato autorizzato con le seguenti pratiche Edilizie:

1) Nulla osta n° 1053 del 11/10/1962 rilasciato per costruzione di capannone ad uso industriale con annesso fabbricato per uffici ed abitazione (Beni 1-3),

2) Nulla Osta n° 1270 del 16/01/1963 in sostituzione del precedente Nulla Osta n° 1053 del 11/10/1962 rilasciato per costruzione di capannone ad uso industriale con annesso fabbricato per uffici ed abitazione (Beni 1-3),

3) Nulla Osta n° 567 del 31/05/11963 rilasciato per costruzione di recinzione al capannone ad uso industriale con annesso fabbricato per uffici ed abitazione (Beni 1-2-3),

4) Certificato di Abitabilità n° 567 del 30/12/1964 (Beni 1-3),

5) Concessione Edilizia n° 53-10/S del 05/03/1996 rilasciata per ampliamento dell'immobile artigianale (Bene 2),

6) Concessione Edilizia n° 67 del 02/04/1996 in variante a Concessione Edilizia n° 53-10/S del 05/03/1996 per ampliamento dell'immobile artigianale (Bene 2),



- 7) Concessione Edilizia n° 171 del 04/12/1997 in variante in corso d'opera a Concessione Edilizia n° 53-10/S del 05/03/1996 e Concessione Edilizia n° 67 del 02/04/1996 per ampliamento dell'immobile artigianale (Bene 2),
- 8) Certificato di Agibilità n° 102 del 04/05/1999 con allegati Certificato di Collaudo Statico n° 1048 del 13/06/1997 di cui alla Denuncia delle opere in cemento armato n° 1048 del 13/05/1996, certificati di conformità impianto elettrico (Bene 2),
- 9) Denuncia di Inizio Attività n° 25061 del 28/10/2011 per realizzazione di nuovo accesso carraio (Beni 1-2-3),
- 10) Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria n° 36406 del 27/11/2020 per sanatoria di opere difformi (costruzione e demolizione di tramezzi interni e lievi modifiche ai serramenti esterni) ai precedenti titoli abilitativi (Beni 1-3),

Vengono allegare alla presente relazione le ultime autorizzazioni (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria n° 36406 del 27/11/2020 (Beni 1-3) e Concessione Edilizia n° 171 del 04/12/1997 (Bene 2)) che legittimano lo stato di fatto al fine della verifica di ulteriore opere in difformità ai predetti provvedimenti autorizzativi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Da verifiche effettuate presso il Comune di Mondovì e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata difformità tra quanto autorizzato dal Comune e da quanto presente in loco come rappresentato sulla tavola 4 allegata.

In particolare:

1- Il piano sottotetto non è stato rappresentato sugli elaborati grafici allegati alla Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria n° 36406 del 27/11/2020, ma è stato indicato sulla planimetria catastale con altezze difformi a quanto rilevato in loco.

Al fine della regolarizzazione delle opere eseguite in difformità trattandosi di evidente errore grafico e di quotatura, tale errore rientra nelle tolleranze esecutive di muri esterni ed interni, nella difforme ubicazione delle aperture interne, nella difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, negli errori progettuali corretti in cantiere e negli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere, come normato dalla D.G.R. n° 2-4519 del 14/01/2022 e dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 – tolleranze esecutive – e più precisamente agli:

- Art 1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

- Art. 1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

a) del 2 per cento delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;



b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;

c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;

d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;

d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

- Art. 1-ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo. Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari

- Art. 2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

- Art. 2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

- Art. 3. Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

Quanto sopra premesso non vi è necessità di presentare pratiche edilizie in sanatoria.

Non essendo, l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica, il sottoscritto, in qualità di tecnico abilitato, ha provveduto alla redazione e presentazione dell'A.P.E. in data 25/10/2024 con il Codice Attestato n° 2024 206711 0007. Con durata dell'attestato sino al 25/10/2034.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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



- assenza dell'impianto di riscaldamento

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

Trattandosi di un compendio immobiliare caratterizzato, viste le esigenze dell'epoca di costruzione, di capannone con unità abitativa, tipica conformazione di attività a livello familiare dell'epoca, il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto. Considerato che attualmente i due laboratori al piano terra e l'alloggio al piano primo sono già divisi e indipendenti si è proceduto, nello stesso lotto, alla stima dei tre beni separatamente in modo tale da lasciare al delegato alla vendita la possibilità di procedere alla vendita dei tre beni in unico lotto o separatamente.

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

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4A
Trattasi di unità immobiliare, libera su tre lati, composta da capannone artigianale e locali ad uso ufficio al piano terra, sito nel Comune di Mondovì in Viale della Rimembranza n° 4A, a circa 500 ml dal centro della Città di Mondovì. Località che offre servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar, Banca, piccoli negozi di alimentari, vestiario, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, primaria, secondaria e superiore, oltre che a parcheggi più che sufficienti. Inoltre dista pochi chilometri dall'autostrada Torino-Savona oltre che trovarsi in prossimità della Strada Statale 28 e Via delle Langhe che collega il Comune di Mondovì con i principali paesi e cittadine di Bastia Mondovì, Carrù, Magliano Alpi, Fossano, ecc. Il sottoscritto CTU ha trasmesso lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali al signor **** Omissis **** con mail in data 26/09/2024, in concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., fissando la data del sopralluogo per il giorno 11/10/2024. In data 11/10/2024 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. **** Omissis **** quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L., quale custode delegato dalla procedura e del signor **** Omissis ****; alle ore 009:30 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 11:15.

Identificato al catasto Fabbricati:

- Fg. 69, Part. 264, Sub. 1, Zc. u, Categoria C3

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

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Dalle indagini effettuate nella zona in cui insiste l'immobile oggetto di esecuzione ed in zone limitrofe, considerando che la valutazione riguarda solo l'immobile e non il suo contenuto, si è individuato il seguente valore commerciale: €/Mq 650,00. Prudenzialmente ridotto, in modo da considerare i fattori influenti negativamente sul reale valore di mercato, ovvero:

- alla vetustà dello stesso,



- alle sue finiture,
- che è oggetto di un'esecuzione immobiliare,
- Esposizione,

Al fine di individuare il valore commerciale reale del fabbricato oggetto di esecuzione, sono stati apportati degli aggiustamenti al valore medio di mercato ottenuto per comparazione con le transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo nella zona interessata ed in quelle limitrofe, attribuendo dei coefficienti di abbattimento in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche influenti negativamente sul reale valore di mercato,

Fattore	Coefficiente
- Vetustà (circa 60 anni in media)	0.70
- Finiture	0.95
- Oggetto di esecuzione immobiliare	0.85
- Esposizione	0.95

Il valore medio di mercato è stato pertanto moltiplicato per i coefficienti sopraccitati, nel seguente modo:

- €/Mq $650,00 \times 0,70 \times 0,95 \times 0,85 \times 0,95 = \text{€/Mq } 349,04$

A fronte della disamina che precede, si evidenzia che il valore commerciale attribuibile alla unità immobiliare oggetto di esecuzione è pertanto il seguente: €/Mq 350,00

Da quanto sopra ne consegue che il valore del bene 1 del presente Lotto equivale a:

- Laboratorio + Uffici: €/Mq $350,00 \times 268,27 = \text{€ } 93.894,50$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4A	268,27 mq	350,00 €/mq	€ 93.894,50	100,00%	€ 93.894,50
				Valore di stima:	€ 93.894,50

Che si arrotonda a € 94.000,00

Valore finale di stima: € 94.000,00

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE

- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4
Trattasi di unità immobiliare, da cielo a terra, libera su tre lati, composta da capannone artigianale al piano terra, sito nel Comune di Mondovì in Viale della Rimembranza n° 4, a circa 500 ml dal centro della Città di Mondovì. Località che offre servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar, Banca, piccoli negozi di alimentari, vestiario, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, primaria, secondaria e superiore, oltre che a parcheggi più che sufficienti. Inoltre dista pochi chilometri dall'autostrada Torino-Savona oltre che trovarsi in prossimità della Strada Statale 28 e Via delle Langhe che collega il Comune di Mondovì con i principali paesi e cittadine di Bastia Mondovì, Carrù, Magliano Alpi, Fossano, ecc. Il sottoscritto CTU ha trasmesso lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali al signor **** Omissis **** con mail in data 26/09/2024, in concomitanza con



accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., fissando la data del sopralluogo per il giorno 11/10/2024. In data 11/10/2024 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. **** Omissis **** quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L., quale custode delegato dalla procedura e del signor **** Omissis ****; alle ore 009:30 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 11:15.

Identificato al catasto Fabbricati:

- Fg. 69, Part. 264, Sub. 6, Zc. U, Categoria C3

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

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Dalle indagini effettuate nella zona in cui insiste l'immobile oggetto di esecuzione ed in zone limitrofe, considerando che la valutazione riguarda solo l'immobile e non il suo contenuto, si è individuato il seguente valore commerciale: €/Mq 650,00. Prudenzialmente ridotto, in modo da considerare i fattori influenti negativamente sul reale valore di mercato, ovvero:

- alla vetustà dello stesso,
- alle sue finiture,
- che è oggetto di un'esecuzione immobiliare,
- Esposizione,

Al fine di individuare il valore commerciale reale del fabbricato oggetto di esecuzione, sono stati apportati degli aggiustamenti al valore medio di mercato ottenuto per comparazione con le transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo nella zona interessata ed in quelle limitrofe, attribuendo dei coefficienti di abbattimento in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche influenti negativamente sul reale valore di mercato,

Fattore	Coefficiente
- Vetustà (circa 27 anni in media)	0.80
- Finiture	0.95
- Oggetto di esecuzione immobiliare	0.85
- Esposizione	0.95

Il valore medio di mercato è stato pertanto moltiplicato per i coefficienti sopraccitati, nel seguente modo:

- €/Mq 650,00 x 0,80 x 0,95 x 0,85 x 0,95 = €/Mq 398,90

A fronte della disamina che precede, si evidenzia che il valore commerciale attribuibile alla unità immobiliare oggetto di esecuzione è pertanto il seguente: €/Mq 399,00

Da quanto sopra ne consegue che il valore del bene 2 del presente Lotto equivale a:

- Laboratorio + Ufficio: €/Mq 399,00 x 504,43 = € 201.267,57

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4	504,43 mq	399,00 €/mq	€ 201.267,57	100,00%	€ 201.267,57
Valore di stima:					€ 201.267,57



Valore di stima: € 201.267,57

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4408,00	€

Valore finale di stima: € 196.859,57

Che si arrotonda a € 197.000,00

Valore finale di stima: € 197.000,00

BENE N° 3 - APPARTAMENTO

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4/A
Trattasi di unità immobiliare, libera su quattro, composta da appartamento al piano primo con sottotetto a piano secondo e accesso da vano scala al piano terreno, sito nel Comune di Mondovì in Viale della Rimembranza n° 4A, a circa 500 ml dal centro della Città di Mondovì. Località che offre servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar, Banca, piccoli negozi di alimentari, vestiario, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, primaria, secondaria e superiore, oltre che a parcheggi più che sufficienti. Inoltre dista pochi chilometri dall'autostrada Torino-Savona oltre che trovarsi in prossimità della Strada Statale 28 e Via delle Langhe che collega il Comune di Mondovì con i principali paesi e cittadine di Bastia Mondovì, Carrù, Magliano Alpi, Fossano, ecc. Il sottoscritto CTU ha trasmesso lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali al signor **** Omissis **** con mail in data 26/09/2024, in concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., fissando la data del sopralluogo per il giorno 11/10/2024. In data 11/10/2024 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. **** Omissis **** quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L., quale custode delegato dalla procedura e del signor **** Omissis ****, alle ore 009:30 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 11:15.
Identificato al catasto Fabbricati:

- Fg. 69, Part. 264, Sub. 5, Zc. U, Categoria A3

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

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Dalle indagini effettuate nella zona in cui insiste l'immobile oggetto di esecuzione ed in zone limitrofe, considerando che la valutazione riguarda solo l'immobile e non il suo contenuto, si è individuato il seguente valore commerciale: €/Mq 800,00. Prudenzialmente ridotto, in modo da considerare i fattori influenti negativamente sul reale valore di mercato, ovvero:



- alla vetustà dello stesso,
- alle sue finiture,
- che è oggetto di un'esecuzione immobiliare,
- Esposizione,

Al fine di individuare il valore commerciale reale del fabbricato oggetto di esecuzione, sono stati apportati degli aggiustamenti al valore medio di mercato ottenuto per comparazione con le transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo nella zona interessata ed in quelle limitrofe, attribuendo dei coefficienti di abbattimento in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche influenti negativamente sul reale valore di mercato,

Fattore	Coefficiente
- Vetustà (circa 60 anni in media)	0.70
- Finiture	0.90
- Oggetto di esecuzione immobiliare	0.85
- Esposizione	0.95

Il valore medio di mercato è stato pertanto moltiplicato per i coefficienti sopraccitati, nel seguente modo:

- €/Mq $800,00 \times 0,70 \times 0,90 \times 0,85 \times 0,95 = \text{€/Mq } 406,98$

A fronte della disamina che precede, si evidenzia che il valore commerciale attribuibile alla unità immobiliare oggetto di esecuzione è pertanto il seguente: €/Mq 407,00

Da quanto sopra ne consegue che il valore del bene 1 del presente Lotto equivale a:

- Alloggio: €/Mq $407,00 \times 122,60 = \text{€ } 49.898,20$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4/A	122,60 mq	407,00 €/mq	€ 49.898,20	100,00%	€ 49.898,20
				Valore di stima:	€ 49.898,20

Che si arrotonda a € 50.000,00

Valore finale di stima: € 50.000,00



TABELLA RIASSUNTIVA VALORI DI STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale Arrotondato
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4A	268,27 mq	350,00 €/mq	€ 93.894,50	100,00%	€ 94.000,00
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4	504,43 mq	399,00 €/mq	(€ 201.267,57 -€ 4.408,00)= € 196.895,57	100,00%	€ 197.000,00
Bene N° 3 - Appartamento Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4/A	122,60 mq	407,00 €/mq	€ 49.898,20	100,00%	€ 50.000,00
				Valore di stima:	€ 341.000,00

Valore finale di stima del Lotto: € 341.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Mondovì, li 28/10/2024

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



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 1-Incarico (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 2-Verbale Sopralluogo (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 3-Visura ante variazioni (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 4-Visura post variazioni (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 5-Planimetria catastale 69-264-1 (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 6-Planimetria catastale 69-264-3 ante variazione (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 7-Planimetria catastale 69-264-5 ante variazione (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 8-Elaborato Planimetrico ante variazione (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 9-Planimetria catastale 69-264-6 post variazione (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 10-Planimetria catastale 69-264-5 post variazione (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 11-Elaborato planimetrico post variazione (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 12-Tav1-Estratto di mappa 2000 (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 13-Tav1.1-Estratto di mappa 500 (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 14-Tav2-Estratto di P.R.G.C. Vigente 2000 (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 15-Tav2.1-Estratto di P.R.G.C. Adottato 2000 (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 16-Tav3-Situazione Rilevata (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 17-tav4-Situazione di confronto tra rilevato e autorizzato (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 18-Contratto di locazione IMEAN (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 19-Contratto di locazione VINAI (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 20-Variatione Docfa bene 2 sub 6 (ex sub 3) (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 21-Variatione Docfa bene 3 sub 5 (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 22-APE bene 1 sub 1 (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 23-APE bene 2 sub 6 (ex sub 3) (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 24-APE bene 3 sub 5 (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - 25-Concessioni (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - 26-Documentazione fotografica (Aggiornamento al 28/10/2024)



