

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

Avv. Alessandra Villecco

contro:

Avv. Paola Mesiano

N° Gen. Rep. **108/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06/11/2025

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott. MICHELE DELLI PAOLI

PERIZIA DI STIMA
INTEGRATA IN SOSTITUZIONE

**Lotto 1 - Fabbricato per uffici e servizi con
officina-deposito e parcheggio**

Esperto alla stima: Arch. Claudia Todero
Codice fiscale: TDRCLD66C41L304N
Studio in: Via Emilia 325 - 15057 Tortona
Telefono: 0131821945
Email: c.todero@awn.it
Pec: claudia.todero@archiworldpec.it

Custode Dr.ssa Laura Moretti

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: strada Vic. Ribrocca n.8 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 1 - Fabbricato per uffici e servizi con officina-deposito e parcheggio

Corpo: A

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

., foglio 57, particella 29, subalterno 6, scheda catastale presente, indirizzo Strada Vicinale Ribrocca 8, piano T-1, comune Tortona, categoria C/3, classe 4, consistenza 414, superficie 893, rendita € 1475,31

2. Stato di possesso

Bene: strada Vic. Ribrocca n.8 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 1 - Fabbricato per uffici e servizi con officina-deposito e parcheggio

Corpo: A

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: strada Vic. Ribrocca n.8 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 1 - Fabbricato per uffici e servizi con officina-deposito

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: strada Vic. Ribrocca n.8 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 1 - Fabbricato per uffici e servizi con officina-deposito

Corpo: A

Creditori Isc

5. Comproprietari

Beni: strada Vic. Ribrocca n.8 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 1 - Fabbricato per uffici e servizi con officina-deposito

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: strada Vic. Ribrocca n.8 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 1 - Fabbricato per uffici e servizi con officina-deposito

Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: strada Vic. Ribrocca n.8 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 1 - Fabbricato per uffici e servizi con officina-deposito

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: strada Vic. Ribrocca n.8 - Tortona (AL) - 15057

Lotto: 1 - Fabbricato per uffici e servizi con officina-deposito

Valore complessivo intero: 272.660,01 **ARROTONDATO A € 272.600,00**
(in lettere : duecentosettantaduemilaseicento/00)

Beni in Tortona (AL)
strada Vic. Ribrocca n.8

Lotto: 1 - Fabbricato per uffici e servizi con officina-deposito e parcheggio

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

Data di presentazione: 13-05-2025 integrata in data 11-12-2025 a seguito di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità

Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma del Dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in strada Vic. Ribrocca n.8

Quota e tipologia del diritto

1/ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 57, particella 29, subalterno 6, scheda catastale presente, indirizzo Strada Vicinale Ribrocca 8, piano T-1, comune Tortona, categoria C/3, classe 4, consistenza 414, superficie 893, rendita € 1475,31

Derivante da:

Variazione nel classamento del 19-05-2017 pratica n. AL0059894 in atti dal 19-05-2017 Variazione di classamento (n. 10061.1/2017).

Situazione dell'unità immobiliare dal 19-05-2016: Variazione del 18-05-2016 pratica n. AL0066191 in atti dal 19-05-2016 Esatta rappresentazione grafica (n. 14357.1/2016).

Situazione dell'unità dal 09-11-2015 Variazione del 09-11-2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie (totale 497 mq) - Notifica con protocollo n. 341 del 06-02-1998.

Situazione dell'unità imm. dal 01-01-1992 Fg 57 part 29 sub 6 C/3 Cl. 4 Cons. 414 mq Rendita £. 2.856.600 dati derivanti da Variazione del 01-01-1992 Variazione del quadro tariffario - Notifica con protocollo n. 341 del 06-02-1998.

Situazione dell'unità imm. dal 26-01-1991 Dati derivanti da Variazione del 26-01-1991 in atti dal 20-12-1997 FUSIONE (n. 35.1/1991) Notifica con prot. n. 341 del 06-02-1998 Partita 1004670 Mod.58 - 5431.

L'intestazione alla data del 23-05-2025 deriva dai seguenti atti:

-dal 26-09-2023 , , proprietà 1/1 Dati derivanti da Atto del 26-09-23 Pubbl. Uff. Tacchini Valerio Giovanni in Milano Rep. n.172463 - Scissione di società Nota presentata con Modello Unico n. 2306.1/2023 Reparto PI di Tortona in atti dal 29-09-2023;

-dal 14-10-2019 , , .. proprietà 1/1 fino al 26-09-2023 Dati derivanti da Mutamento di denominazione - Volture societarie del 14-10-2019 Pubbl. Ufficiale Del Corno Alessandro Rep. n. 1898 Sede TP3 Registrazione Volume 1T n. 39727 registrato in data 22-10-2019 - Atto pubblico conservato Nota presentata con Modello Unico n. 62.1/2019 Pratica n. AL0106096 in atti dal 22-10-2019;

-dal 04-03-201. , , proprietà 1/1 fino al 14-10-2019 Dati de-

rivanti da Mutamento di denominazione - Volture societarie del 04-03-2019 Pubblico Uff. Del Corno Alessandro Rep. n. 1609 sede TNR Registrazione Volume 1T n. 10827 registrato in data 18-03-2019- Atto pubblico conservato Nota presentata con Mod. Unico n. 16.1/2019 Pratica n. AL0029520 in atti dal 19-03-2019;

-dal 20-05-2016 I proprietà 1/1 fino al 04-03-2019 Dati derivanti da Atto del 20-05-2016 Pubblico Uff. Mazzù Clemente in Reggio Calabria (RC) Rep. n. 3201 DATIO IN SOLUTUM Nota presentata con Mod. Unico n. 1106.1/2016 Rep. PI di Tortona in atti dal 08-06-2016;