- ✓ N° 3 Altri allegati - 27-Domanda di Voltura (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 28-Scheda Controlli (Aggiornamento al 28/10/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4A
Trattasi di unità immobiliare, libera su tre lati, composta da capannone artigianale e locali ad uso ufficio al piano terra, sito nel Comune di Mondovì in Viale della Rimembranza n° 4A, a circa 500 ml dal centro della Città di Mondovì. Località che offre servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar, Banca, piccoli negozi di alimentari, vestiario, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, primaria, secondaria e superiore, oltre che a parcheggi più che sufficienti. Inoltre dista pochi chilometri dall'autostrada Torino-Savona oltre che trovarsi in prossimità della Strada Statale 28 e Via delle Langhe che collega il Comune di Mondovì con i principali paesi e cittadine di Bastia Mondovì, Carrù, Magliano Alpi, Fossano, ecc. Il sottoscritto CTU ha trasmesso lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali al signor **** Omissis **** con mail in data 26/09/2024, in concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., fissando la data del sopralluogo per il giorno 11/10/2024. In data 11/10/2024 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. **** Omissis **** quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L., quale custode delegato dalla procedura e del signor **** Omissis ****; alle ore 009:30 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 11:15. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 264, Sub. 1, Zc. u, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica:

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

Il Fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è inserito nel P.R.G.C. Vigente del comune di Mondovì in - zona destinata ad attività miste, artigianali e commerciali esistenti - DM normata dall'art. 38 delle N.T.A., in area a pericolosità geomorfologica di classe I normata dall'art. 64 delle N.T.A. e nell'addensamento Commerciale A4. Art. 38 Prescrizioni per la zona destinata ad attività miste, artigianali e commerciali esistenti - BM Le aree comprese nella zona urbanistica BM riguardano parti del territorio in cui si è consolidata una struttura mista di attività rivolte al commercio e all'artigianato di produzione e di servizio, oltre a non indifferenti quote di residenza. Il P.R.G.C. intende mantenere tali aree, riqualificando, razionalizzando e completando il tessuto urbanistico esistente privilegiando le attività proprie rispetto a quelle consentite. Per le zone BM si prescrive quindi quanto segue: a) sono consentite gli interventi previsti dalla Tabella normativa; b) l'intervento di ristrutturazione urbanistica è attuato tramite SUE; il completamento e la sostituzione edilizia tramite concessione convenzionata, in tal caso è richiesto il reperimento di uno standard pubblico pari ad almeno l'80% della SUL in progetto (e il 10% per le destinazioni produttive), e di queste una quantità pari ad almeno il 50% deve essere sistemato a parcheggio; l'ampliamento e la ristrutturazione edilizia tramite concessione edilizia; c) qualora risultino vigenti piani esecutivi che definiscono parametri edilizi e urbanistici diversi da quelli indicati dalle presenti norme (o dalla eventuale Tabella normativa o dai Quadri sinottici) essi rimangono validi fino alla data di scadenza della validità degli strumenti esecutivi; fino a tale data è dunque possibile realizzare le quantità previste dallo strumento esecutivo con le modalità e le funzioni indicate dallo stesso; d) Le attività proprie della zona a carattere commerciale, devono rispettare i criteri e gli indirizzi contenuti nella L.R. 28/99 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte" fermo restando che, per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede fissa, si rimanda all'art. 6bis precedente. e) gli interventi devono rispettare un mix funzionale contenuto nelle seguenti soglie dimensionali: - commercio e terziario: 50% max - produttivo artigianale: 50% minimo - destinazioni d'uso ammesse residenziali: 120 mq per la realizzazione dell'abitazione del titolare o del direttore o del custode dell'azienda per ogni attività economica di almeno 400 mq di SUL. Per inferiori



la destinazione residenziale non è ammessa. f) in assenza di interventi di cui al precedente punto a) sono consentite: - opere di recinzione a giorno dei fondi; - interventi sulle aree non edificate senza cambio di destinazione d'uso del suolo, necessarie alla sola coltivazione dei terreni agricoli, con il divieto di realizzare qualsiasi tipo di struttura e/o infrastruttura che comporti sottrazione di aree all'originario uso ; g) è vietato il deposito di materiali a cielo libero, l'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli. E' ammesso il deposito delle materie prime, dei semilavorati funzionali all'attività in corso nonché lo stoccaggio temporaneo dei prodotti finiti; h) qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989, è possibile realizzare parcheggi privati ai sensi della citata legge anche in quantità eccedenti al predetto rapporto indicato dalla legge (1 mq. ogni 10 mc.), purchè esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 51 delle N.T.A. L'obbligo di rispetto della citata legge vale solo per gli interventi di cui al precedente punto c). Per l'area BM n. 2021, localizzata a margine della SS 564 per Cuneo, si prescrive una capacità edificatoria massima non superiore a mq. 2000 di SUL comprensivi di quella ivi esistente e di quella dei fabbricati abbattuti nell'area BR.I. n. 3552. L'attuazione delle sue previsioni insediative è subordinata alla preventiva demolizione senza ricostruzione dei fabbricati esistenti sull'area BR.I n. 3552, confinanti con la via dell'Arciprete e individuati con apposita simbologia grafica sulle tavole di piano (edifici per i quali è prevista la demolizione); si prevede altresì la cessione gratuita dell'area necessaria per l'allargamento della via dell'Arciprete, secondo quanto graficamente individuato nella cartografia di progetto. Per tutte le aree urbanistiche BM valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa. Art.64 Vincolo idrogeologico, idoneità all'utilizzazione urbanistica sotto l'aspetto geologico, aree di inedificabilità assoluta. Sulle tavole di progetto P.3 e sugli Allegati Tecnici AT2.3 sono stati riportati con valore indicativo i limiti del vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923, n° 3267 e dell'art. 5 del R.D. 13 febbraio 1933 n° 215. Preliminarmente al rilascio di ogni concessione edilizia dovrà comunque essere verificata la documentazione ufficiale. Parimenti sulle tavole di progetto P.3 sono inoltre riportate le perimetrazioni delle aree segnalate ai sensi della L. n°445 del 09/07/1908. Considerazioni di carattere idrogeologico e geotecnico conseguenti ad indagini specifiche di settore, hanno portato alla formulazione di una zonizzazione del territorio comunale conformemente alle prescrizioni della "Circolare del Presidente della Giunta regionale n. 7/LAP approvata in data 6 maggio 1996 - L.R. 5/12/77 e s.m.i.. Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici", suddividendo il territorio per aree omogenee dal punto di vista della pericolosità geomorfologica intrinseca e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica. Dette aree, individuate nell'Allegato tecnico "AT3.7/1-11 - Carta di sintesi della pericolosità ed idoneità all'utilizzazione urbanistica", sono definite come segue in relazione ai criteri di classificazione contenuti nell'allegato AT3.1/1 (Cap. 8.1): - Classe I: aree senza limitazioni particolari di carattere geologico; - Classe II: aree con limitazioni geologiche facilmente superabili con modesti accorgimenti tecnici; - Classe IIIa1: porzioni di territorio inedificate nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica (legate soprattutto alla situazione di acclività o ai fenomeni della dinamica dei versanti) vietano l'insediamento di nuovi nuclei residenziali, ma possono consentire l'ampliamento o il nuovo insediamento di nuclei rurali, prevedendo in progetto adeguate opere di prevenzione dei dissesti, basate su approfondite indagini geologiche; - Classe IIIa2: porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti; - Classe IIIb: aree edificate con elementi di carattere geologico tali da richiedere interventi di riassetto ambientale a tutela del patrimonio edilizio; - Classe IIIc: aree edificate con elementi di carattere geologico tali da escludere la possibilità di utilizzo del patrimonio edilizio esistente. Per comodità una sintesi di tali aree è stata riportata negli elaborati di progetto P.3 del P.R.G.C con le seguenti dizioni: - Classe I: pericolosità geomorfologica minima o nulla; - Classe II: pericolosità geomorfologica moderata; - Classe IIIa1, IIIa2, IIIb, IIIc: pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata. In ogni caso dovrà sempre essere verificato l'elaborato geologico AT3.7/1-11 per la verifica puntuale della classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica. Ad ogni classe valgono prescrizioni geologico tecniche e limiti ai tipi di intervento ammissibili (eventualmente condizionati alla realizzazione di opere di consolidamento/difesa di iniziativa pubblica o privata, secondo le indicazioni fornite nelle prescrizioni di cui al Cap. 8.2 dell'AT3.1/1 e nelle "Schede di dettaglio") indipendentemente



dalla zona urbanistica di appartenenza. Per le prescrizioni geologico-tecniche si rimanda alla lettura della relazione geologico-tecnica AT3.1/1, documento prescrittivo. A chiarimento e per una più chiara lettura di quanto prescrittivamente contenuto nella relazione geologico-tecnica si richiamano di seguito le "Prescrizioni geologico-tecniche". CLASSE I - Settori caratterizzati da pericolosità geomorfologica minima o nulla Descrizione: sono state comprese in tale classe le aree caratterizzate dai seguenti attributi: - presenza di rocce e terreni dotati di buone caratteristiche tecniche e di buone caratteristiche drenanti; - morfologia piana o poco acclive (pendenza < 5%); - assenza di frane di qualunque tipo sia attive che inattive; - assenza di qualunque interferenza o rischio da parte della dinamica fluviale (erosione o esondazione) riferita sia a corsi d'acqua principali che secondari. Interventi edilizi ammessi: Non si prevedono limitazioni particolari alle tipologie di interventi di carattere edilizio ammissibili. Prescrizioni: Su tali aree in fase di progettazione andranno eseguite le indagini e le verifiche previste dal DM 11/03/88.

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

Il Fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è inserito nel Progetto Preliminare di revisione del P.R.G.C. Vigente del comune di Mondovì in - Area Specialistica Produttiva Industriale e Artigianale (DB-DB1-DM-DMR-DI) nello specifico in area DM - Aree Produttive a destinazione mista esistente- normata dall'art. 24 delle N.T.A., in area a pericolosità geomorfologica di classe I normata dall'art. 41 delle N.T.A. e nell'addensamento Commerciale A4 normato dall'art. 41 delle N.T.A. -- ART.24 AREE SPECIALISTICHE PRODUTTIVE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI (DB, DB1, DM, DMR, DI) -- 1. Le aree produttive DB, di cui al presente articolo, individuate nelle tavole P2-P3-P4-P5, sono articolate nelle seguenti categorie: - DB industriale ed artigianale esistente strutturata, - DB1 industriale ed artigianale esistente isolata, - DI industriale ed artigianale di completamento, - DM produttiva a destinazione mista esistente, - DMr aree residenziali in area produttiva. 2. Gli interventi nelle aree D si attengono sempre ai disposti prevalenti del Titolo VI. 3. Nelle aree DB e DM sono ammessi tutti gli interventi diretti di cui all'art.18, in funzione della gestione del patrimonio edilizio e dell'attività in essere, come da scheda d'area, da attuare nel rispetto dei diversi condizionamenti di cui a seguire. Sono previsti SUE o IEU ove l'area non risulti dotata di adeguate attrezzature funzionali o di opere infrastrutturali compatibili con le reti urbane, ed in tutti i casi in cui la disciplina di dettaglio lo preveda. Per le aree esistenti DB, DB1, DM, DMr: - gli indici IF ed IC non devono essere superati rispetto ai limiti di scheda normativa, ovvero non devono superare gli indici esistenti (nel caso fossero già superiori) alla data di adozione del Progetto Preliminare con riferimento all'area fondiaria di proprietà ricompresa nell'ambito dell'area urbanistica alla stessa data; - per interventi di completamento edilizio in aree esistenti DB, DB1 DM su lotti liberi l'intervento è sempre subordinato alla stipula di PdCC per la dismissione di aree a servizi pari al 10% della SF per destinazioni produttive o 80% della SL in caso di destinazioni terziarie; - l'intervento di ristrutturazione urbanistica è ammesso ed attuato tramite SUE; in tal caso è richiesto il reperimento di uno standard pubblico in analogia con quanto al punto precedente; - le aree per servizi di cui all'art.21 c.2 della LUR, sono da reperire ove individuate dalle tavole di Piano o, nel caso non siano individuate, all'interno dell'area di intervento. Sono ammesse monetizzazioni solo per gli standard non cartografati ai sensi dell'art 9 comma 7; - nelle aree DB, DB1 e DM devono essere reperite in caso di interventi di REC, NCA, NC o RU aree a verde privato da piantumare in misura non inferiore al 10% della SF che dovranno essere localizzate in via preferenziale lungo i confini del lotto al fine di costituire fascia di mitigazione; - qualora risultino vigenti piani esecutivi che definiscono parametri edilizi e urbanistici diversi da quelli indicati dalle presenti norme, essi rimangono validi ai sensi e con le modalità dell'art.45; - sono ammesse destinazioni d'uso residenziali nella misura di 120 mq per la realizzazione dell'abitazione del titolare o del direttore o del custode dell'azienda per ogni unità produttiva di almeno 400 mq di SL. Per attività di minore dimensione la destinazione residenziale non è ammessa; - gli eventuali edifici diversamente destinati (residenziali, commerciali e terziari, rurali) che sono stati resi possibili e realizzati in virtù di precedenti strumenti urbanistici generali ed esecutivi, qualora non individuati puntualmente e conseguentemente disciplinati dalle presenti norme conservano la loro funzione in atto alla data di adozione del progetto



preliminare; - qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla L122/1989, è possibile realizzare parcheggi privati, anche in quantità eccedenti al rapporto da essa previsto purché realizzati secondo il titolo IV; - nelle aree DMr è possibile conservare la destinazione residenziale e sono ammessi interventi fino alla REB, nel rispetto dei diversi ulteriori condizionamenti presenti. Per le aree DI di nuovo impianto: - l'attuazione avviene mediante predisposizione di SUE di iniziativa pubblica o privata. Il SUE potrà essere formato in più PEC distinti, purché gli interventi non risultino di estensione inferiore a 20.000 mq di ST; sono ammessi PEC di ST inferiore per la completa attuazione delle aree urbanistiche. Tali strumenti prevedono altresì la stipula di una convenzione fra il Comune ed i privati proprietari, eventualmente riuniti in Consorzio, in conformità a quanto disposto dagli Artt. 45 e 46 della L.R. 56/77; - il reperimento degli standard art.21 L.R. 56/77 è calcolato in misura non inferiore al 20% della S.T., anche in assenza di specifica indicazione grafica di aree a servizi. Ove individuati in misura maggiore in scheda d'area prevale la scheda; - nelle aree DI devono essere reperite sempre aree a verde privato da piantumare in misura non inferiore al 20% della ST che dovranno essere localizzate in via preferenziale lungo i confini del lotto al fine di costituire fascia di mitigazione; - sono ammesse destinazioni d'uso residenziali nella misura di 120 mq per la realizzazione dell'abitazione del titolare, del direttore o del custode dell'azienda per ogni unità produttiva compresa tra i 400 mq ed i 1.000 mq di SL, per attività con SL maggiore di 1000 mq è ammessa una dotazione doppia. Per attività di minore dimensione inferiore ai 400 mq la destinazione residenziale non è ammessa. - in assenza di interventi attuabili con SUE è ammesso quanto segue: a- opere di recinzione a giorno dei fondi; b- opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo senza mutamento di destinazione d'uso dei manufatti eventualmente presenti; c- interventi sulle aree non edificate senza cambio di destinazione d'uso del suolo, necessarie alla sola coltivazione dei terreni agricoli, con il divieto di realizzare qualsiasi tipo di struttura e/o infrastruttura che comporti sottrazione di aree all'originario.

4. Si prescrive per DB, DB1, DM, DI inoltre quanto segue: - attività di vendita diretta dei beni prodotti dall'attività produttiva insediata per una superficie massima di vendita pari a 250 mq per ogni azienda artigianale insediata. Per le DM sono ammesse nelle schede normative ulteriori possibilità; - ammesso inoltre l'insediamento solo nelle aree con sigla DBy come indicato in tavole P6, di attività commerciali eccedenti quanto sopra, in forma complementare alle attività produttive/artigianali insediate o insediabili, e relative ai soli generi merceologici aventi attinenza con le suddette attività nel limite dell'esercizio di vicinato di cui all'art. 10. La superficie lorda SL impiegabile per l'esercizio delle suddette attività commerciali, comprendente le superfici di vendita e di magazzino, non potrà comunque eccedere il 10% della SL esistente o prevista nel progetto di ogni singolo lotto e dovrà essere ricompresa all'interno dell'edificio in cui viene svolta l'attività principale; - divieto di deposito di materiali a cielo libero per attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli fatto salvo ove specificamente previsto in scheda d'area. E' ammesso il deposito delle materie prime, dei semilavorati funzionali all'attività in corso nonché lo stoccaggio temporaneo dei prodotti finiti. L'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli è ammessa limitatamente alle attività preesistenti alla data di adozione del progetto preliminare, nel limite e nel rispetto delle normative di settore - non è ammesso l'insediamento di nuove attività a rischio di incidente rilevante (Dlgs 105/2015). L'eventuale trasformazione di aziende esistenti e in piena funzionalità in attività a rischio di incidente rilevante potrà essere ammessa solo a seguito del positivo esito della Verifica di compatibilità territoriale e ambientale condotta in base alle indicazioni di cui all'allegato del Rapporto ambientale Valutazione del rischio industriale in base all'allegato 1 alla DGR n.17-377/luglio 2010, - l'insediamento di nuove attività produttive sul territorio sarà consentito solo a seguito di verifica di compatibilità territoriale ed ambientale ai sensi delle disposizioni normative vigenti e di cui all'art 34 c.3 delle presenti norme, escludendo la possibilità di ammettere nuove situazioni definite come 'critiche' o 'molto critiche' come specificato negli indirizzi contenuti nell'allegato RA relativo al rischio industriale.

5. In caso di cessazione dell'attività in essere, ed in assenza di subentri, nelle sole aree DB1, non ricadenti in ARU, è ammessa la trasformazione per usi agricoli o per gli usi residenziali (R). Nel caso di recupero per usi residenziali dovranno essere rispettate le seguenti condizioni: - intervento di RU da attuarsi con SUE esteso all'intera area DB1, - IF = 0,2 mq/mq. Potrà essere conservata la SL esistente ove superiore, - IC= max 40%; H max = 2 p f.t., -



Standard da reperire in applicazione dell'art.9 da concordare in sede convenzionale ; - mantenimento degli accessi esistenti, ove non in conflitto con l'assetto viabilistico esistente e/o previsto dal piano; - rispetto delle prestazioni ambientali di cui al Titolo III e assunzione della tipologia edilizia del contesto da verificare in sede progettuale. Applicazione dell'indice R.I.E in misura non inferiore a 5; - applicazione dei disposti del Titolo IV, - completa bonifica dei sedimenti, ove necessaria ai sensi delle vigenti normative ambientali. Nel caso di usi agricoli potranno essere recuperate o sostituite le strutture esistenti che, ove demolite, potranno mantenere la SL esistente nel rispetto dei parametri dell'area agricola in cui si collocano. 6. Il Piano individua l'area D1 come area di possibile assoggettamento a P.I.P.-Piano insediamenti produttivi di riordino e completamento ai sensi dell'art.42 LUR, per la quale gli interventi saranno regolati dalle Norme di Attuazione proprie di detto SUE. --- DM-DMr Scheda normativa --- -Area urbanistica: DM aree produttive a destinazione mista esistenti. DMr aree residenziali in area produttiva -sintesi struttura: Aree orientate ad interventi di consolidamento, qualificazione e rigenerazione del sistema produttivo e terziario esistente (DM). Trattamento delle situazioni per aree residenziali intercluse (DMr) -Localizzazione: Comparto produttivo del Concentrico, via Cuneo, via Langhe, territorio esterno e frazioni - descrizione: Aree che interessano tessuti esistenti e in attività, di matrice produttiva/artigianale con rilevante quota parte terziario-commerciale, interclusi nel sistema urbano o isolate in aree agricole e/o lungo viabilità principale, orientandoli a processi che ne garantiscano la conservazione e qualificazione per un mix funzionale legato alle attività in essere ed al completamento del sistema dei servizi -Obiettivi prestazionali: a - qualificazione funzionale e tipologica del patrimonio edilizio esistente e delle relative pertinenze b- potenziamento dell'efficientamento energetico, c- potenziamento delle dotazioni a verde e della permeabilità delle aree d- potenziamento della gestione del sistema delle acque reflue e delle emissioni in atmosfera e- riordino accessibilità veicolare e ciclopedonale f- riqualificazione agli affacci verso gli spazi pubblici con particolare attenzione agli assi di ingresso (via Cuneo, via Torino, via Langhe) -Destinazioni d'uso DM/DMr: a-Proprie : Pi, Pia, Pg, Pl, Rt nei limiti definiti alla norma generale, Tr, Ta, Ti, H, Sp, Sd, It, Ir, See, Seg, b-Ammesse se esistenti: S (diversi da Sp, Sd), Tc, Ra c-Le destinazioni residenziale presenti (DMr) potranno essere conservate senza nessun tipo di ampliamento o riconvertite per gli usi propri, nel qual caso con applicazione dei parametri urbanistici successivi. - Tipi di intervento DM/DMr: Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art 18 : MO, MS, RCA, RCB, REA, REB, REC, NC, NCA, D. In caso di DMr sono ammessi interventi fino alla REC per le destinazioni in essere , tutti gli interventi in caso di cambi d'uso per le destinazioni proprie -Modalità attuative: Intervento diretto, IEU convenzionato o SUE -Parametri urbanistici: --IF= 0,8 mq/mq o non eccedente l'esistente ove superiore --IC = 60%. Un ulteriore 10% è ammesso ove le coperture vengano trattate integralmente (al netto delle esigenze tecnologiche) con pannelli fotovoltaici o si dimostri che sono già così utilizzate --RIE =2,5 --Icv = 1 albero e 20 arbusti/300 mq di SC --Dotazione parcheggi pertinenziali L122/89 art 9 c.14 --Dotazione standards urbanistici, secondo le quantità previste dall'art 9. -Parametri edilizi: H max pari m 12 -Prestazioni ambientali DM/DMr: --Richieste le prestazioni di legge (acustiche, energetiche). --Richieste le prestazioni complessivamente richiamate agli art 34, 35, 36 del Titolo III al Titolo IV, per quanto di competenza --Misure di mitigazione e compensazione di cui all'art 8 --Rispetto del RIE art. 36 c.4 nella misura del parametro 2,5 --Alle DMr in caso di conservazione della destinazione in essere non vengono richieste prestazioni eccedenti quelle di legge. In caso di cambio d'uso si applicano le misure di cui sopra. -Prescrizioni specifiche a- in caso di interventi che eccedano la REC e che prevedano introduzione di nuove destinazioni rispetto a quelle in essere, dovrà essere predisposta una valutazione preventiva di compatibilità ambientale di cui all'art 34 c.3, che tenga conto dell'inserimento dei nuovi volumi nel contesto ambientale esterno, della verifica e valutazione delle misure di mitigazione e di compensazione proposte in sede progettuale previste all'art 8. b-i parcheggi dovranno essere sempre piantumati come da titolo IV c-le aree libere dovranno rispettare la dotazione vegetazionale di cui ad Icv d-in caso di interventi di completamento NCA/NC o REC che interessino SL maggiore del 30% dell'esistente dovranno essere previste fasce di mitigazione perimetrali di profondità variabile in funzione dell'assetto funzionale ma non inferiori mai a m. 5 e- si ritengono integralmente richiamate le misure indicate dagli elaborati di VAS in relazione alla valutazione del rischio industriale, ove presenti. Zona DM1444/1968 D -- ART.10 DISCIPLINA PER



IL COMMERCIO E DELLE ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE -- 1. L'esercizio delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98 s.m.i., della L.R. 28/99 e s.m.i., della D.C.R. nr. 563-13414 del 29/10/1999, come risultante dopo le modifiche intervenute con la Deliberazione del Consiglio Regionale 20/11/2012 n.191-43016, di seguito denominata "Indirizzi regionali", nonché in base alle presenti norme di attuazione ed ai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita". 2. Le zone di insediamento commerciale riconosciute dai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita" e recepite nel P.R.G. sono: --Addensamenti commerciali: - A1/1 Breo – Rinchiuso – Borgato – Via Ripe; - A1/2 Piazza; - A3/1 Largo Campana - C.so Italia - Piazza Montereale - C.so Europa – Viale Vittorio Veneto – Piazza della Repubblica – Viale L. Einaudi; - A4/1 C.so Europa - Via San Bernardo - Via R. Bianca; - A4/2 Via G.B. Quadrone - Piazza G. Mellano - Via P. Del Vecchio; - A4/3 Via Torino; - A4/4.1 Via Langhe sud; - A4/4.2 Via Langhe nord; - A4/5 Carassone; - A4/6 Via Gherbiana – Piazza Gherbiana – Via Durando; - A4/7 Via Cuneo sud; - A4/8 Via Cuneo nord. --Localizzazioni commerciali: - L1/2 Via Cuneo - Via S. Rocchetto; - L1/3 Via Cuneo; - L1/4 Via Torino; - L1/5 Via Trieste; - L1/7 S. Anna Avagnina; - L1/8 Via Langhe; - L2/1 Via Tanaro - Casello autostradale A6. 3. Tutti gli addensamenti e tutte le localizzazioni sono riconosciuti individuandoli con una perimetrazione riportata sull'apposita cartografia di PRG. 4. L'ammissibilità delle varie tipologie di esercizi commerciali al dettaglio, all'interno delle sopra richiamate zone di insediamento commerciale, è fissata dalla Tabella A - "Compatibilità territoriale delle strutture distributive", allegata all'art. 7 dei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita". Esternamente alle zone di insediamento commerciale sopra richiamate, l'attività commerciale al dettaglio è ammessa, negli esclusivi limiti dell'esercizio di vicinato, nelle aree urbanistiche ove il PRG prevede la specifica destinazione. 5. A norma del 1° comma dell'art.25 degli "Indirizzi regionali" il Piano Regolatore generale e le relative varianti stabiliscono, nel rispetto dell'art.21, primo comma, numero 3) della L.R. n.56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive. Lo standard urbanistico non è richiesto per gli esercizi di vicinato ricadenti in A1 per i quali quindi non vi è obbligo né di dismissione, né di monetizzazione. Per esercizi aventi superficie di vendita superiore a 400 mq. la dotazione di parcheggi va determinata tenendo conto sia del comma 2 dell'art. 21 della LUR e s.m.i. che dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali", con l'avvertenza che, in base alle norme richiamate (comma 5 dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali"), per le medie strutture ricadenti negli addensamenti A1, A3 ed A4 non si applicano le formule per il calcolo dei parcheggi riportate nell'art. 25 citato. 6. Per le variazioni di superficie di vendita contenute entro il limite massimo di 400 mq. e comunque non oltre il limite massimo del 20% della superficie di vendita originaria non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento del fabbisogno delle aree per servizi. Per ampliamenti superiori al 20% comunque tale da non determinare un cambiamento di tipologia di strutturadistributiva, il calcolo delle aree per servizi va riferito alla sola parte in ampliamento. Diversamente la verifica deve essere riferita all'intera struttura distributiva. Restano comunque fatte salve le disposizioni in materia recate dal vigente P.R.G.. 7. Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione indicata nel comma successivo. 8. La monetizzazione delle aree per servizi, con riferimento all'art. 26 degli "Indirizzi regionali", è prevista, previa la verifica appresso riportata, secondo le seguenti modalità: a. per gli esercizi di vicinato in tutto il territorio comunale dove il P.R.G.C. consente il commercio al dettaglio, ad esclusione degli addensamenti A1 ove si applica il disposto del c.6 precedente e delle aree perimetrate come localizzazioni L1 ed L2, ove opera la cessione o l'asservimento; b. per le medie strutture ricadenti negli addensamenti A1; c. per gli esercizi commerciali ricadenti negli addensamenti A3 e A4 purchè aventi superficie di vendita inferiore o uguale a 400 mq. Oltre a quanto previsto nei precedenti casi ed a quanto previsto dagli "Indirizzi regionali", non è ammessa la monetizzazione ed è conseguentemente fatto obbligo di cedere o asservire le aree per servizi. La possibilità di monetizzazione delle aree per servizi è ammissibile nei casi sopra richiamati previa documentata dimostrazione della impossibilità o della inopportunità di reperire i servizi stessi. Nel caso in cui sussista la possibilità e l'opportunità di reperire anche solo in parte le aree per servizi queste dovranno essere cedute o asservite. In caso di parziale dismissione, la monetizzazione è riferita alla restante parte necessaria per l'intervento. 9. Le



attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della LUR e s. m. ed i. e secondo le finalità dell'art. 6, c. 3, lettera c. del D.Lgs. 114/98 s.m.i.. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione di superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell'addensamento A1 oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati: - alle specifiche norme del P.R.G. e del Regolamento edilizio; - alle prescrizioni dei Piani del Colore del rione di Piazza approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 20/07/'99, del rione di Carassone approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.85 del 29/09/2000 e dei rioni di Breo, Borgato, Rinchioso e Via Ripe approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.56 del 02/08/2010; - ai disposti dei Programmi di qualificazione urbana (P.Q.U.). Gli interventi in questione sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare riferimento alla sistemazione dei fronti commerciali, all'organizzazione degli spazi espositivi sul fronte strada, all'utilizzo di materiali di finitura, di insegne pubblicitarie e di impianti di illuminazione. Per tutte le zone di insediamento commerciale, al fine di salvaguardare e migliorare la qualità urbana, tutti gli interventi edilizi ed urbanistici finalizzati all'insediamento di attività commerciali devono adottare criteri progettuali finalizzati alla realizzazione di opere in equilibrio funzionale e formale con il contesto urbano in cui si inseriscono. 10. Si richiamano le norme di cui ai commi 6, 7, 8, 9, 10, 11 dell'art. 26 della LUR e s.m.i. e le norme contenute negli "Indirizzi regionali", in particolare gli artt. 23, 24, 25, 26, 27 e le prescrizioni contenute nei vigenti "Criteri per il rilascio delle medie strutture di vendita". Le disposizioni contenute nel presente articolo si intendono prevalenti rispetto ad eventuali diverse disposizioni delle Norme di Attuazione quando ci si riferisce al commercio al dettaglio in sede fissa. 11. L'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande è consentito nel rispetto della L.R. n°38/2006 e s.m.i., degli "Indirizzi generali e criteri regionali per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande" approvati con D.G.R. 08.02.2010 n.85-13268, nel seguito denominati brevemente "Indirizzi" regionali, nonché secondo i dettami impartiti dai "Criteri comunali per l'insediamento delle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande" approvati dal Consiglio Comunale, nel seguito denominati brevemente "Criteri" comunali. 12. Non sono soggette alle disposizioni degli "Indirizzi" regionali e dei "Criteri" comunali suddetti le attività di somministrazione di cui al comma 6 dell'art.8 della L.R. n°38/2006 e s.m.i. 13. Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande si possono insediare nelle parti del territorio comunale ove il PRG ammette le attività commerciali al dettaglio di tipo Tc, che ai sensi dell'art.6, comma 1, della D.G.R. 08/02/2010 n.85-13268, rende conforme l'insediamento degli esercizi in questione, nonché nelle altre parti in cui lo stesso consente lo svolgimento di attività di somministrazione alimenti e bevande in funzione complementare ed integrativa di altre attività. 14. Il soddisfacimento del fabbisogno totale di posti a parcheggio e relativa superficie da computare, ai sensi dell'art. 7 dei "Criteri" comunali e dell'art.8 degli "Indirizzi" regionali, deve essere reperito obbligatoriamente nell'area in cui è ubicato l'esercizio di somministrazione o nell'area ad esso limitrofa ed è obbligatorio e non derogabile nelle seguenti fattispecie giuridico - amministrative: - ai fini del rilascio delle autorizzazioni amministrative per l'esercizio delle attività di somministrazione, nei casi previsti dall'art.9 della L.R. n°38/2006, ossia nei casi di rilascio di autorizzazione per nuova apertura o trasferimento di sede di un esercizio di somministrazione; - nei casi di SCIA (ex DIA) di cui all'art.12 della L.R n°38/2006 in caso di ampliamento della superficie di somministrazione; - nei casi di permesso di costruire e DIA in materia edilizia qualora il progetto preveda la realizzazione di un esercizio di somministrazione o qualora occorra un permesso di costruire per l'installazione di un dehor. 15. La superficie di riferimento per il suddetto calcolo del fabbisogno di parcheggi è la "Superficie di somministrazione", così come definita dall'art.4 degli "Indirizzi" regionali e dall'art.7 dei "Criteri" comunali. 16. Non è da computarsi ai fini del calcolo del fabbisogno di posti parcheggio, la porzione di suolo variamente delimitata, coperta o scoperta, posta all'esterno degli esercizi di somministrazione, appositamente destinata ed attrezzata al servizio di ristoro dei consumatori e funzionalmente connessa all'esercizio stesso, che non sia soggetta a permesso di costruire (dehor). 17. Per gli esercizi di somministrazione ubicati nelle frazioni riconosciute dai "Criteri" comunali come "Realtà minori a rischio di desertificazione", non è richiesto il