-dal 26-02-2016 I proprietà 1/1 fino al 20-05-2016 Dati derivanti da Mutamento di denominazione - Volture societarie del 26-02-2016 Pubbl. ufficiale Pilotti Ottavio in Tortona Rep. n. 99141 Sede TSF Registrazione Volume 1T n. 2596 registrato in data 10-03-2016 Trasferimento sede Nota presentata con Mod. Unico n. 3481.1/2016 pratica n. AL0032971 in atti dal 10-03-2016;

-dal 29-12-2009 I proprietà 1/1 fino al 26-02-2016 Dati derivanti da Atto del 29-12-2009 Pubblico Uff. Poeta Stefano in Gioia Tauro (RC) Rep. n. 3751 Compravendita Nota presentata con Mod. Unico n. 46.1/2010 Reparto PI di Tortona in atti dal 07-01-2010;

-dal 07-03-2006 I proprietà 1/1 fino al 29-12-2009 Dati derivanti da Atto del 07-03-2006 Pubblico Uff. Esposito Vincenzo in Tortona Rep. n. 272903 Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 649.1/2006 Reparto PI di Tortona in atti dal 13-03-2006;

-dal 29-11-2003 I proprietà 3/4 fino al 07-03-2006 e proprietà 1/4 fino al 07-03-2006 Dati derivanti da Denuncia nei passaggi per causa di morte del 29-11-2003 - UR Tortona Registrazione Volume 807 n. 67 registrato in data 07-10-2004 Successione Serventi Carmela Voltura n. 8778.1/2004 Pratica n. AL0187282 in atti dal 13-10-2004;

-dal 31-07-2003 I proprietà 1/4 fino al 29-11-2003, proprietà 1/4 fino al 29-11-2003, proprietà 2/4 fino al 29-11-2003 Dati derivanti da Denuncia nei passaggi per causa di morte del 31-07-2003 UR Tortona Registrazione Volume 801 n. 42 registrato in data 11-11-2003 Successione Beltrandi Emanuela Voltura n. 2446.1/2003 Pratica n. AL0280694 in atti dal 14-11-2003;

-dal 08-08-2002 I proprietà 1/2 fino al 31-07-2003 e proprietà 1/2 fino al 31-07-2003 Dati derivanti da Denuncia nei passaggi per causa di morte del 08-08-2002 UR Tortona Volume 794 n. 47 registrato in data 27-01-2003 Successione Beltrandi Sisto Voltura n. 33791.1/2003 Pratica n. 23660 in atti dal 31-01-2003; -dal 26-01-199

proprietà 1000/1000 fino al 08-08-2002 Dati derivanti da Variazione del 26-01-1991 in atti dal 20-12-1997 Fusione (n. 35.1/1991). Immobili soppressi originari del precedente: Fg 57 part 29 sub 3; Fg 57 part 29 sub 4; Fg 57 part 30 sub 1.

Confini:

la particella 29 confina a Nord con Strada Vicinale Ribrocca e altra U.I.U., ad Est con mappale 32 del Fg 57, a Sud con la ferrovia, ad Ovest con i mappali 422 e 423 del Fg 57.

Il capannone confina su quattro lati con il piazzale esclusivo.

Note: Sono presenti su Sister dell'AdE due schede catastali, una con indicato "*Planimetria non attuale - data presentazione 26-01-1991*" ed una con indicazione "*Ultima planimetria in atti - dich. n. AL0066191 del 19-05-2016 - planimetria conforme a quella presentata con variazione n. 35 del 26-01-1991*".

Le rappresentazioni del fabbricato coincidono.

Si segnala all'interno dell'officina/deposito la presenza di soppalco.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rappresentazione non conforme allo stato dei luoghi

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale con presentazione di DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Accatastamento zona uffici con variazione deposito

Variazione catastale DOCFA: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Note: il fabbricato risulta in corso di ristrutturazione (vedere pratiche edilizie al capitolo Edilizia) pertanto la categoria catastale risultante dalla visura non corrisponde allo stato dei luoghi, che risultano modificati rispetto alla planimetria disponibile dalla scheda catastale. Una porzione del deposito è stata infatti ristrutturata con soprizzo e cambio di destinazione d'uso (da deposito ad uffici). Inoltre sul mappale sono presenti due stalle (per cavalli) che non risultano in planimetria.

Le spese sommariamente indicate per la variazione catastale, a cura di tecnico abilitato, sono comprensive dei diritti di segreteria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto industriale si colloca nella zona compresa tra il tracciato del tratto Sud della circonvallazione cittadina ed il tracciato della linea ferroviaria Milano-Genova, più precisamente in un'area caratterizzata dalla presenza mista di attività di tipo commerciale (supermercati della grande distribuzione) e di tipo artigianale o piccolo industriale (laboratori-uffici). L'area si può definire di intensa attività umana, compresa tra una zona più propriamente residenziale ed una zona agricola, delimitata dall'alveo del Torrente Scrivia.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non presenti.

Servizi offerti dalla zona: non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Alessandria, Novi Ligure, Voghera.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Torrente Scrivia.

Attrazioni storiche: chiese e musei cittadini.

Principali collegamenti pubblici: servizio bus cittadini 1 chilometro

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: parte del fabbricato risulta in ristrutturazione, parte viene utilizzato dalla proprietà come officina; nel piazzale vengono parcheggiati mezzi della ditta proprietaria.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Edicom Finance S.p.A.

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di Notaio Poeta Stefano in data 29/12/2009 ai nn. 3753/2222;

Registrato a Gioia Tauro in data 07/01/2010 ai nn. 64/10;

Importo ipoteca: € 700.000,00; Importo capitale: € 350.000,00; Note: Durata 15 anni.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di
 contro

domicilio ipotecario eletto
 con sede

Derivante da RUOLO (Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973;

A rogito di . di Roma in data 12/03/2015 rep. 1372/9415

Ipoteca registrata in data 17/03/2015 al n. 78;

Importo ipoteca: € 735.899,98; Importo capitale: € 367.949,99.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento immobiliare a favore di

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Derivante da: verbale pignoramento immobili;

A rogito di UNEP c/o Tribunale Alessandria in data 03/04/2025 al n. di rep. 2122

Trascritto a Tortona (AL) in data 02/05/2025 ai nn. RG 1386 RP 1090;

BCC NPLS 2018-2 SRL con domicilio ipotecario eletto Avv. Alessandra Villecco in Cosenza Via Beato Umile n. 14.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: l'immobile non appartiene a condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: 0. Non si tratta di condominio

Millesimi di proprietà: si tratta di un'unica unità immobiliare non suddivisa in millesimi.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente.

Indice di prestazione energetica: non presente.

Note Indice di prestazione energetica: non specificato.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no.

Avvertenze ulteriori: nessuna conosciuta.

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

Titolare/Proprietario:

proprietario ante ventennio fino al 08/08/2002 .

Titolare/Proprietario:

(1/2 di piena proprietà) dal 08/08/2002 al 31/07/2003.

In forza di denuncia di successione devoluta per legge in morte di deceduto il 08/08/2002;

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;

denuncia di successione

denuncia presentata all'Ufficio del registro di Tortona 27/01/2003 ai nn. 47/795

trascritta a Tortona, ai nn. 739/529 di formalità.

Note.

In data 10-12-2025 al n. 3147 di formalità è stata trascritta accettazione tacita di eredità, nascente da atto del 07-03-2006 rep. 272903 Notaio Esposito Vincenzo.

Titolare/Proprietario:

(1/2 di piena proprietà) dal 08/08/2002 al 29/11/2003 .

In forza di denuncia di successione devoluta per legge in morte di

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI,

denuncia presentata all'UR di Tortona in data 27/01/2003, ai nn. 47/795;

trascritta a Tortona, in data 26-02-2003 ai nn. 739/529 di formalità.

In data 10-12-2025 al n. 3147 di formalità è stata trascritta accettazione tacita di eredità, nascente da atto del 07-03-2006 rep. 272903 Notaio Esposito Vincenzo.

Titolare/Proprietario:

(1/4) dal 31/07/2003 al 07/03/2006 .

In forza di denuncia di successione devoluta per legge in morte di (deceduto

31-07-2003 per i diritti di 1/2 di proprietà);

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI,

Dichiarazione di successione

registrata a Tortona, in data 11/11/2003, ai nn. 42/801;

trascritta a Tortona, in data 27/12/2003, ai nn. 4534/3218 di formalità.

Note:

In data 10-12-2025 al n. 3146 di formalità è stata trascritta accettazione tacita di eredità, nascente da atto del 07-03-2006 rep. 272903 Notaio Esposito Vincenzo.

Titolare/Proprietario:

(1/4) dal 31/07/2003 al 07/03/2006 .

In forza di denuncia di successione devoluta per legge in morte di

(proprietà 1/2);

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI,

Dichiarazione successione devoluta per legge

registrata a Tortona, in data 11/11/2003, ai nn. 42/801;

trascritta a Tortona, in data 27/12/2003, ai nn. 4534/3218 di formalità.

In data 10-12-2025 al n. 3146 di formalità è stata trascritta accettazione tacita di eredità, nascente da atto del 07-03-2006 rep. 272903 Notaio Esposito Vincenzo.

Titolare/Proprietario:

(1/2) dal 29/11/2003 al 07/03/2006 .

In forza di denuncia di successione devoluta per legge in morte di (nata 1927-m 2003)

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI,

Dichiarazione di Successione

registrata a Tortona, in data 07/10/2004, ai nn. 67/807;

trascritta a Tortona, in data 28/10/2004, ai nn. 3869/2614.

In data 10-12-2025 al n. 3145 di formalità è stata trascritta accettazione tacita di eredità, nascente da atto del 07-03-2006 rep. 272903 Notaio Esposito Vincenzo.

Titolare/Proprietario:

(1/1) nato a Cittanova il 10-09-1978 dal 07/03/2006 al 29/12/2009 .

In forza di atto di compravendita

- a rogito di Notaio Vincenzo Esposito, in data 07/03/2006, ai nn. 272903/28269;

trascritto a Tortona, in data 10/03/2006, ai nn. 1012/649 di formalità.

Note: contrc per i diritti di 3/4 di piena proprietà per i di-
ritti di 1/4 di piena proprietà.

Titolare/Proprietario:

con sede in Cittanova (1/1) dal 29/12/2009 al 26/02/2016 .

In forza di atto di compravendita

- a rogito di Notaio Poeta Stefano, in data 29/12/2009, ai nn. 3751/2220;

trascritto a Tortona, in data 07/01/2010, ai nn. 63/46 di formalità.

Titolare/Proprietario:

(1/1) dal 26/02/2016 al 20/05/2016 .

In forza di Atto di Trasferimento Sede Sociale - a rogito di Notaio Ottavio Pilotti, in data 26/02/2016, al n. rep. 99141.

Note: a con sede in Milano per 1/1 di piena proprietà, contrc
con sede in Cittanova per 1/1 di piena proprietà.