soddisfacimento dei posti parcheggio di cui al comma 4; è comunque fatto salvo quanto prescritto dall'art.21, comma 1, n.3) della LUR e s.m.i. 18. Per gli esercizi di somministrazione ubicati negli addensamenti e localizzazioni commerciali urbane A1, A3, A4 ed L1, è ammessa la monetizzazione del fabbisogno dei posti parcheggio di cui al comma 13. La possibilità di monetizzazione di dette aree, fatta salva la disciplina degli standard ex art.21 L.R.56/77 e s.m.i., è ammissibile, nei casi sopra richiamati, previa documentata dimostrazione dell'impossibilità di reperire i parcheggi stessi. Nel caso in cui sussista la possibilità di reperire anche solo in parte le aree a parcheggio queste dovranno essere specificatamente individuate e rese fruibili e la restante porzione potrà essere monetizzata. 19. Il Comune, mediante apposito provvedimento di Giunta Comunale, stabilisce il criterio per la quantificazione della monetizzazione del predetto fabbisogno dei posti a parcheggio. 20. Le attività di somministrazione devono svolgersi nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. e del D.Lgs. 42/2004 nonché delle aree riconosciute come siti di importanza comunitaria (SIC), con le procedure indicate nell'art. 9 dei "Criteri" comunali. 21. Ai sensi degli "Indirizzi" regionali DGR 83-13266/2010 art 10 c.3, le domande di autorizzazione per gli esercizi di somministrazione ex art.12 della L.R. 38/2006 devono essere corredate da idoneo studio, redatto ai sensi del predetto art.10 ed asseverato da professionista abilitato, che esamina e valuta le componenti ambientali indispensabili a rendere compatibile l'insediamento dell'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande. Le autorizzazioni per la nuova apertura e/o il trasferimento degli esercizi di somministrazione, i titoli abilitativi edilizi sono subordinati alle verifiche dei predetti aspetti ambientali, paesaggistici e territoriali; le mitigazioni e le soluzioni progettuali individuate come ottimali che rendono ammissibile l'intervento, dettagliate nel progetto municipale per ciascuna componente ambientale e paesaggistica, costituiscono prescrizioni dell'autorizzazione dell'esercizio di somministrazione e del titolo abilitativo per l'ampliamento di dette superfici ai sensi dell'art.12 L.R.n°38/2006, e costituiscono elemento di autoregolamentazione obbligatoria ai fini dell'esercizio dell'attività. --- ART.41 DISPOSIZIONI PER CLASSI DI PERICOLOSITÀ -- 1. Le tavole P3 di progetto e gli allegati tecnici 'Elaborati di analisi geologico-sismica' riportano le tutele di tipo idrogeologico previste su tutto il territorio comunale. La Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Elaborati GB02A/B/C) è stata redatta ai sensi della Circolare n° 7/LAP dell'8/5/96 e della successiva Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999, prevedendo la suddivisione dell'intero territorio per aree omogenee dal punto di vista della pericolosità geomorfologica intrinseca e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, articolate in tre principali classi di idoneità urbanistica, da applicarsi a contesti caratterizzati da condizioni di pericolosità: - nulla - Classe I, - moderata - Classe II, - elevata - Classe III. Le indicazioni per le diverse classi, di cui alle seguenti norme vengono specificate, ove necessario, con puntuali rimandi alla 'Carta del dissesto idrogeologico' (elaborati GB01A/B/C) . Le prescrizioni di cui al presente articolo rimandano inoltre, ove necessario, alle specifiche di cui alla DGR 7 aprile 2014, n. 64-7417 'Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica' (a seguire DGR 64-7417). 2. Dette aree, individuate nell'Allegato tecnico "GB02A/B/C - Carta di sintesi della pericolosità ed idoneità all'utilizzazione urbanistica", sono definite come segue in relazione ai criteri di classificazione contenuti nell'allegato GA01- Relazione geologica illustrativa. -Classe I: aree senza limitazioni particolari di carattere geologico: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e del D.M. 17/01/2018 e s.m.i.. In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. - Interventi edilizi ammessi: non si prevedono limitazioni particolari alle tipologie di interventi di carattere edilizio ammissibili. - Prescrizioni: su tali aree in fase di progettazione andranno eseguite le indagini e le verifiche previste dal DM 11/03/88 e del D.M. 17/01/2018 e s.m.i..

- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4
Trattasi di unità immobiliare, da cielo a terra, libera su tre lati, composta da capannone artigianale al piano terra, sito nel Comune di Mondovì in Viale della Rimembranza n° 4, a circa 500 ml dal centro della Città di Mondovì. Località che offre servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar, Banca, piccoli negozi di alimentari, vestiario, farmacia, panetteria, scuola



dell'infanzia, primaria, secondaria e superiore, oltre che a parcheggi più che sufficienti. Inoltre dista pochi chilometri dall'autostrada Torino-Savona oltre che trovarsi in prossimità della Strada Statale 28 e Via delle Langhe che collega il Comune di Mondovì con i principali paesi e cittadine di Bastia Mondovì, Carrù, Magliano Alpi, Fossano, ecc. Il sottoscritto CTU ha trasmesso lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali al signor **** Omissis **** con mail in data 26/09/2024, in concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., fissando la data del sopralluogo per il giorno 11/10/2024. In data 11/10/2024 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. **** Omissis **** quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L., quale custode delegato dalla procedura e del signor **** Omissis ****; alle ore 009:30 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 11:15. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 264, Sub. 6, Zc. U, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica:

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

Il Fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è inserito nel P.R.G.C. Vigente del comune di Mondovì in - zona destinata ad attività miste, artigianali e commerciali esistenti - DM normata dall'art. 38 delle N.T.A., in area a pericolosità geomorfologica di classe I normata dall'art. 64 delle N.T.A. e nell'addensamento Commerciale A4. Art. 38 Prescrizioni per la zona destinata ad attività miste, artigianali e commerciali esistenti - BM Le aree comprese nella zona urbanistica BM riguardano parti del territorio in cui si è consolidata una struttura mista di attività rivolte al commercio e all'artigianato di produzione e di servizio, oltre a non indifferenti quote di residenza. Il P.R.G.C. intende mantenere tali aree, riqualificando, razionalizzando e completando il tessuto urbanistico esistente privilegiando le attività proprie rispetto a quelle consentite. Per le zone BM si prescrive quindi quanto segue: a) sono consentite gli interventi previsti dalla Tabella normativa; b) l'intervento di ristrutturazione urbanistica è attuato tramite SUE; il completamento e la sostituzione edilizia tramite concessione convenzionata, in tal caso è richiesto il reperimento di uno standard pubblico pari ad almeno l'80% della SUL in progetto (e il 10% per le destinazioni produttive), e di queste una quantità pari ad almeno il 50% deve essere sistemato a parcheggio; l'ampliamento e la ristrutturazione edilizia tramite concessione edilizia; c) qualora risultino vigenti piani esecutivi che definiscono parametri edilizi e urbanistici diversi da quelli indicati dalle presenti norme (o dalla eventuale Tabella normativa o dai Quadri sinottici) essi rimangono validi fino alla data di scadenza della validità degli strumenti esecutivi; fino a tale data è dunque possibile realizzare le quantità previste dallo strumento esecutivo con le modalità e le funzioni indicate dallo stesso; d) Le attività proprie della zona a carattere commerciale, devono rispettare i criteri e gli indirizzi contenuti nella L.R. 28/99 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte" fermo restando che, per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede fissa, si rimanda all'art. 6bis precedente. e) gli interventi devono rispettare un mix funzionale contenuto nelle seguenti soglie dimensionali: - commercio e terziario: 50% max - produttivo artigianale: 50% minimo - destinazioni d'uso ammesse residenziali: 120 mq per la realizzazione dell'abitazione del titolare o del direttore o del custode dell'azienda per ogni attività economica di almeno 400 mq di SUL. Per inferiori la destinazione residenziale non è ammessa. f) in assenza di interventi di cui al precedente punto a) sono consentite: - opere di recinzione a giorno dei fondi; - interventi sulle aree non edificate senza cambio di destinazione d'uso del suolo, necessarie alla sola coltivazione dei terreni agricoli, con il divieto di realizzare qualsiasi tipo di struttura e/o infrastruttura che comporti sottrazione di aree all'originario uso ; g) è vietato il deposito di materiali a cielo libero, l'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli. E' ammesso il deposito delle materie prime, dei semilavorati funzionali all'attività in corso nonché lo stoccaggio temporaneo dei prodotti finiti; h) qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989, è possibile realizzare parcheggi privati ai sensi della citata legge anche in quantità eccedenti al predetto rapporto indicato dalla legge (1 mq. ogni 10 mc.), purchè esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 51 delle N.T.A. L'obbligo di rispetto della citata legge vale solo per gli interventi



di cui al precedente punto c). Per l'area BM n. 2021, localizzata a margine della SS 564 per Cuneo, si prescrive una capacità edificatoria massima non superiore a mq. 2000 di SUL comprensivi di quella ivi esistente e di quella dei fabbricati abbattuti nell'area BR.I. n. 3552. L'attuazione delle sue previsioni insediative è subordinata alla preventiva demolizione senza ricostruzione dei fabbricati esistenti sull'area BR.I n. 3552, confinanti con la via dell'Arciprete e individuati con apposita simbologia grafica sulle tavole di piano (edifici per i quali è prevista la demolizione); si prevede altresì la cessione gratuita dell'area necessaria per l'allargamento della via dell'Arciprete, secondo quanto graficamente individuato nella cartografia di progetto. Per tutte le aree urbanistiche BM valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa. Art.64 Vincolo idrogeologico, idoneità all'utilizzazione urbanistica sotto l'aspetto geologico, aree di inedificabilità assoluta. Sulle tavole di progetto P.3 e sugli Allegati Tecnici AT2.3 sono stati riportati con valore indicativo i limiti del vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923, n° 3267 e dell'art. 5 del R.D. 13 febbraio 1933 n° 215. Preliminarmente al rilascio di ogni concessione edilizia dovrà comunque essere verificata la documentazione ufficiale. Parimenti sulle tavole di progetto P.3 sono inoltre riportate le perimetrazioni delle aree segnalate ai sensi della L. n°445 del 09/07/1908. Considerazioni di carattere idrogeologico e geotecnico conseguenti ad indagini specifiche di settore, hanno portato alla formulazione di una zonizzazione del territorio comunale conformemente alle prescrizioni della "Circolare del Presidente della Giunta regionale n. 7/LAP approvata in data 6 maggio 1996 - L.R. 5/12/77 e s.m.i.. Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici", suddividendo il territorio per aree omogenee dal punto di vista della pericolosità geomorfologica intrinseca e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica. Dette aree, individuate nell'Allegato tecnico "AT3.7/1-11 - Carta di sintesi della pericolosità ed idoneità all'utilizzazione urbanistica", sono definite come segue in relazione ai criteri di classificazione contenuti nell'allegato AT3.1/1 (Cap. 8.1): - Classe I: aree senza limitazioni particolari di carattere geologico; - Classe II: aree con limitazioni geologiche facilmente superabili con modesti accorgimenti tecnici; - Classe IIIa1: porzioni di territorio inedificate nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica (legate soprattutto alla situazione di acclività o ai fenomeni della dinamica dei versanti) vietano l'insediamento di nuovi nuclei residenziali, ma possono consentire l'ampliamento o il nuovo insediamento di nuclei rurali, prevedendo in progetto adeguate opere di prevenzione dei dissesti, basate su approfondite indagini geologiche; - Classe IIIa2: porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inadatte a nuovi insediamenti; - Classe IIIb: aree edificate con elementi di carattere geologico tali da richiedere interventi di riassetto ambientale a tutela del patrimonio edilizio; - Classe IIIc: aree edificate con elementi di carattere geologico tali da escludere la possibilità di utilizzo del patrimonio edilizio esistente. Per comodità una sintesi di tali aree è stata riportata negli elaborati di progetto P.3 del P.R.G.C con le seguenti dizioni: - Classe I: pericolosità geomorfologica minima o nulla; - Classe II: pericolosità geomorfologica moderata; - Classe IIIa1, IIIa2, IIIb, IIIc: pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata. In ogni caso dovrà sempre essere verificato l'elaborato geologico AT3.7/1-11 per la verifica puntuale della classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica. Ad ogni classe valgono prescrizioni geologico tecniche e limiti ai tipi di intervento ammissibili (eventualmente condizionati alla realizzazione di opere di consolidamento/difesa di iniziativa pubblica o privata, secondo le indicazioni fornite nelle prescrizioni di cui al Cap. 8.2 dell'AT3.1/1 e nelle "Schede di dettaglio") indipendentemente dalla zona urbanistica di appartenenza. Per le prescrizioni geologico-tecniche si rimanda alla lettura della relazione geologico-tecnica AT3.1/1, documento prescrittivo. A chiarimento e per una più chiara lettura di quanto prescrittivamente contenuto nella relazione geologico-tecnica si richiamano di seguito le "Prescrizioni geologico-tecniche". CLASSE I - Settori caratterizzati da pericolosità geomorfologica minima o nulla Descrizione: sono state comprese in tale classe le aree caratterizzate dai seguenti attributi: - presenza di rocce e terreni dotati di buone caratteristiche tecniche e di buone caratteristiche drenanti; - morfologia piana o poco acclive (pendenza < 5%); - assenza di frane di qualunque tipo sia attive che inattive; - assenza di qualunque interferenza o rischio da parte della dinamica fluviale (erosione o esondazione) riferita sia a corsi d'acqua principali che secondari. Interventi edilizi ammessi: Non si prevedono limitazioni particolari alle tipologie di interventi di carattere edilizio ammissibili.



Prescrizioni: Su tali aree in fase di progettazione andranno eseguite le indagini e le verifiche previste dal DM 11/03/88.