Non trascritto.

Titolare/Proprietario:

(1/1) dal 20/05/2016 al 04/03/2019 . In forza di Atto Tra Vivi

Datio In Solutum

- a rogito di Notaio Mazzù Clemente, in data 20/05/2016, ai nn. 3201/2270;

trascritto a Tortona, in data 08/06/2016, ai nn. 1517/1106 di formalità.

Note: a favo con sede in Cittanova contro
con sede in Milano.

Titolare/Proprietario:

(1/1) dal 04/03/2019 al 14/10/2019 .

forza di Atto di Trasferimento Sede Sociale - a rogito di Notaio Del Corno Alessandro, in data 04/03/2019, al n. 1609.

Note: a con sede in Roma per i diritti di 1/1 di pie-
na proprietà contrc on sede in Milano per 1/1.

Non trascritto.

Titolare/Proprietario:

(1/1) dal 14/10/2019 al 26/09/2023 .

In forza di Atto di Trasferimento Sede Sociale - a rogito di Notaio Del Corno Alessandro, in data 14/10/2019, al n. 1898.

Note: a favore con sede in Milano per i diritti di 1/1 di piena
proprietà contro con sede in Roma per 1/1.

Non trascritto.

Titolare/Proprietario:

(1/1) dal 26/09/2023 ad oggi (attuale proprietario) .

In forza di Atto di Scissione di Società

- a rogito di Notaio Tacchini Valerio Giovanni, in data 26/09/2023, ai nn. 172463/33274; trascritto a Tortona, in data 29/09/2023, ai nn. 2942/2306 di formalità.

Note: a favo

Continuità delle trascrizioni: SI

NOTA _ Si riporta, per migliore comprensione, il "quadro D" della Nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità presentata in data 10-12-2023 RG 3977 RP 3147 a favore di, per la quota $\frac{3}{4}$ e di , per la quota di $\frac{1}{4}$, contro nato 29/10/1921:

"Il è deceduto , dichiarazione di successione presentata UR di Tortona il 27-01-2003 al n. 47/795, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Tortona in data 26-02-2003 al n. 529, devoluta per legge a favore del coniuge

Con la presente si intende far accettare l'eredità del defunto alla nipote per $\frac{2}{4}$ in rappresentanza della premorta nonna nata a e deceduta il 29-11-2003, senza compiere atti utili che potessero manifestare volontà di accettare l'eredità del marito ed alla stessa nipote per $\frac{1}{4}$ ed a per $\frac{1}{4}$ in rappresentanza della premorta nata c

e deceduta il 31-07-2003 senza compiere atti utili che potessero manifestare volontà di accettare l'eredità del padre, avendo essi disposto dei beni con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. Esposito Vincenzo, notaio in Tortona, del 07-03-2006 rep. 272903/28269, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Tortona il 10-03-2006 al n. 649 di formalità. Si precisa che l'accettazione di eredità che qui si trascrive è da intendersi riferita a tutti gli immobili facenti parte dell'asse ereditario relitto dal de cuius".

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 31/1965

Intestazione

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: Licenza di Costruzione n. 97/144

Per lavori: Costruzione capannone ad uso officina fabbro e ampliamento casa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/06/1965 al n. di prot. 13472

Rilascio in data 09/07/1965 al n. di prot. 97/144

Abitabilità in data 28/07/1967

NOTE: Licenza abitabilità n. 38 in data 08/08/1967.

Numero pratica: 35/1970

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: Licenza Edilizia n. 129/29 del 25/03/1970

Per lavori: Ampliamento capannone in ferro

Presentazione in data 19/05/1969 al n. di prot. 11735

Rilascio in data 25/03/1970 al n. di prot. 129/29

Numero pratica: 767/91

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Note tipo pratica: Condonò ai sensi L. 47/1985

Per lavori: Domanda sanatoria per la Lic. Ed. n. 129/29 del 25/03/1970 ampliamento capannone

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 30/03/1987 al n. di prot. 955/1987

Rilascio in data 15/07/1991 al n. di prot. 767/1991

NOTE: Interessa la costruzione di ripostiglio e tettoia, nonché la modifica del tetto del capannone. Provvedimento in sanatoria n. 767/1991.

Numero pratica: Determinazione Dirigenziale n. 646/2018

Intestazione

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: P. di C. n. 27/2018

Per lavori: Ristrutturazione con sopralzo di fabbricato artigianale in Tortona Strada Vicinale Ribrocca 8.

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 29/06/2018 al n. di prot. 18675

Rilascio in data 27/07/2018.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE:

Pratica comunale n. 403 del 03/07/2018 presentata in data 29/06/2018 integrata in data 19/07/2018: rilascio P.di C. n. 27/2018 in data 27/07/2018;

Provvedimento finale SUAP n. 30/2018 Det. Dirigenziale n. 651/2018.

Inizio lavori e notifiche in data 26-07-2019. Proroga DL 76/2020.

Denuncia C.A. e nomina del collaudatore in data 31/08/2021; Denuncia sismica registrata al n. 54/2021 del registro di deposito delle denunce sismiche n. pratica 403 prot. 25072 dell'08/09/2021.

I lavori non sono stati ultimati ed il Permesso di Costruire è scaduto.

Numero pratica: 649

Intestazione

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Note tipo pratica: SCIA

Per lavori: Realizzazione recinzione con cordolo di cls e sovrastante rete metallica

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/10/2018 al n. di prot. 27452

NOTE: l'intervento riguarda il lato della proprietà verso la linea ferroviaria

Intestazione

Tipo pratica: Interventi di manutenzione ordinaria

Note tipo pratica: Comunicazione attività Edilizia Libera

Per lavori: Opere di pavimentazione piazzale ed aree di sosta

Oggetto: Manutenzione ordinaria

Presentazione in data 15/02/2019 al n. di prot. 4319

Numero pratica: 162

Intestazione

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Installazione di un serbatoio ad uso privato per erogazione carburante liquido in fascia di rispetto ferroviario superiore a 30 m.

Oggetto: opere di manutenzione straordinaria

Presentazione in data 16/03/2021 al n. di prot. 7192

7.1 Conformità edilizia:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **Soppalco in ferro**

Regolarizzabili mediante: P. di C. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Soppalco in ferro installato all'interno del capannone ad uso officina, che è stato oggetto di sanatoria presentata in data 30/03/1987. Il soppalco ha superficie di mq 58 c.ca, piano di calpestio grigliato, parapetto in ferro e scala a due rampe per salire dal PT al P1.

Presentazione P. di C. in sanatoria completo di elaborati e relazione strutturale: € 3.000,00

Diritti di segreteria: € 150,00

Collaudo strutturale e o dichiarazione tecnico abilitato: € 1.500,00

Sanzione: € 5.352,00

Oneri Totali: € 10.002,00

Note:

Si segnala che nella planimetria catastale allegata all'atto DATIO IN SOLUTM del 20/05/2016 a rogito Dott. Clemente Manzù notaio in Reggio Calabria, con c

trasferisce alla società

la piena proprietà dell'unità descritta a Catasto Fabbricati del Comune di Tortona al Fg 57 part. 29 sub 6 in Str. Vic. Ribrocca n. 8, detto soppalco risulta indicato. Sulla scheda si legge " *planimetria conforme a quella presentata con variazione n. 35 del 26/01/1991*" (il provvedimento in sanatoria n. 767-1991 si è concluso in data 15/07/1991).

Il soppalco - tuttavia - non risulta rappresentato nella tavola del Condo edilio n. 955, pertanto sarà necessario presentare P. di C. in sanatoria e corrispondere l'oblazione-sanzione così determinata:

primariamente si è ipotizzato un costo di realizzazione del soppalco pari a 29.000 € ricavando:

- costo di costruzione : $29.000 \times 7,5\% = € 2175,00$
- OO.UU. : $mq 58 \times 8,65 = € 501,12$ dove per gli Oneri di Urbanizzazione in zona D1 la tariffa è pari a = €/mq 8,65 (ovvero 5,55 € oneri urbanizzazione primaria, 3,10 € oneri urbanizzazione secondaria)

successivamente, la somma dei contributi ricavati da luogo al contributo di costruzione che, trattandosi di sanatoria, va moltiplicato x 2 per definire la seguente sanzione: $(2175+501) \times 2 = € 5352$ relativa al soppalco.

Si precisa che il presente conteggio è finalizzato alla determinazione della sanzione per la valutazione finale del lotto: un calcolo più preciso potrà essere fatto dal tecnico incaricato della regolarizzazione nell'ambito di un puntuale progetto di sanatoria.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **Opere da ultimare**

Regolarizzabili mediante: P. di C. a completamento

Descrizione delle opere da sanare: poiché il P. di C. n. 27/2018 relativo alla ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione con destinazione uffici e servizi è scaduto e le opere non sono state completamente eseguite, sarà necessario presentare un P. di C. a completamento, con indicazione di quanto è stato realizzato alla data della scadenza, quando i lavori sono stati sospesi e di quanto occorre ancora eseguire. Successivamente si procederà alla variazione catastale dell'immobile c/o l'AdE Servizi Catastali, alla redazione dell' Attestato di prestazione energetica (APE) ed alla presentazione della Segnalazione Certificata dell'Agibilità (SCA).

Rilievo e presentazione P. di C. in sanatoria: € 2.500,00

diritti di segreteria: € 150,00

Variazione catastale - DOCFA 1 u.i.: € 1.500,00

diritti catastali: € 70,00

predisposizione APE: € 350,00

S.C. per Agibilità completa di certificazioni: € 2.500,00

Oneri Totali: € 7.070,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **n. 2 stalle in pannelli isolati e ferro**

Regolarizzabili mediante: rimozione

Descrizione delle opere da sanare: poiché sono state riscontrate sul lotto due stalle per il ricovero di equini, rispettivamente di 18 e 24 mq circa, poste a distanze non regolamentari dai confini della ferrovia e dai lotti confinanti, non essendo stata rinvenuta alcuna pratica edilizia in merito durante l'accesso agli atti in Comune, né risultando a Catasto, salvo diverso orientamento della Pubblica Amministrazione, si ritiene che dovranno essere rimosse. Per la rimozione dei pannelli avvitati a struttura metallica ed ap-

poggiate a terra si valuta approssimativamente un costo di 3000 € compreso il loro trasporto e lo smaltimento in pubblica discarica.