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

Il Fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è inserito nel Progetto Preliminare di revisione del P.R.G.C. Vigente del comune di Mondovì in - Area Specialistica Produttiva Industriale e Artigianale (DB-DB1-DM-DMR-DI) nello specifico in area DM - Aree Produttive a destinazione mista esistente- normata dall'art. 24 delle N.T.A., in area a pericolosità geomorfologica di classe I normata dall'art. 41 delle N.T.A. e nell'addensamento Commerciale A4 normato dall'art. 41 delle N.T.A. -- ART.24 AREE SPECIALISTICHE PRODUTTIVE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI (DB, DB1, DM, DMR, DI) -- 1. Le aree produttive DB, di cui al presente articolo, individuate nelle tavole P2-P3-P4-P5, sono articolate nelle seguenti categorie: - DB industriale ed artigianale esistente strutturata, - DB1 industriale ed artigianale esistente isolata, - DI industriale ed artigianale di completamento, - DM produttiva a destinazione mista esistente, - DMr aree residenziali in area produttiva. 2. Gli interventi nelle aree D si attengono sempre ai disposti prevalenti del Titolo VI. 3. Nelle aree DB e DM sono ammessi tutti gli interventi diretti di cui all'art.18, in funzione della gestione del patrimonio edilizio e dell'attività in essere, come da scheda d'area, da attuare nel rispetto dei diversi condizionamenti di cui a seguire. Sono previsti SUE o IEU ove l'area non risulti dotata di adeguate attrezzature funzionali o di opere infrastrutturali compatibili con le reti urbane, ed in tutti i casi in cui la disciplina di dettaglio lo preveda. Per le aree esistenti DB, DB1, DM, DMr: - gli indici IF ed IC non devono essere superati rispetto ai limiti di scheda normativa, ovvero non devono superare gli indici esistenti (nel caso fossero già superiori) alla data di adozione del Progetto Preliminare con riferimento all'area fondiaria di proprietà ricompresa nell'ambito dell'area urbanistica alla stessa data; - per interventi di completamento edilizio in aree esistenti DB, DB1 DM su lotti liberi l'intervento è sempre subordinato alla stipula di PdCC per la dismissione di aree a servizi pari al 10% della SF per destinazioni produttive o 80% della SL in caso di destinazioni terziarie; - l'intervento di ristrutturazione urbanistica è ammesso ed attuato tramite SUE; in tal caso è richiesto il reperimento di uno standard pubblico in analogia con quanto al punto precedente; - le aree per servizi di cui all'art.21 c.2 della LUR, sono da reperire ove individuate dalle tavole di Piano o, nel caso non siano individuate, all'interno dell'area di intervento. Sono ammesse monetizzazioni solo per gli standard non cartografati ai sensi dell'art 9 comma 7; - nelle aree DB, DB1 e DM devono essere reperite in caso di interventi di REC, NCA, NC o RU aree a verde privato da piantumare in misura non inferiore al 10% della SF che dovranno essere localizzate in via preferenziale lungo i confini del lotto al fine di costituire fascia di mitigazione; - qualora risultino vigenti piani esecutivi che definiscono parametri edilizi e urbanistici diversi da quelli indicati dalle presenti norme, essi rimangono validi ai sensi e con le modalità dell'art.45; - sono ammesse destinazioni d'uso residenziali nella misura di 120 mq per la realizzazione dell'abitazione del titolare o del direttore o del custode dell'azienda per ogni unità produttiva di almeno 400 mq di SL. Per attività di minore dimensione la destinazione residenziale non è ammessa; - gli eventuali edifici diversamente destinati (residenziali, commerciali e terziari, rurali) che sono stati resi possibili e realizzati in virtù di precedenti strumenti urbanistici generali ed esecutivi, qualora non individuati puntualmente e conseguentemente disciplinati dalle presenti norme conservano la loro funzione in atto alla data di adozione del progetto preliminare; - qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla L122/1989, è possibile realizzare parcheggi privati, anche in quantità eccedenti al rapporto da essa previsto purché realizzati secondo il titolo IV; - nelle aree DMr è possibile conservare la destinazione residenziale e sono ammessi interventi fino alla REB, nel rispetto dei diversi ulteriori condizionamenti presenti. Per le aree DI di nuovo impianto: - l'attuazione avviene mediante predisposizione di SUE di iniziativa pubblica o privata. Il SUE potrà essere formato in più PEC distinti, purché gli interventi non risultino di estensione inferiore a 20.000 mq di ST; sono ammessi PEC di ST inferiore per la completa attuazione delle aree urbanistiche. Tali strumenti prevedono altresì la stipula di una convenzione fra il Comune ed i privati proprietari, eventualmente riuniti in Consorzio, in conformità a quanto disposto dagli Artt. 45 e 46 della L.R. 56/77; - il reperimento degli standard art.21 L.R. 56/77 è calcolato in misura non inferiore



al 20% della S.T., anche in assenza di specifica indicazione grafica di aree a servizi. Ove individuati in misura maggiore in scheda d'area prevale la scheda; - nelle aree DI devono essere reperite sempre aree a verde privato da piantumare in misura non inferiore al 20% della ST che dovranno essere localizzate in via preferenziale lungo i confini del lotto al fine di costituire fascia di mitigazione; - sono ammesse destinazioni d'uso residenziali nella misura di 120 mq per la realizzazione dell'abitazione del titolare, del direttore o del custode dell'azienda per ogni unità produttiva compresa tra i 400 mq ed i 1.000 mq di SL, per attività con SL maggiore di 1000 mq è ammessa una dotazione doppia. Per attività di minore dimensione inferiore ai 400 mq la destinazione residenziale non è ammessa. - in assenza di interventi attuabili con SUE è ammesso quanto segue: a- opere di recinzione a giorno dei fondi; b- opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo senza mutamento di destinazione d'uso dei manufatti eventualmente presenti; c- interventi sulle aree non edificate senza cambio di destinazione d'uso del suolo, necessarie alla sola coltivazione dei terreni agricoli, con il divieto di realizzare qualsiasi tipo di struttura e/o infrastruttura che comporti sottrazione di aree all'originario.

4. Si prescrive per DB, DB1, DM, DI inoltre quanto segue: - attività di vendita diretta dei beni prodotti dall'attività produttiva insediata per una superficie massima di vendita pari a 250 mq per ogni azienda artigianale insediata. Per le DM sono ammesse nelle schede normative ulteriori possibilità; - ammesso inoltre l'insediamento solo nelle aree con sigla DBy come indicato in tavole P6, di attività commerciali eccedenti quanto sopra, in forma complementare alle attività produttive/artigianali insediate o insediabili, e relative ai soli generi merceologici aventi attinenza con le suddette attività nel limite dell'esercizio di vicinato di cui all'art. 10. La superficie lorda SL impiegabile per l'esercizio delle suddette attività commerciali, comprendente le superfici di vendita e di magazzino, non potrà comunque eccedere il 10% della SL esistente o prevista nel progetto di ogni singolo lotto e dovrà essere ricompresa all'interno dell'edificio in cui viene svolta l'attività principale; - divieto di deposito di materiali a cielo libero per attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli fatto salvo ove specificamente previsto in scheda d'area. E' ammesso il deposito delle materie prime, dei semilavorati funzionali all'attività in corso nonché lo stoccaggio temporaneo dei prodotti finiti. L'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli è ammessa limitatamente alle attività preesistenti alla data di adozione del progetto preliminare, nel limite e nel rispetto delle normative di settore - non è ammesso l'insediamento di nuove attività a rischio di incidente rilevante (Dlgs 105/2015). L'eventuale trasformazione di aziende esistenti e in piena funzionalità in attività a rischio di incidente rilevante potrà essere ammessa solo a seguito del positivo esito della Verifica di compatibilità territoriale e ambientale condotta in base alle indicazioni di cui all'allegato del Rapporto ambientale Valutazione del rischio industriale in base all'allegato 1 alla DGR n.17-377/luglio 2010, - l'insediamento di nuove attività produttive sul territorio sarà consentito solo a seguito di verifica di compatibilità territoriale ed ambientale ai sensi delle disposizioni normative vigenti e di cui all'art 34 c.3 delle presenti norme, escludendo la possibilità di ammettere nuove situazioni definite come 'critiche' o 'molto critiche' come specificato negli indirizzi contenuti nell'allegato RA relativo al rischio industriale.

5. In caso di cessazione dell'attività in essere, ed in assenza di subentri, nelle sole aree DB1, non ricadenti in ARU, è ammessa la trasformazione per usi agricoli o per gli usi residenziali (R). Nel caso di recupero per usi residenziali dovranno essere rispettate le seguenti condizioni: - intervento di RU da attuarsi con SUE esteso all'intera area DB1, - IF = 0,2 mq/mq. Potrà essere conservata la SL esistente ove superiore, - IC= max 40%; H max = 2 p f.t., - Standard da reperire in applicazione dell'art.9 da concordare in sede convenzionale; - mantenimento degli accessi esistenti, ove non in conflitto con l'assetto viabilistico esistente e/o previsto dal piano; - rispetto delle prestazioni ambientali di cui al Titolo III e assunzione della tipologia edilizia del contesto da verificare in sede progettuale. Applicazione dell'indice R.I.E in misura non inferiore a 5; - applicazione dei disposti del Titolo IV, - completa bonifica dei sedimenti, ove necessaria ai sensi delle vigenti normative ambientali. Nel caso di usi agricoli potranno essere recuperate o sostituite le strutture esistenti che, ove demolite, potranno mantenere la SL esistente nel rispetto dei parametri dell'area agricola in cui si collocano.

6. Il Piano individua l'area D1 come area di possibile assoggettamento a P.I.P.-Piano insediamenti produttivi di riordino e completamento ai sensi dell'art.42 LUR, per la quale gli interventi saranno regolati dalle Norme di Attuazione proprie di detto SUE. --- DM-



DMr Scheda normativa --- -Area urbanistica: DM aree produttive a destinazione mista esistenti. DMr aree residenziali in area produttiva -sintesi struttura: Aree orientate ad interventi di consolidamento, qualificazione e rigenerazione del sistema produttivo e terziario esistente (DM). Trattamento delle situazioni per aree residenziali intercluse (DMr) -Localizzazione: Comparto produttivo del Concentrico, via Cuneo, via Langhe, territorio esterno e frazioni - descrizione: Aree che interessano tessuti esistenti e in attività, di matrice produttiva/artigianale con rilevante quota parte terziario-commerciale, interclusi nel sistema urbano o isolate in aree agricole e/o lungo viabilità principale, orientandoli a processi che ne garantiscano la conservazione e qualificazione per un mix funzionale legato alle attività in essere ed al completamento del sistema dei servizi -Obiettivi prestazionali: a - qualificazione funzionale e tipologica del patrimonio edilizio esistente e delle relative pertinenze b- potenziamento dell'efficientamento energetico, c- potenziamento delle dotazioni a verde e della permeabilità delle aree d- potenziamento della gestione del sistema delle acque reflue e delle emissioni in atmosfera e- riordino accessibilità veicolare e ciclopedonale f- riqualificazione agli affacci verso gli spazi pubblici con particolare attenzione agli assi di ingresso (via Cuneo, via Torino, via Langhe) -Destinazioni d'uso DM/DMr: a-Proprie : Pi, Pia, Pg, Pl, Rt nei limiti definiti alla norma generale, Tr, Ta, Ti, H, Sp, Sd, It, Ir, See, Seg, b-Ammesse se esistenti: S (diversi da Sp, Sd), Tc, Ra c-Le destinazioni residenziale presenti (DMr) potranno essere conservate senza nessun tipo di ampliamento o riconvertite per gli usi propri, nel qual caso con applicazione dei parametri urbanistici successivi. - Tipi di intervento DM/DMr: Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art 18 : MO, MS, RCA, RCB, REA, REB, REC, NC, NCA, D. In caso di DMr sono ammessi interventi fino alla REC per le destinazioni in essere , tutti gli interventi in caso di cambi d'uso per le destinazioni proprie -Modalità attuative: Intervento diretto, IEU convenzionato o SUE -Parametri urbanistici: --IF= 0,8 mq/mq o non eccedente l'esistente ove superiore --IC = 60%. Un ulteriore 10% è ammesso ove le coperture vengano trattate integralmente (al netto delle esigenze tecnologiche) con pannelli fotovoltaici o si dimostri che sono già così utilizzate --RIE =2,5 --Icv = 1 albero e 20 arbusti/300 mq di SC --Dotazione parcheggi pertinenziali L122/89 art 9 c.14 --Dotazione standards urbanistici, secondo le quantità previste dall'art 9. -Parametri edilizi: H max pari m 12 -Prestazioni ambientali DM/DMr: --Richieste le prestazioni di legge (acustiche, energetiche). --Richieste le prestazioni complessivamente richiamate agli art 34, 35, 36 del Titolo III al Titolo IV, per quanto di competenza --Misure di mitigazione e compensazione di cui all'art 8 --Rispetto del RIE art. 36 c.4 nella misura del parametro 2,5 --Alle DMr in caso di conservazione della destinazione in essere non vengono richieste prestazioni eccedenti quelle di legge. In caso di cambio d'uso si applicano le misure di cui sopra. -Prescrizioni specifiche a- in caso di interventi che eccedano la REC e che prevedano introduzione di nuove destinazioni rispetto a quelle in essere, dovrà essere predisposta una valutazione preventiva di compatibilità ambientale di cui all'art 34 c.3, che tenga conto dell'inserimento dei nuovi volumi nel contesto ambientale esterno, della verifica e valutazione delle misure di mitigazione e di compensazione proposte in sede progettuale previste all'art 8. b-i parcheggi dovranno essere sempre piantumati come da titolo IV c-le aree libere dovranno rispettare la dotazione vegetazionale di cui ad Icv d-in caso di interventi di completamento NCA/NC o REC che interessino SL maggiore del 30% dell'esistente dovranno essere previste fasce di mitigazione perimetrali di profondità variabile in funzione dell'assetto funzionale ma non inferiori mai a m. 5 e- si ritengono integralmente richiamate le misure indicate dagli elaborati di VAS in relazione alla valutazione del rischio industriale, ove presenti. Zona DM1444/1968 D -- ART.10 DISCIPLINA PER IL COMMERCIO E DELLE ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE -- 1. L'esercizio delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98 s.m.i., della L.R. 28/99 e s.m.i, della D.C.R. nr. 563-13414 del 29/10/1999, come risultante dopo le modifiche intervenute con la Deliberazione del Consiglio Regionale 20/11/2012 n.191-43016, di seguito denominata "Indirizzi regionali", nonché in base alle presenti norme di attuazione ed ai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita". 2. Le zone di insediamento commerciale riconosciute dai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita" e recepite nel P.R.G. sono: --Addensamenti commerciali: - A1/1 Breo - Rinchiuso - Borgato - Via Ripe; - A1/2 Piazza; - A3/1 Largo Campana - C.so Italia - Piazza Montereale - C.so Europa - Viale Vittorio Veneto - Piazza della Repubblica - Viale L. Einaudi; - A4/1 C.so Europa - Via San Bernardo - Via



R. Bianca; - A4/2 Via G.B. Quadrone - Piazza G. Mellano - Via P. Del Vecchio; - A4/3 Via Torino; - A4/4.1 Via Langhe sud; - A4/4.2 Via Langhe nord; - A4/5 Carassone; - A4/6 Via Gherbiana - Piazza Gherbiana - Via Durando; - A4/7 Via Cuneo sud; - A4/8 Via Cuneo nord. --Localizzazioni commerciali: - L1/2 Via Cuneo - Via S. Rocchetto; - L1/3 Via Cuneo; - L1/4 Via Torino; - L1/5 Via Trieste; - L1/7 S. Anna Avagnina; - L1/8 Via Langhe; - L2/1 Via Tanaro - Casello autostradale A6. 3. Tutti gli addensamenti e tutte le localizzazioni sono riconosciuti individuandoli con una perimetrazione riportata sull'apposita cartografia di PRG. 4. L'ammissibilità delle varie tipologie di esercizi commerciali al dettaglio, all'interno delle sopra richiamate zone di insediamento commerciale, è fissata dalla Tabella A - "Compatibilità territoriale delle strutture distributive", allegata all'art. 7 dei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita". Esternamente alle zone di insediamento commerciale sopra richiamate, l'attività commerciale al dettaglio è ammessa, negli esclusivi limiti dell'esercizio di vicinato, nelle aree urbanistiche ove il PRG prevede la specifica destinazione. 5. A norma del 1° comma dell'art.25 degli "Indirizzi regionali" il Piano Regolatore generale e le relative varianti stabiliscono, nel rispetto dell'art.21, primo comma, numero 3) della L.R. n.56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive. Lo standard urbanistico non è richiesto per gli esercizi di vicinato ricadenti in A1 per i quali quindi non vi è obbligo né di dismissione, né di monetizzazione. Per esercizi aventi superficie di vendita superiore a 400 mq. la dotazione di parcheggi va determinata tenendo conto sia del comma 2 dell'art. 21 della LUR e s.m.i. che dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali", con l'avvertenza che, in base alle norme richiamate (comma 5 dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali"), per le medie strutture ricadenti negli addensamenti A1, A3 ed A4 non si applicano le formule per il calcolo dei parcheggi riportate nell'art. 25 citato. 6. Per le variazioni di superficie di vendita contenute entro il limite massimo di 400 mq. e comunque non oltre il limite massimo del 20% della superficie di vendita originaria non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento del fabbisogno delle aree per servizi. Per ampliamenti superiori al 20% comunque tale da non determinare un cambiamento di tipologia di strutturadistributiva, il calcolo delle aree per servizi va riferito alla sola parte in ampliamento. Diversamente la verifica deve essere riferita all'intera struttura distributiva. Restano comunque fatte salve le disposizioni in materia recate dal vigente P.R.G.. 7. Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione indicata nel comma successivo. 8. La monetizzazione delle aree per servizi, con riferimento all'art. 26 degli "Indirizzi regionali", è prevista, previa la verifica appresso riportata, secondo le seguenti modalità: a. per gli esercizi di vicinato in tutto il territorio comunale dove il P.R.G.C. consente il commercio al dettaglio, ad esclusione degli addensamenti A1 ove si applica il disposto del c.6 precedente e delle aree perimetrare come localizzazioni L1 ed L2, ove opera la cessione o l'asservimento; b. per le medie strutture ricadenti negli addensamenti A1; c. per gli esercizi commerciali ricadenti negli addensamenti A3 e A4 purchè aventi superficie di vendita inferiore o uguale a 400 mq. Oltre a quanto previsto nei precedenti casi ed a quanto previsto dagli "Indirizzi regionali", non è ammessa la monetizzazione ed è conseguentemente fatto obbligo di cedere o asservire le aree per servizi. La possibilità di monetizzazione delle aree per servizi è ammissibile nei casi sopra richiamati previa documentata dimostrazione della impossibilità o della inopportunità di reperire i servizi stessi. Nel caso in cui sussista la possibilità e l'opportunità di reperire anche solo in parte le aree per servizi queste dovranno essere cedute o asservite. In caso di parziale dismissione, la monetizzazione è riferita alla restante parte necessaria per l'intervento. 9. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della LUR e s. m. ed i. e secondo le finalità dell'art. 6, c. 3, lettera c. del D.Lgs. 114/98 s.m.i.. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione di superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell'addensamento A1 oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati: - alle specifiche norme del P.R.G. e del Regolamento edilizio; - alle prescrizioni dei Piani del Colore del rione di Piazza approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 20/07/'99, del rione di Carassone approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.85 del 29/09/2000 e dei rioni di Breo, Borgato, Rinchiuso e Via Ripe approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.56 del 02/08/2010; - ai disposti dei Programmi di



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



somministrazione devono svolgersi nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. e del D.Lgs. 42/2004 nonché delle aree riconosciute come siti di importanza comunitaria (SIC), con le procedure indicate nell'art. 9 dei "Criteri" comunali. 21. Ai sensi degli "Indirizzi" regionali DGR 83-13266/2010 art 10 c.3, le domande di autorizzazione per gli esercizi di somministrazione ex art.12 della L.R. 38/2006 devono essere corredate da idoneo studio, redatto ai sensi del predetto art.10 ed asseverato da professionista abilitato, che esamina e valuta le componenti ambientali indispensabili a rendere compatibile l'insediamento dell'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande. Le autorizzazioni per la nuova apertura e/o il trasferimento degli esercizi di somministrazione, i titoli abilitativi edilizi sono subordinati alle verifiche dei predetti aspetti ambientali, paesaggistici e territoriali; le mitigazioni e le soluzioni progettuali individuate come ottimali che rendono ammissibile l'intervento, dettagliate nel progetto municipale per ciascuna componente ambientale e paesaggistica, costituiscono prescrizioni dell'autorizzazione dell'esercizio di somministrazione e del titolo abilitativo per l'ampliamento di dette superfici ai sensi dell'art.12 L.R.n°38/2006, e costituiscono elemento di autoregolamentazione obbligatoria ai fini dell'esercizio dell'attività. --- ART.41 DISPOSIZIONI PER CLASSI DI PERICOLOSITÀ -- 1. Le tavole P3 di progetto e gli allegati tecnici 'Elaborati di analisi geologico-sismica' riportano le tutele di tipo idrogeologico previste su tutto il territorio comunale. La Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Elaborati GB02A/B/C) è stata redatta ai sensi della Circolare n° 7/LAP dell'8/5/96 e della successiva Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999, prevedendo la suddivisione dell'intero territorio per aree omogenee dal punto di vista della pericolosità geomorfologica intrinseca e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, articolate in tre principali classi di idoneità urbanistica, da applicarsi a contesti caratterizzati da condizioni di pericolosità: - nulla - Classe I, - moderata - Classe II, - elevata - Classe III. Le indicazioni per le diverse classi, di cui alle seguenti norme vengono specificate, ove necessario, con puntuali rimandi alla 'Carta del dissesto idrogeologico' (elaborati GB01A/B/C) . Le prescrizioni di cui al presente articolo rimandano inoltre, ove necessario, alle specifiche di cui alla DGR 7 aprile 2014, n. 64-7417 'Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica' (a seguire DGR 64-7417). 2. Dette aree, individuate nell'Allegato tecnico "GB02A/B/C - Carta di sintesi della pericolosità ed idoneità all'utilizzazione urbanistica", sono definite come segue in relazione ai criteri di classificazione contenuti nell'allegato GA01- Relazione geologica illustrativa. -Classe I: aree senza limitazioni particolari di carattere geologico: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e del D.M. 17/01/2018 e s.m.i.. In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. - Interventi edilizi ammessi: non si prevedono limitazioni particolari alle tipologie di interventi di carattere edilizio ammissibili. - Prescrizioni: su tali aree in fase di progettazione andranno eseguite le indagini e le verifiche previste dal DM 11/03/88 e del D.M. 17/01/2018 e s.m.i..

• **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4/A

Trattasi di unità immobiliare, libera su quattro, composta da appartamento al piano primo con sottotetto a piano secondo e accesso da vano scala al piano terreno, sito nel Comune di Mondovì in Viale della Rimembranza n° 4A, a circa 500 ml dal centro della Città di Mondovì. Località che offre servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar, Banca, piccoli negozi di alimentari, vestiario, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, primaria, secondaria e superiore, oltre che a parcheggi più che sufficienti. Inoltre dista pochi chilometri dall'autostrada Torino-Savona oltre che trovarsi in prossimità della Strada Statale 28 e Via delle Langhe che collega il Comune di Mondovì con i principali paesi e cittadine di Bastia Mondovì, Carrù, Magliano Alpi, Fossano, ecc. Il sottoscritto CTU ha trasmesso lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali al signor **** Omissis **** con mail in data 26/09/2024, in concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., fissando la data del sopralluogo per il giorno 11/10/2024. In data 11/10/2024 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. **** Omissis **** quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L., quale custode delegato dalla procedura e del signor **** Omissis ****; alle ore 009:30 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 11:15.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 264, Sub. 5, Zc. U, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica:

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

Il Fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è inserito nel P.R.G.C. Vigente del comune di Mondovì in - zona destinata ad attività miste, artigianali e commerciali esistenti - DM normata dall'art. 38 delle N.T.A., in area a pericolosità geomorfologica di classe I normata dall'art. 64 delle N.T.A. e nell'addensamento Commerciale A4. Art. 38 Prescrizioni per la zona destinata ad attività miste, artigianali e commerciali esistenti - BM Le aree comprese nella zona urbanistica BM riguardano parti del territorio in cui si è consolidata una struttura mista di attività rivolte al commercio e all'artigianato di produzione e di servizio, oltre a non indifferenti quote di residenza. Il P.R.G.C. intende mantenere tali aree, riqualificando, razionalizzando e completando il tessuto urbanistico esistente privilegiando le attività proprie rispetto a quelle consentite. Per le zone BM si prescrive quindi quanto segue: a) sono consentite gli interventi previsti dalla Tabella normativa; b) l'intervento di ristrutturazione urbanistica è attuato tramite SUE; il completamento e la sostituzione edilizia tramite concessione convenzionata, in tal caso è richiesto il reperimento di uno standard pubblico pari ad almeno l'80% della SUL in progetto (e il 10% per le destinazioni produttive), e di queste una quantità pari ad almeno il 50% deve essere sistemato a parcheggio; l'ampliamento e la ristrutturazione edilizia tramite concessione edilizia; c) qualora risultino vigenti piani esecutivi che definiscono parametri edilizi e urbanistici diversi da quelli indicati dalle presenti norme (o dalla eventuale Tabella normativa o dai Quadri sinottici) essi rimangono validi fino alla data di scadenza della validità degli strumenti esecutivi; fino a tale data è dunque possibile realizzare le quantità previste dallo strumento esecutivo con le modalità e le funzioni indicate dallo stesso; d) Le attività proprie della zona a carattere commerciale, devono rispettare i criteri e gli indirizzi contenuti nella L.R. 28/99 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte" fermo restando che, per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede fissa, si rimanda all'art. 6bis precedente. e) gli interventi devono rispettare un mix funzionale contenuto nelle seguenti soglie dimensionali: - commercio e terziario: 50% max - produttivo artigianale: 50% minimo - destinazioni d'uso ammesse residenziali: 120 mq per la realizzazione dell'abitazione del titolare o del direttore o del custode dell'azienda per ogni attività economica di almeno 400 mq di SUL. Per inferiori la destinazione residenziale non è ammessa. f) in assenza di interventi di cui al precedente punto a) sono consentite: - opere di recinzione a giorno dei fondi; - interventi sulle aree non edificate senza cambio di destinazione d'uso del suolo, necessarie alla sola coltivazione dei terreni agricoli, con il divieto di realizzare qualsiasi tipo di struttura e/o infrastruttura che comporti sottrazione di aree all'originario uso; g) è vietato il deposito di materiali a cielo libero, l'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli. E' ammesso il deposito delle materie prime, dei semilavorati funzionali all'attività in corso nonché lo stoccaggio temporaneo dei prodotti finiti; h) qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989, è possibile realizzare parcheggi privati ai sensi della citata legge anche in quantità eccedenti al predetto rapporto indicato dalla legge (1 mq. ogni 10 mc.), purchè esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 51 delle N.T.A. L'obbligo di rispetto della citata legge vale solo per gli interventi di cui al precedente punto c). Per l'area BM n. 2021, localizzata a margine della SS 564 per Cuneo, si prescrive una capacità edificatoria massima non superiore a mq. 2000 di SUL comprensivi di quella ivi esistente e di quella dei fabbricati abbattuti nell'area BR.I. n. 3552. L'attuazione delle sue previsioni insediative è subordinata alla preventiva demolizione senza ricostruzione dei fabbricati esistenti sull'area BR.I n. 3552, confinanti con la via dell'Arciprete e individuati con apposita simbologia grafica sulle tavole di piano (edifici per i quali è prevista la demolizione); si prevede altresì la cessione gratuita dell'area necessaria per l'allargamento della via dell'Arciprete, secondo quanto graficamente individuato nella cartografia di progetto. Per tutte le aree urbanistiche BM valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa. Art.64 Vincolo idrogeologico, idoneità all'utilizzazione urbanistica sotto l'aspetto geologico, aree di inedificabilità assoluta. Sulle tavole di



progetto P.3 e sugli Allegati Tecnici AT2.3 sono stati riportati con valore indicativo i limiti del vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923, n° 3267 e dell'art. 5 del R.D. 13 febbraio 1933 n° 215. Preliminarmente al rilascio di ogni concessione edilizia dovrà comunque essere verificata la documentazione ufficiale. Parimenti sulle tavole di progetto P.3 sono inoltre riportate le perimetrazioni delle aree segnalate ai sensi della L. n°445 del 09/07/1908. Considerazioni di carattere idrogeologico e geotecnico conseguenti ad indagini specifiche di settore, hanno portato alla formulazione di una zonizzazione del territorio comunale conformemente alle prescrizioni della "Circolare del Presidente della Giunta regionale n. 7/LAP approvata in data 6 maggio 1996 - L.R. 5/12/77 e s.m.i.. Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici", suddividendo il territorio per aree omogenee dal punto di vista della pericolosità geomorfologica intrinseca e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica. Dette aree, individuate nell'Allegato tecnico "AT3.7/1-11 - Carta di sintesi della pericolosità ed idoneità all'utilizzazione urbanistica", sono definite come segue in relazione ai criteri di classificazione contenuti nell'allegato AT3.1/1 (Cap. 8.1): - Classe I: aree senza limitazioni particolari di carattere geologico; - Classe II: aree con limitazioni geologiche facilmente superabili con modesti accorgimenti tecnici; - Classe IIIa1: porzioni di territorio inedificate nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica (legate soprattutto alla situazione di acclività o ai fenomeni della dinamica dei versanti) vietano l'insediamento di nuovi nuclei residenziali, ma possono consentire l'ampliamento o il nuovo insediamento di nuclei rurali, prevedendo in progetto adeguate opere di prevenzione dei dissesti, basate su approfondite indagini geologiche; - Classe IIIa2: porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti; - Classe IIIb: aree edificate con elementi di carattere geologico tali da richiedere interventi di riassetto ambientale a tutela del patrimonio edilizio; - Classe IIIc: aree edificate con elementi di carattere geologico tali da escludere la possibilità di utilizzo del patrimonio edilizio esistente. Per comodità una sintesi di tali aree è stata riportata negli elaborati di progetto P.3 del P.R.G.C con le seguenti dizioni: - Classe I: pericolosità geomorfologica minima o nulla; - Classe II: pericolosità geomorfologica moderata; - Classe IIIa1, IIIa2, IIIb, IIIc: pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata. In ogni caso dovrà sempre essere verificato l'elaborato geologico AT3.7/1-11 per la verifica puntuale della classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica. Ad ogni classe valgono prescrizioni geologico tecniche e limiti ai tipi di intervento ammissibili (eventualmente condizionati alla realizzazione di opere di consolidamento/difesa di iniziativa pubblica o privata, secondo le indicazioni fornite nelle prescrizioni di cui al Cap. 8.2 dell'AT3.1/1 e nelle "Schede di dettaglio") indipendentemente dalla zona urbanistica di appartenenza. Per le prescrizioni geologico-tecniche si rimanda alla lettura della relazione geologico-tecnica AT3.1/1, documento prescrittivo. A chiarimento e per una più chiara lettura di quanto prescrittivamente contenuto nella relazione geologico-tecnica si richiamano di seguito le "Prescrizioni geologico-tecniche".

CLASSE I - Settori caratterizzati da pericolosità geomorfologica minima o nulla
Descrizione: sono state comprese in tale classe le aree caratterizzate dai seguenti attributi: - presenza di rocce e terreni dotati di buone caratteristiche tecniche e di buone caratteristiche drenanti; - morfologia piana o poco acclive (pendenza < 5%); - assenza di frane di qualunque tipo sia attive che inattive; - assenza di qualunque interferenza o rischio da parte della dinamica fluviale (erosione o esondazione) riferita sia a corsi d'acqua principali che secondari. Interventi edilizi ammessi: Non si prevedono limitazioni particolari alle tipologie di interventi di carattere edilizio ammissibili. Prescrizioni: Su tali aree in fase di progettazione andranno eseguite le indagini e le verifiche previste dal DM 11/03/88.