Rimozione dei prefabbricati in pannelli e struttura metallica e smaltimento in P.D.: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Note: si segnala che durante il secondo accesso del sottoscritto è stato fornito dalla Parte un Certificato di Regione Piemonte riportante Codice Univoco Aziendale e Codice Stazione di Monta privata con riferimento a Registro Aziendale per le fecondazioni in monta naturale privata in forma brada per la stazione in Strada Vic. Ribrocca n. 8 con riferimento ai cavalli.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante Generale approvata con D.C.C. n. 9 del 29/03/2022
Zona omogenea:	D1 - Aree industriali consolidate e di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 25 NdA - Zone industriali - Norme generali Art. 32 NdA - zone D1 - Aree industriali consolidate e di completamento Art. 53 commi 35, 36 NdA - Area di ricarica degli acquiferi profondi Art. 54 NdA - Aree di interesse archeologico da tutelare sul piano paesaggistico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	IC < o = 50% Sup. fondiaria
Rapporto di copertura:	Indice di copertura IC in misura non superiore al 50% della Sup. fondiaria
Altezza massima ammessa:	12 m fuori terra salvo particolari e comprovate esigenze
Altro:	Altezze superiori a 12 m. possono essere autorizzate previa realizzazione di opere di mitigazione da sottoporre alla Commissione del Paesaggio.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	Parziali difformità
Note:	Interventi ammessi in D1: M.O., M.S., Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Ristrutturazione urbanistica, Sostituzione edilizia, Completamento, Nuova Costruzione. Modalità di intervento: C.I.L.A., S.C.I.A., P.C.

Note sulla conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: n.2 stalle in fascia di 30 m. dalla ferrovia

Regolarizzabili mediante: rimozione

Descrizione delle opere da sanare: come indicato al paragrafo Conformità Edilizia - opere da sanare

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica;

note: gran parte del mappale rientra nella fascia di rispetto dei 30 metri dalla linea ferroviaria, che risulta inedificabile. Eventuali deroghe sono consentite ai sensi dell'art. 60 del DPR 753 dell'11/07/1980, sentiti gli uffici compartimentali delle F.S. per le Ferrovie dello Stato e gli uffici M.C.T.C. per i servizi di competenza statale o delle regioni.

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto A

Il lotto è un'unità immobiliare a destinazione produttiva industriale, posto nella zona Sud-Ovest del centro abitato di Tortona ed accessibile mediante una strada secondaria, che si diparte dalla circonvallazione interna della città. Il mappale completamente recintato è protetto da un cancello in ferro scorrevole elettrificato; all'interno dell'area trovano posto una pesa ed un'area per il parcheggio di mezzi pesanti (autoparco). Il fabbricato industriale è composto da varie parti tipologicamente differenti tra loro ed in corso di ristrutturazione; alcuni dei lavori iniziati nel 2019 sono infatti da ultimare.

Sinteticamente il complesso è composto dai seguenti corpi:

-corpo "A": un fabbricato di due piani, di forma rettangolare con un angolo smussato con taglio a 45° in corrispondenza dell'accesso, con destinazione ad uffici e locali di servizio e ristoro (per autotrasportatori), realizzato ex novo negli ultimi 5 anni, nell'ambito della ristrutturazione globale;

-corpo "B": una porzione di fabbricato preesistente su due piani, con funzione di archivio e di collegamento del precedente blocco ad uffici con il fabbricato definito corpo "C", di più remota costruzione ed utilizzato dalla ditta eseguita come officina/deposito;

-corpo "C": capannone ad uso officina con struttura in ferro;

-corpo "D": all'estremità Sud del complesso, addossati alla parete del capannone per l'intera larghezza si trovano due ripostigli ed una tettoia, oltre un ripostiglio in lamiera di carattere precario; in un ripostiglio è custodito un cavallo;

-corpi "E": all'estremità Sud del mappale, nella parte avente forma triangolare, si trovano due ricoveri con funzione di stalla per equini; sono presenti infatti due cavalli, il cui allevamento è esclusivamente connesso all'uso familiare (non con finalità produttive).

Il corpo A ha struttura a telaio composto da colonne e travi in legno strutturale, solai in travetti di legno e copertura a doppia falda con capriate in legno, il tutto coibentato con pannelli di isolante termo-acustico. La copertura del corpo A risulta estesa al corpo B, avente però muratura in laterizio, sino in aderenza alla testata del corpo C con altezza superiore ai precedenti.

Il corpo C ha struttura portante metallica, tetto in profilati metallici curvi, pavimento in cls e copertura in lastre grecate; le chiusure verticali sono in pannelli sandwich di alluminio e sulla facciata Ovest, verso il cortile, sono interrotte da un portone scorrevole a tutta altezza, per consentire l'accesso carrabile dei veicoli all'interno ai fini della manutenzione degli stessi e da una portina pedonale.

Il corpo D ha in parte struttura di blocchetti di cls a delimitazione del ripostiglio utilizzato come stalla ed in parte struttura metallica con lastre grecate a copertura della tettoia. Sotto alla tettoia è installato un serbatoio di gasolio.

I corpi "E" sono in prefabbricati costituiti da pannelli isolanti e carpenteria metallica appoggiati su un basamento di calcestruzzo e coperti da una lamiera grecata coibentata.

Internamente il corpo A sviluppa su due piani ove trovano posto:

- al Piano terra un ingresso vano scala, con scala a vista ed accesso dall'esterno ad angolo, una grande sala polifunzionale, un'area a servizi igienici composta da antibagno, wc e bagno accessibile a persone con disabilità. Confinante con detta area, ma con accesso indipendente dall'esterno si trovano una sala relax protetta da porta blindata, due spogliatoi (rispettivamente per uomini e per donne) con relativi servizi

igienici dotati di docce ed un locale caldaia;

- al P1, dal vano scala, un grande openspace, un ufficio, un locale server ed un disimpegno.

Nel complesso, il corpo A risulta completo di serramenti, pavimenti e rivestimenti, intonaci tinteggiati, controsoffitti in cartongesso; restano da ultimare gli impianti elettrico e di ricircolo dell'aria, i bagni privi dei sanitari, alcuni controsoffitti nei punti funzionali agli impianti e mancano ringhiere, parapetti e corrimani nella scala.

All'interno del corpo B i lavori di ristrutturazione previsti non sono ancora stati ultimati, restano infatti alcune tramezze da demolire e le relative finiture da ultimare.

Nel corpo C si trova un unico ambiente occupato a sinistra dell'ingresso, da un soppalco in ferro largo quanto il capannone e profondo m. 4,87, accessibile mediante due rampe di scale e protetto da un parapetto.

Nella porzione definita D si trova, addossata, al ripostiglio una struttura precaria in lastre di lamiera di dimensioni 4,00 x 1,70 (da rimuovere).

Sul mappale è presente, si ribadisce, una pesa a ponte in ferro e cemento per la pesatura di automezzi.

Il piazzale risulta nella parte iniziale in corrispondenza dell'accesso pavimentato con autobloccanti, poi con calcestruzzo, fino alla zona più a sud dove il lotto finisce a forma di angolo acuto, lasciata a verde filtrante.

Il lotto è completamente recintato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1

- Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.917,00**

L'edificio è stato costruito nel 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel 2019

L'unità immobiliare è identificata con il numero 8 di Str. Vic. Ribrocca;

ha altezze utili interne diverse a seconda del corpo di fabbrica

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi, di cui fuori terra n. 2 massimo e nessuno interrato.

Stato di manutenzione generale: in ristrutturazione

Condizioni generali dell'immobile: in ristrutturazione con lavori prevalentemente di finitura da ultimare.

Impianti: (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1987
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non sono state riscontrate, né fornite al sottoscritto certificazioni di regolare esecuzione. L'immobile è protetto da impianto antifurto con centrale all'interno dell'abitazione (non pignorata).

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Incompleto

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	Ad un esame a vista del mappale non sono risultati scarichi di materiali pericolosi depositati a terra.

Note generali impianti: l'immobile appare in ristrutturazione, anche se il P. di C. è scaduto; pertanto è privo di certificazioni, che potranno essere rilasciate solo dopo la ripresa ed ultimazione dei lavori di completamento, previa presentazione delle opportune pratiche edilizie al Comune di Tortona - Edilizia Privata.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Al fini del calcolo della consistenza la superficie è stata considerata al 100% della superficie corrispondente a ciascun piano per un totale di 631 mq. Presentando stati di conservazione, manutenzione e ristrutturazione differenti i corpi di fabbrica sono stati considerati singolarmente, pur costituendo un tutt'uno ed a ciascuno assegnato un diverso prezzo unitario. Si distinguono pertanto:

- 1) il corpo A su due piani per un totale di 270 mq c.ca, in corso di ristrutturazione/completamento, derivante da demolizione e nuova costruzione con tecnologia prefabbricata in legno,
- 2) il corpo B su due piani per un totale di circa 90 mq c.ca, preesistente ed in corso di ristrutturazione con tetto e prospetti ultimati ed opere interne da ultimare,
- 3) il corpo C su un piano di 246 mq c.ca, risalente al 1970 (di oltre 50 anni) oggetto di sanatoria presentata nel 1987, perfezionata nel 1991,
- 4) il corpo D su un piano di 25 mq con destinazione a servizio dell'industriale.

Per il piazzale ad uso esclusivo in area D1 del PRG vigente, della superficie libera di mq 3286 c.ca i mq non sono stati parametrati, ma considerati per la loro effettiva superficie, in quanto area industriale: sul piazzale è infatti presente una pesa per automezzi e nell'area è consentita l'attività di parcheggio di autoarticolati. Nell'area D1 sono infatti ammesse le utilizzazioni di attività produttive di beni, industria, depositi, magazzini, corrieri, spedizionieri e autotrasportatori, oltre a quelle direzionali, sociosanitarie, al residenziale per il titolare e/o personale di custodia (max 2 unità residenziali), impianti di distribuzione carburante, autorimesse ai fini di lucro, strutture del commiato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
fabbricato C (porzione officina, deposito, ripostiglio)	sup lorda di pavimento	246,00	1,00	246,00
piazzale esclusivo (superficie libera a parcheggio mq 3286)	sup reale lorda	3.286,00	1,00	3.286,00
fabbricato B (porzione intermedia uffici e archivio)	sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00
fabbricato A (porzione uffici di nuova costruzione)	sup lorda di pavimento	270,00	1,00	270,00
manufatti D - riostiglio e tettoia c/impianto carburante liquido	sup lorda di pavimento	25,00	1,00	25,00
		3.917,00		3.917,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2024-2

Zona: Tortona

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: capannoni e uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 180

Valore di mercato max (€/mq): 270

Pertinenze

A

1. Parcheggio

Identificato al n. 8 di Str. Vic. Ribrocca

Posto al piano terreno

Sviluppa una superficie (libera) complessiva di 3286 mq

Destinazione urbanistica: D1 - zona industriale

Note: si tratta di piazzale esclusivo, come indicato nella scheda catastale.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

A seguito dello studio degli atti del fascicolo e dell'individuazione dell'immobile pignorato, in collaborazione con il Custode Dr.ssa Moretti Laura, che ha preventivamente preso contatto con la Amministratrice della società esecutata - in data 04/06/2025 - si è eseguito il primo accesso al compendio immobiliare. Il sottoscritto eseguiva misurazioni e rilievo fotografico ed acquisiva informazioni in loco in merito allo stato di occupazione e precisamente: _fabbricato individuato al Fg 57 particella 29 sub 6, parzialmente in ristrutturazione, libero. Contestualmente, reperite le planimetrie catastali disponibili mediante Sister all'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto provvedeva ad inoltrare richiesta di accesso agli atti al Servizio di Edilizia ed Urbanistica del Comune di Tortona, per verificare l'esistenza di eventuali permessi a costruire e relative autorizzazioni.