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

Il Fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è inserito nel Progetto Preliminare di revisione del P.R.G.C. Vigente del comune di Mondovì in - Area Specialistica Produttiva Industriale e Artigianale (DB-DB1-DM-DMR-DI) nello specifico in area DM - Aree Produttive a destinazione mista esistente- normata dall'art. 24 delle N.T.A., in area a pericolosità geomorfologica di classe I normata dall'art. 41 delle N.T.A. e nell'addensamento Commerciale A4 normato dall'art. 41 delle N.T.A. -- ART.24 AREE SPECIALISTICHE PRODUTTIVE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI (DB, DB1, DM, DMR, DI) -- 1. Le aree



produttive DB, di cui al presente articolo, individuate nelle tavole P2-P3-P4-P5, sono articolate nelle seguenti categorie: - DB industriale ed artigianale esistente strutturata, - DB1 industriale ed artigianale esistente isolata, - DI industriale ed artigianale di completamento, - DM produttiva a destinazione mista esistente, - DMr aree residenziali in area produttiva. 2. Gli interventi nelle aree D si attengono sempre ai disposti prevalenti del Titolo VI. 3. Nelle aree DB e DM sono ammessi tutti gli interventi diretti di cui all'art.18, in funzione della gestione del patrimonio edilizio e dell'attività in essere, come da scheda d'area, da attuare nel rispetto dei diversi condizionamenti di cui a seguire. Sono previsti SUE o IEU ove l'area non risulti dotata di adeguate attrezzature funzionali o di opere infrastrutturali compatibili con le reti urbane, ed in tutti i casi in cui la disciplina di dettaglio lo preveda. Per le aree esistenti DB, DB1, DM, DMr: - gli indici IF ed IC non devono essere superati rispetto ai limiti di scheda normativa, ovvero non devono superare gli indici esistenti (nel caso fossero già superiori) alla data di adozione del Progetto Preliminare con riferimento all'area fondiaria di proprietà ricompresa nell'ambito dell'area urbanistica alla stessa data; - per interventi di completamento edilizio in aree esistenti DB, DB1 DM su lotti liberi l'intervento è sempre subordinato alla stipula di PdCC per la dismissione di aree a servizi pari al 10% della SF per destinazioni produttive o 80% della SL in caso di destinazioni terziarie; - l'intervento di ristrutturazione urbanistica è ammesso ed attuato tramite SUE; in tal caso è richiesto il reperimento di uno standard pubblico in analogia con quanto al punto precedente; - le aree per servizi di cui all'art.21 c.2 della LUR, sono da reperire ove individuate dalle tavole di Piano o, nel caso non siano individuate, all'interno dell'area di intervento. Sono ammesse monetizzazioni solo per gli standard non cartografati ai sensi dell'art 9 comma 7; - nelle aree DB, DB1 e DM devono essere reperite in caso di interventi di REC, NCA, NC o RU aree a verde privato da piantumare in misura non inferiore al 10% della SF che dovranno essere localizzate in via preferenziale lungo i confini del lotto al fine di costituire fascia di mitigazione; - qualora risultino vigenti piani esecutivi che definiscono parametri edilizi e urbanistici diversi da quelli indicati dalle presenti norme, essi rimangono validi ai sensi e con le modalità dell'art.45; - sono ammesse destinazioni d'uso residenziali nella misura di 120 mq per la realizzazione dell'abitazione del titolare o del direttore o del custode dell'azienda per ogni unità produttiva di almeno 400 mq di SL. Per attività di minore dimensione la destinazione residenziale non è ammessa; - gli eventuali edifici diversamente destinati (residenziali, commerciali e terziari, rurali) che sono stati resi possibili e realizzati in virtù di precedenti strumenti urbanistici generali ed esecutivi, qualora non individuati puntualmente e conseguentemente disciplinati dalle presenti norme conservano la loro funzione in atto alla data di adozione del progetto preliminare; - qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla L122/1989, è possibile realizzare parcheggi privati, anche in quantità eccedenti al rapporto da essa previsto purché realizzati secondo il titolo IV; - nelle aree DMr è possibile conservare la destinazione residenziale e sono ammessi interventi fino alla REB, nel rispetto dei diversi ulteriori condizionamenti presenti. Per le aree DI di nuovo impianto: - l'attuazione avviene mediante predisposizione di SUE di iniziativa pubblica o privata. Il SUE potrà essere formato in più PEC distinti, purché gli interventi non risultino di estensione inferiore a 20.000 mq di ST; sono ammessi PEC di ST inferiore per la completa attuazione delle aree urbanistiche. Tali strumenti prevedono altresì la stipula di una convenzione fra il Comune ed i privati proprietari, eventualmente riuniti in Consorzio, in conformità a quanto disposto dagli Artt. 45 e 46 della L.R. 56/77; - il reperimento degli standard art.21 L.R. 56/77 è calcolato in misura non inferiore al 20% della S.T., anche in assenza di specifica indicazione grafica di aree a servizi. Ove individuati in misura maggiore in scheda d'area prevale la scheda; - nelle aree DI devono essere reperite sempre aree a verde privato da piantumare in misura non inferiore al 20% della ST che dovranno essere localizzate in via preferenziale lungo i confini del lotto al fine di costituire fascia di mitigazione; - sono ammesse destinazioni d'uso residenziali nella misura di 120 mq per la realizzazione dell'abitazione del titolare, del direttore o del custode dell'azienda per ogni unità produttiva compresa tra i 400 mq ed i 1.000 mq di SL, per attività con SL maggiore di 1000 mq è ammessa una dotazione doppia. Per attività di minore dimensione inferiore ai 400 mq la destinazione residenziale non è ammessa. - in assenza di interventi attuabili con SUE è ammesso quanto segue: a- opere di recinzione a giorno dei fondi; b- opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo senza mutamento di destinazione d'uso dei manufatti eventualmente presenti; c- interventi sulle aree non edificate senza cambio di



destinazione d'uso del suolo, necessarie alla sola coltivazione dei terreni agricoli, con il divieto di realizzare qualsiasi tipo di struttura e/o infrastruttura che comporti sottrazione di aree all'originario.

4. Si prescrive per DB, DB1, DM, DI inoltre quanto segue: - attività di vendita diretta dei beni prodotti dall'attività produttiva insediata per una superficie massima di vendita pari a 250 mq per ogni azienda artigianale insediata. Per le DM sono ammesse nelle schede normative ulteriori possibilità; - ammesso inoltre l'insediamento solo nelle aree con sigla DBy come indicato in tavole P6, di attività commerciali eccedenti quanto sopra, in forma complementare alle attività produttive/artigianali insediate o insediabili, e relative ai soli generi merceologici aventi attinenza con le suddette attività nel limite dell'esercizio di vicinato di cui all'art. 10. La superficie lorda SL impiegabile per l'esercizio delle suddette attività commerciali, comprendente le superfici di vendita e di magazzino, non potrà comunque eccedere il 10% della SL esistente o prevista nel progetto di ogni singolo lotto e dovrà essere ricompresa all'interno dell'edificio in cui viene svolta l'attività principale; - divieto di deposito di materiali a cielo libero per attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli fatto salvo ove specificamente previsto in scheda d'area. E' ammesso il deposito delle materie prime, dei semilavorati funzionali all'attività in corso nonché lo stoccaggio temporaneo dei prodotti finiti. L'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli è ammessa limitatamente alle attività preesistenti alla data di adozione del progetto preliminare, nel limite e nel rispetto delle normative di settore - non è ammesso l'insediamento di nuove attività a rischio di incidente rilevante (Dlgs 105/2015). L'eventuale trasformazione di aziende esistenti e in piena funzionalità in attività a rischio di incidente rilevante potrà essere ammessa solo a seguito del positivo esito della Verifica di compatibilità territoriale e ambientale condotta in base alle indicazioni di cui all'allegato del Rapporto ambientale Valutazione del rischio industriale in base all'allegato 1 alla DGR n.17-377/luglio 2010, - l'insediamento di nuove attività produttive sul territorio sarà consentito solo a seguito di verifica di compatibilità territoriale ed ambientale ai sensi delle disposizioni normative vigenti e di cui all'art 34 c.3 delle presenti norme, escludendo la possibilità di ammettere nuove situazioni definite come 'critiche' o 'molto critiche' come specificato negli indirizzi contenuti nell'allegato RA relativo al rischio industriale.

5. In caso di cessazione dell'attività in essere, ed in assenza di subentri, nelle sole aree DB1, non ricadenti in ARU, è ammessa la trasformazione per usi agricoli o per gli usi residenziali (R). Nel caso di recupero per usi residenziali dovranno essere rispettate le seguenti condizioni: - intervento di RU da attuarsi con SUE esteso all'intera area DB1, - IF = 0,2 mq/mq. Potrà essere conservata la SL esistente ove superiore, - IC= max 40%; H max = 2 p f.t., - Standard da reperire in applicazione dell'art.9 da concordare in sede convenzionale; - mantenimento degli accessi esistenti, ove non in conflitto con l'assetto viabilistico esistente e/o previsto dal piano; - rispetto delle prestazioni ambientali di cui al Titolo III e assunzione della tipologia edilizia del contesto da verificare in sede progettuale. Applicazione dell'indice R.I.E in misura non inferiore a 5; - applicazione dei disposti del Titolo IV, - completa bonifica dei sedimenti, ove necessaria ai sensi delle vigenti normative ambientali. Nel caso di usi agricoli potranno essere recuperate o sostituite le strutture esistenti che, ove demolite, potranno mantenere la SL esistente nel rispetto dei parametri dell'area agricola in cui si collocano.

6. Il Piano individua l'area D1 come area di possibile assoggettamento a P.I.P.-Piano insediamenti produttivi di riordino e completamento ai sensi dell'art.42 LUR, per la quale gli interventi saranno regolati dalle Norme di Attuazione proprie di detto SUE. --- DM-DMr Scheda normativa --- -Area urbanistica: DM aree produttive a destinazione mista esistenti. DMr aree residenziali in area produttiva -sintesi struttura: Aree orientate ad interventi di consolidamento, qualificazione e rigenerazione del sistema produttivo e terziario esistente (DM). Trattamento delle situazioni per aree residenziali intercluse (DMr) -Localizzazione: Comparto produttivo del Concentrico, via Cuneo, via Langhe, territorio esterno e frazioni - descrizione: Aree che interessano tessuti esistenti e in attività, di matrice produttiva/artigianale con rilevante quota parte terziario-commerciale, interclusi nel sistema urbano o isolate in aree agricole e/o lungo viabilità principale, orientandoli a processi che ne garantiscano la conservazione e qualificazione per un mix funzionale legato alle attività in essere ed al completamento del sistema dei servizi -Obiettivi prestazionali: a - qualificazione funzionale e tipologica del patrimonio edilizio esistente e delle relative pertinenze b- potenziamento dell'efficientamento energetico, c- potenziamento delle dotazioni a verde



e della permeabilità delle aree d- potenziamento della gestione del sistema delle acque reflue e delle emissioni in atmosfera e- riordino accessibilità veicolare e ciclopedonale f- riqualificazione agli affacci verso gli spazi pubblici con particolare attenzione agli assi di ingresso (via Cuneo, via Torino, via Langhe) -Destinazioni d'uso DM/DMr: a-Proprie : Pi, Pia, Pg, Pl, Rt nei limiti definiti alla norma generale, Tr, Ta, Ti, H, Sp, Sd, It, Ir, See, Seg, b-Ammesse se esistenti: S (diversi da Sp, Sd), Tc, Ra c-Le destinazioni residenziale presenti (DMr) potranno essere conservate senza nessun tipo di ampliamento o riconvertite per gli usi propri, nel qual caso con applicazione dei parametri urbanistici successivi. - Tipi di intervento DM/DMr: Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art 18 : MO, MS, RCA, RCB, REA, REB, REC, NC, NCA, D. In caso di DMr sono ammessi interventi fino alla REC per le destinazioni in essere , tutti gli interventi in caso di cambi d'uso per le destinazioni proprie -Modalità attuative: Intervento diretto, IEU convenzionato o SUE -Parametri urbanistici: --IF= 0,8 mq/mq o non eccedente l'esistente ove superiore --IC = 60%. Un ulteriore 10% è ammesso ove le coperture vengano trattate integralmente (al netto delle esigenze tecnologiche) con pannelli fotovoltaici o si dimostri che sono già così utilizzate --RIE =2,5 --Icv = 1 albero e 20 arbusti/300 mq di SC --Dotazione parcheggi pertinenziali L122/89 art 9 c.14 --Dotazione standards urbanistici, secondo le quantità previste dall'art 9. -Parametri edilizi: H max pari m 12 -Prestazioni ambientali DM/DMr: --Richieste le prestazioni di legge (acustiche, energetiche). --Richieste le prestazioni complessivamente richiamate agli art 34, 35, 36 del Titolo III al Titolo IV, per quanto di competenza --Misure di mitigazione e compensazione di cui all'art 8 --Rispetto del RIE art. 36 c.4 nella misura del parametro 2,5 --Alle DMr in caso di conservazione della destinazione in essere non vengono richieste prestazioni eccedenti quelle di legge. In caso di cambio d'uso si applicano le misure di cui sopra. -Prescrizioni specifiche a- in caso di interventi che eccedano la REC e che prevedano introduzione di nuove destinazioni rispetto a quelle in essere, dovrà essere predisposta una valutazione preventiva di compatibilità ambientale di cui all'art 34 c.3, che tenga conto dell'inserimento dei nuovi volumi nel contesto ambientale esterno, della verifica e valutazione delle misure di mitigazione e di compensazione proposte in sede progettuale previste all'art 8. b-i parcheggi dovranno essere sempre piantumati come da titolo IV c-le aree libere dovranno rispettare la dotazione vegetazionale di cui ad Icv d-in caso di interventi di completamento NCA/NC o REC che interessino SL maggiore del 30% dell'esistente dovranno essere previste fasce di mitigazione perimetrali di profondità variabile in funzione dell'assetto funzionale ma non inferiori mai a m. 5 e- si ritengono integralmente richiamate le misure indicate dagli elaborati di VAS in relazione alla valutazione del rischio industriale, ove presenti. Zona DM1444/1968 D -- ART.10 DISCIPLINA PER IL COMMERCIO E DELLE ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE -- 1. L'esercizio delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98 s.m.i., della L.R. 28/99 e s.m.i., della D.C.R. nr. 563-13414 del 29/10/1999, come risultante dopo le modifiche intervenute con la Deliberazione del Consiglio Regionale 20/11/2012 n.191-43016, di seguito denominata "Indirizzi regionali", nonché in base alle presenti norme di attuazione ed ai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita". 2. Le zone di insediamento commerciale riconosciute dai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita" e recepite nel P.R.G. sono: --Addensamenti commerciali: - A1/1 Breo – Rinchiuso – Borgato – Via Ripe; - A1/2 Piazza; - A3/1 Largo Campana - C.so Italia - Piazza Montereale - C.so Europa – Viale Vittorio Veneto – Piazza della Repubblica – Viale L. Einaudi; - A4/1 C.so Europa - Via San Bernardo - Via R. Bianca; - A4/2 Via G.B. Quadrone - Piazza G. Mellano - Via P. Del Vecchio; - A4/3 Via Torino; - A4/4.1 Via Langhe sud; - A4/4.2 Via Langhe nord; - A4/5 Carassone; - A4/6 Via Gherbiana – Piazza Gherbiana – Via Durando; - A4/7 Via Cuneo sud; - A4/8 Via Cuneo nord. --Localizzazioni commerciali: - L1/2 Via Cuneo - Via S. Rocchetto; - L1/3 Via Cuneo; - L1/4 Via Torino; - L1/5 Via Trieste; - L1/7 S. Anna Avagnina; - L1/8 Via Langhe; - L2/1 Via Tanaro - Casello autostradale A6. 3. Tutti gli addensamenti e tutte le localizzazioni sono riconosciuti individuandoli con una perimetrazione riportata sull'apposita cartografia di PRG. 4. L'ammissibilità delle varie tipologie di esercizi commerciali al dettaglio, all'interno delle sopra richiamate zone di insediamento commerciale, è fissata dalla Tabella A - "Compatibilità territoriale delle strutture distributive", allegata all'art. 7 dei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita". Esternamente alle zone di insediamento commerciale sopra richiamate, l'attività commerciale al dettaglio è ammessa, negli esclusivi limiti dell'esercizio di



vicinato, nelle aree urbanistiche ove il PRG prevede la specifica destinazione. 5. A norma del 1° comma dell'art.25 degli "Indirizzi regionali" il Piano Regolatore generale e le relative varianti stabiliscono, nel rispetto dell'art.21, primo comma, numero 3) della L.R. n.56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive. Lo standard urbanistico non è richiesto per gli esercizi di vicinato ricadenti in A1 per i quali quindi non vi è obbligo né di dismissione, né di monetizzazione. Per esercizi aventi superficie di vendita superiore a 400 mq. la dotazione di parcheggi va determinata tenendo conto sia del comma 2 dell'art. 21 della LUR e s.m.i. che dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali", con l'avvertenza che, in base alle norme richiamate (comma 5 dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali"), per le medie strutture ricadenti negli addensamenti A1, A3 ed A4 non si applicano le formule per il calcolo dei parcheggi riportate nell'art. 25 citato. 6. Per le variazioni di superficie di vendita contenute entro il limite massimo di 400 mq. e comunque non oltre il limite massimo del 20% della superficie di vendita originaria non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento del fabbisogno delle aree per servizi. Per ampliamenti superiori al 20% comunque tale da non determinare un cambiamento di tipologia di struttura distributiva, il calcolo delle aree per servizi va riferito alla sola parte in ampliamento. Diversamente la verifica deve essere riferita all'intera struttura distributiva. Restano comunque fatte salve le disposizioni in materia recate dal vigente P.R.G.. 7. Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione indicata nel comma successivo. 8. La monetizzazione delle aree per servizi, con riferimento all'art. 26 degli "Indirizzi regionali", è prevista, previa la verifica appresso riportata, secondo le seguenti modalità: a. per gli esercizi di vicinato in tutto il territorio comunale dove il P.R.G.C. consente il commercio al dettaglio, ad esclusione degli addensamenti A1 ove si applica il disposto del c.6 precedente e delle aree perimetrare come localizzazioni L1 ed L2, ove opera la cessione o l'asservimento; b. per le medie strutture ricadenti negli addensamenti A1; c. per gli esercizi commerciali ricadenti negli addensamenti A3 e A4 purchè aventi superficie di vendita inferiore o uguale a 400 mq. Oltre a quanto previsto nei precedenti casi ed a quanto previsto dagli "Indirizzi regionali", non è ammessa la monetizzazione ed è conseguentemente fatto obbligo di cedere o asservire le aree per servizi. La possibilità di monetizzazione delle aree per servizi è ammissibile nei casi sopra richiamati previa documentata dimostrazione della impossibilità o della inopportunità di reperire i servizi stessi. Nel caso in cui sussista la possibilità e l'opportunità di reperire anche solo in parte le aree per servizi queste dovranno essere cedute o asservite. In caso di parziale dismissione, la monetizzazione è riferita alla restante parte necessaria per l'intervento. 9. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della LUR e s. m. ed i. e secondo le finalità dell'art. 6, c. 3, lettera c. del D.Lgs. 114/98 s.m.i.. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione di superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell'addensamento A1 oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati: - alle specifiche norme del P.R.G. e del Regolamento edilizio; - alle prescrizioni dei Piani del Colore del rione di Piazza approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 20/07/'99, del rione di Carassone approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.85 del 29/09/2000 e dei rioni di Breo, Borgato, Rinchioso e Via Ripe approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.56 del 02/08/2010; - ai disposti dei Programmi di qualificazione urbana (P.Q.U.). Gli interventi in questione sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare riferimento alla sistemazione dei fronti commerciali, all'organizzazione degli spazi espositivi sul fronte strada, all'utilizzo di materiali di finitura, di insegne pubblicitarie e di impianti di illuminazione. Per tutte le zone di insediamento commerciale, al fine di salvaguardare e migliorare la qualità urbana, tutti gli interventi edilizi ed urbanistici finalizzati all'insediamento di attività commerciali devono adottare criteri progettuali finalizzati alla realizzazione di opere in equilibrio funzionale e formale con il contesto urbano in cui si inseriscono. 10. Si richiamano le norme di cui ai commi 6, 7, 8, 9, 10, 11 dell'art. 26 della LUR e s.m.i. e le norme contenute negli "Indirizzi regionali", in particolare gli artt. 23, 24, 25, 26, 27 e le prescrizioni contenute nei vigenti "Criteri per il rilascio delle medie strutture di vendita". Le disposizioni contenute nel presente articolo si intendono prevalenti rispetto ad eventuali diverse



disposizioni delle Norme di Attuazione quando ci si riferisce al commercio al dettaglio in sede fissa. 11. L'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande è consentito nel rispetto della L.R. n°38/2006 e s.m.i., degli "Indirizzi generali e criteri regionali per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande" approvati con D.G.R. 08.02.2010 n.85-13268, nel seguito denominati brevemente "Indirizzi" regionali, nonché secondo i dettami impartiti dai "Criteri comunali per l'insediamento delle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande" approvati dal Consiglio Comunale, nel seguito denominati brevemente "Criteri" comunali. 12. Non sono soggette alle disposizioni degli "Indirizzi" regionali e dei "Criteri" comunali suddetti le attività di somministrazione di cui al comma 6 dell'art.8 della L.R. n°38/2006 e s.m.i. 13. Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande si possono insediare nelle parti del territorio comunale ove il PRG ammette le attività commerciali al dettaglio di tipo Tc, che ai sensi dell'art.6, comma 1, della D.G.R. 08/02/2010 n.85-13268, rende conforme l'insediamento degli esercizi in questione, nonché nelle altre parti in cui lo stesso consente lo svolgimento di attività di somministrazione alimenti e bevande in funzione complementare ed integrativa di altre attività. 14. Il soddisfacimento del fabbisogno totale di posti a parcheggio e relativa superficie da computare, ai sensi dell'art. 7 dei "Criteri" comunali e dell'art.8 degli "Indirizzi" regionali, deve essere reperito obbligatoriamente nell'area in cui è ubicato l'esercizio di somministrazione o nell'area ad esso limitrofa ed è obbligatorio e non derogabile nelle seguenti fattispecie giuridico - amministrative: - ai fini del rilascio delle autorizzazioni amministrative per l'esercizio delle attività di somministrazione, nei casi previsti dall'art.9 della L.R. n°38/2006, ossia nei casi di rilascio di autorizzazione per nuova apertura o trasferimento di sede di un esercizio di somministrazione; - nei casi di SCIA (ex DIA) di cui all'art.12 della L.R n°38/2006 in caso di ampliamento della superficie di somministrazione; - nei casi di permesso di costruire e DIA in materia edilizia qualora il progetto preveda la realizzazione di un esercizio di somministrazione o qualora occorra un permesso di costruire per l'installazione di un dehor. 15. La superficie di riferimento per il suddetto calcolo del fabbisogno di parcheggi è la "Superficie di somministrazione", così come definita dall'art.4 degli "Indirizzi" regionali e dall'art.7 dei "Criteri" comunali. 16. Non è da computarsi ai fini del calcolo del fabbisogno di posti parcheggio, la porzione di suolo variamente delimitata, coperta o scoperta, posta all'esterno degli esercizi di somministrazione, appositamente destinata ed attrezzata al servizio di ristoro dei consumatori e funzionalmente connessa all'esercizio stesso, che non sia soggetta a permesso di costruire (dehor). 17. Per gli esercizi di somministrazione ubicati nelle frazioni riconosciute dai "Criteri" comunali come "Realtà minori a rischio di desertificazione", non è richiesto il soddisfacimento dei posti parcheggio di cui al comma 4; è comunque fatto salvo quanto prescritto dall'art.21, comma 1, n.3) della LUR e s.m.i. 18. Per gli esercizi di somministrazione ubicati negli addensamenti e localizzazioni commerciali urbane A1, A3, A4 ed L1, è ammessa la monetizzazione del fabbisogno dei posti parcheggio di cui al comma 13. La possibilità di monetizzazione di dette aree, fatta salva la disciplina degli standard ex art.21 L.R.56/77 e s.m.i., è ammissibile, nei casi sopra richiamati, previa documentata dimostrazione dell'impossibilità di reperire i parcheggi stessi. Nel caso in cui sussista la possibilità di reperire anche solo in parte le aree a parcheggio queste dovranno essere specificatamente individuate e rese fruibili e la restante porzione potrà essere monetizzata. 19. Il Comune, mediante apposito provvedimento di Giunta Comunale, stabilisce il criterio per la quantificazione della monetizzazione del predetto fabbisogno dei posti a parcheggio. 20. Le attività di somministrazione devono svolgersi nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. e del D.Lgs. 42/2004 nonché delle aree riconosciute come siti di importanza comunitaria (SIC), con le procedure indicate nell'art. 9 dei "Criteri" comunali. 21. Ai sensi degli "Indirizzi" regionali DGR 83-13266/2010 art 10 c.3, le domande di autorizzazione per gli esercizi di somministrazione ex art.12 della L.R. 38/2006 devono essere corredate da idoneo studio, redatto ai sensi del predetto art.10 ed asseverato da professionista abilitato, che esamina e valuta le componenti ambientali indispensabili a rendere compatibile l'insediamento dell'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande. Le autorizzazioni per la nuova apertura e/o il trasferimento degli esercizi di somministrazione, i titoli abilitativi edilizi sono subordinati alle verifiche dei predetti aspetti ambientali, paesaggistici e territoriali; le mitigazioni e le soluzioni progettuali individuate come ottimali che rendono ammissibile l'intervento, dettagliate nel progetto municipale per ciascuna



componente ambientale e paesaggistica, costituiscono prescrizioni dell'autorizzazione dell'esercizio di somministrazione e del titolo abilitativo per l'ampliamento di dette superfici ai sensi dell'art.12 L.R.n°38/2006, e costituiscono elemento di autoregolamentazione obbligatoria ai fini dell'esercizio dell'attività. --- ART.41 DISPOSIZIONI PER CLASSI DI PERICOLOSITÀ -- 1. Le tavole P3 di progetto e gli allegati tecnici 'Elaborati di analisi geologico-sismica' riportano le tutele di tipo idrogeologico previste su tutto il territorio comunale. La Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Elaborati GB02A/B/C) è stata redatta ai sensi della Circolare n° 7/LAP dell'8/5/96 e della successiva Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999, prevedendo la suddivisione dell'intero territorio per aree omogenee dal punto di vista della pericolosità geomorfologica intrinseca e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, articolate in tre principali classi di idoneità urbanistica, da applicarsi a contesti caratterizzati da condizioni di pericolosità: - nulla - Classe I, - moderata - Classe II, - elevata - Classe III. Le indicazioni per le diverse classi, di cui alle seguenti norme vengono specificate, ove necessario, con puntuali rimandi alla 'Carta del dissesto idrogeologico' (elaborati GB01A/B/C) . Le prescrizioni di cui al presente articolo rimandano inoltre, ove necessario, alle specifiche di cui alla DGR 7 aprile 2014, n. 64-7417 'Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica' (a seguire DGR 64-7417). 2. Dette aree, individuate nell'Allegato tecnico "GB02A/B/C - Carta di sintesi della pericolosità ed idoneità all'utilizzazione urbanistica", sono definite come segue in relazione ai criteri di classificazione contenuti nell'allegato GA01- Relazione geologica illustrativa. -Classe I: aree senza limitazioni particolari di carattere geologico: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e del D.M. 17/01/2018 e s.m.i.. In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. - Interventi edilizi ammessi: non si prevedono limitazioni particolari alle tipologie di interventi di carattere edilizio ammissibili. - Prescrizioni: su tali aree in fase di progettazione andranno eseguite le indagini e le verifiche previste dal DM 11/03/88 e del D.M. 17/01/2018 e s.m.i..

Prezzo base d'asta: € 341.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 82/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 341.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 264, Sub. 1, Zc. u, Categoria C3	Superficie	268,27 mq
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare, libera su tre lati, composta da capannone artigianale e locali ad uso ufficio al piano terra, sito nel Comune di Mondovì in Viale della Rimembranza n° 4A, a circa 500 ml dal centro della Città di Mondovì. Località che offre servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar, Banca, piccoli negozi di alimentari, vestiario, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, primaria, secondaria e superiore, oltre che a parcheggi più che sufficienti. Inoltre dista pochi chilometri dall'autostrada Torino-Savona oltre che trovarsi in prossimità della Strada Statale 28 e Via delle Langhe che collega il Comune di Mondovì con i principali paesi e cittadine di Bastia Mondovì, Carrù, Magliano Alpi, Fossano, ecc. Il sottoscritto CTU ha trasmesso lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali al signor **** Omissis **** con mail in data 26/09/2024, in concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., fissando la data del sopralluogo per il giorno 11/10/2024. In data 11/10/2024 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. **** Omissis **** quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L., quale custode delegato dalla procedura e del signor **** Omissis ****, alle ore 009:30 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 11:15.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 264, Sub. 6, Zc. U, Categoria C3	Superficie	504,43 mq
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare, da cielo a terra, libera su tre lati, composta da capannone artigianale al piano terra, sito nel Comune di Mondovì in Viale della Rimembranza n° 4, a circa 500 ml dal centro della Città di Mondovì. Località che offre servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar, Banca, piccoli negozi di alimentari, vestiario, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, primaria, secondaria e superiore, oltre che a parcheggi più che sufficienti. Inoltre dista pochi chilometri dall'autostrada Torino-Savona oltre che trovarsi in prossimità della Strada Statale 28 e Via delle Langhe che collega il Comune di Mondovì con i principali paesi e cittadine di Bastia Mondovì, Carrù, Magliano Alpi, Fossano, ecc. Il sottoscritto CTU ha trasmesso lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali al signor **** Omissis **** con mail in data 26/09/2024, in concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., fissando la data del sopralluogo per il giorno 11/10/2024. In data 11/10/2024 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. **** Omissis **** quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L., quale custode delegato dalla procedura e del signor **** Omissis ****, alle ore 009:30 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 11:15.		



Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Mondovì (CN) - Viale della Rimembranza 4/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 264, Sub. 5, Zc. U, Categoria A3	Superficie	122,60 mq
Descrizione:	<p>Trattasi di unità immobiliare, libera su quattro, composta da appartamento al piano primo con sottotetto a piano secondo e accesso da vano scala al piano terreno, sito nel Comune di Mondovì in Viale della Rimembranza n° 4A, a circa 500 ml dal centro della Città di Mondovì. Località che offre servizi di prima necessità quali ufficio postale, Bed & Breakfast, pizzeria, Pub, Bar, Banca, piccoli negozi di alimentari, vestiario, farmacia, panetteria, scuola dell'infanzia, primaria, secondaria e superiore, oltre che a parcheggi più che sufficienti. Inoltre dista pochi chilometri dall'autostrada Torino-Savona oltre che trovarsi in prossimità della Strada Statale 28 e Via delle Langhe che collega il Comune di Mondovì con i principali paesi e cittadine di Bastia Mondovì, Carrù, Magliano Alpi, Fossano, ecc. Il sottoscritto CTU ha trasmesso lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali al signor **** Omissis **** con mail in data 26/09/2024, in concomitanza con accordi già stabiliti tra l'esecutato e il custode delegato IFIR Piemonte s.r.l., fissando la data del sopralluogo per il giorno 11/10/2024. In data 11/10/2024 è stato eseguito sopralluogo tecnico alla presenza del sig. **** Omissis **** quale delegato dell'IFIR PIEMONTE S.R.L., quale custode delegato dalla procedura e del signor **** Omissis ****, alle ore 009:30 sono iniziate le operazioni che si sono concluse alle ore 11:15.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A MONDOVÌ (CN) - VIALE DELLA RIMEMBRANZA 4A

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Agenzia delle Entrate di Mondovì il 14/05/2021
Reg. gen. 3790 - Reg. part. 333
Quota: 1/1
Importo: € 53.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 14.894,90
Rogante: Tribunale di Imperia
Data: 30/03/2021
N° repertorio: 558
Note: Si precisa che l'iscrizione contro il signor **** Omissis **** colpisce solo l'immobile censito all'Agenzia delle Entrate di Cuneo al foglio 69 mappale 264 sub. 3

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Agenzia delle Entrate di Mondovì il 08/07/2024
Reg. gen. 5107 - Reg. part. 4241
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Si precisa che la trascrizione del Pignoramento Immobiliare contro il signor **** Omissis **** colpisce gli immobili censito all'Agenzia delle Entrate di Cuneo al foglio 69 mappale 264 sub. 1-3 (ora sub. 6)-4(B.C.N.C.)-5

BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A MONDOVÌ (CN) - VIALE DELLA RIMEMBRANZA 4

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Agenzia delle Entrate di Mondovì il 14/05/2021
Reg. gen. 3790 - Reg. part. 333
Quota: 1/1
Importo: € 53.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Capitale: € 14.894,90

Rogante: Tribunale di Imperia

Data: 30/03/2021

N° repertorio: 558

Note: Si precisa che l'iscrizione contro il signor **** Omissis **** colpisce solo l'immobile censito all'Agenzia delle Entrate di Cuneo al foglio 69 mappale 264 sub. 3

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Agenzia delle Entrate di Mondovì il 08/07/2024

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 4241

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che la trascrizione del Pignoramento Immobiliare contro il signor **** Omissis **** colpisce gli immobili censito all'Agenzia delle Entrate di Cuneo al foglio 69 mappale 264 sub. 1-3 (ora sub. 6)-4(B.C.N.C.)-5

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONDOVÌ (CN) - VIALE DELLA RIMEMBRANZA 4/A

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a Agenzia delle Entrate di Mondovì il 14/05/2021

Reg. gen. 3790 - Reg. part. 333

Quota: 1/1

Importo: € 53.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 14.894,90

Rogante: Tribunale di Imperia

Data: 30/03/2021

N° repertorio: 558

Note: Si precisa che l'iscrizione contro il signor **** Omissis **** colpisce solo l'immobile censito all'Agenzia delle Entrate di Cuneo al foglio 69 mappale 264 sub. 3

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Agenzia delle Entrate di Mondovì il 08/07/2024

Reg. gen. 5107 - Reg. part. 4241

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Note: Si precisa che la trascrizione del Pignoramento Immobiliare contro il signor **** Omissis **** colpisce gli immobili censito all'Agenzia delle Entrate di Cuneo al foglio 69 mappale 264 sub. 1-3 (ora sub. 6)-4(B.C.N.C.)-5