In data 10/07/2025 il Comune di Tortona consentiva l'accesso agli atti: venivano quindi visionate le pratiche dagli anni '80 ad oggi, elencate nel paragrafo Urbanistica-Edilizia. In data 22/07/2025 si eseguiva inoltre l'accesso all'Archivio storico del Comune di Tortona per le pratiche antecedenti, relative alla costruzione ed ampliamento del fabbricato originario. Le suddette pratiche sono elencate al paragrafo Pratiche Edilizie.

In data 11-12-2025 il creditore procedente integrava la documentazione con il deposito della certificazione notarile integrata e relative note di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità.

In data 02-01-2026 il sottoscritto provvedeva a depositare perizia aggiornata in punto continuità delle trascrizioni.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Tortona;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria- Tortona;

Ufficio tecnico di Tortona;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

Siti internet: www.borsinoimmobiliare.it; www.immobiliare.it; www.casa.it; subito.it; idealista.it

Agenzie immobiliari dalla zona di Tortona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

per la zona a destinazione produttiva di Tortona prospiciente San Bernardino e la zona Sud verso Cassano Spinola (zona industriale D1 consolidata e di completamento, in base al P.R.G. vigente) i valori di mercato indicati dall'OMI, relativamente ai fabbricati a destinazione produttiva nel 2° semestre del 2024, variano da un minimo di €/mq 180,00 ad un massimo di €/mq 270,00 in stato di conservazione normale.

Altre fonti di informazione:

_Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a cura del Dr. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia e successiva integrazione

_Stima immobiliare - Fondamenti e casi professionali di Massimo Moncelli - Maggioli Editore

_Come si stima il valore degli immobili di Marina Tamborrino - Gruppo24Ore.

8.3 Valutazione corpi:

A. Laboratori per arti e mestieri [C3] con annesso Parcheggio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 346.743,54.

A seguito dello studio del fascicolo, dell'accesso al bene pignorato e dell'accesso agli atti dell'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali e del SUAP del Comune di Tortona, si è provveduto ad effettuare una ricerca di immobili offerti sul mercato aventi caratteristiche simili all'oggetto del pignoramento. Scopo della presente stima è determinare il "più probabile valore di mercato" tenendo conto di essere nell'ambito delle procedure esecutive, ove il requisito derivante dalla trattativa tra acquirente e venditore è sostituito da una gara tra offerenti ed il periodo di un'adeguata attività di marketing, dalla pubblicità dell'avviso di vendita. Per la valutazione del lotto sono state quindi analizzate, a seguito di rilievo geometrico delle principali misure e fotografico degli ambienti, le seguenti caratteristiche: posizione dell'immobile nel contesto cittadino, accessibilità dalle principali vie di trasporto, metratura, esposizione e luminosità degli ambienti, funzionalità dei vani principali rispetto agli accessori, materiali ed opere di finitura, stato di manutenzione dell'immobile. Si è analizzato pertanto un insieme di confronto costituito da beni oggetto di recente trattativa del libero mercato o da aste giudiziarie, procedendo sulla base della propria esperienza nel settore edile e della conoscenza del mercato immobiliare della provincia e del comune. L'indagine ha permesso di individuare il prezzo medio convenuto nelle trattative di compravendita immobiliare per immobili assimilabili, per caratteristiche, a quelli oggetto di perizia, tenuto conto altresì dei valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'AdE. I comparabili assunti sono i seguenti:

- comparabile 1: immobile sito in S.S. dei Giovi a Tortona - fabbricato industriale con struttura in c.a. di 1274 mq suddivisi tra ambienti a deposito, uffici, servizi/spogliatoi, con area di pertinenza di 1200 mq a parcheggio accessibile da strada statale, libero, a €/mq 361,00 c.ca;
- comparabile 2: immobile sito in S.S. dei Giovi a Tortona, direzione Cassano Spinola - capannone ad uso carrozzeria con ufficio e servizio, con ampia superficie di pertinenza per manovra camion e macchinari, della superficie di circa 620 mq, recentemente rimodernato a €/mq 370,00 c.ca;
- comparabile 3: immobile sito in Strada Ribrocca a Tortona (AL) in prossimità dell'oggetto di perizia - capannone di c.ca 300 mq, risalente ai primi anni 2000, disposto su due livelli con annesso cortile pertinenziale, con zona magazzino e bagni a €/mq 466,00 c.ca;
- comparabile 4: immobile sito in via Sacco a Tortona (AL), zona Nord della città - capannone di recente costruzione a destinazione industriale/artigianale (fino a 250 mq commerciale) con ter-

reno di pertinenza, della superficie di 1760 mq a €/mq 483,00.

Inoltre, tenuto conto dei valori forniti dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Tortona, riferiti al 2° semestre del 2024, nella zona produttiva Sud di Tortona verso Cassano Spinola, per fabbricati a destinazione produttiva in stato conservativo normale (min 180 max 270 €/mq), l'analisi conduce ad un valore medio stimabile intorno ad € 432,00 al mq. Infine, considerato che una porzione dell'immobile esiste da oltre 50 anni e presenta alcune criticità, già evidenziate, si è ritenuto necessario applicare diversi prezzi unitari per ciascuna zona, ed applicare altresì un coefficiente correttivo sul totale - in detrazione - pari all'1% per la presenza di una servitù di passaggio a favore dell'abitazione non pignorata ed al 5% per la posizione del lotto in una zona piuttosto periferica, difficilmente accessibile dalle principali vie di comunicazione e parzialmente rientrante nella fascia di rispetto della struttura ferroviaria (soggetta pertanto a vincolo di inedificabilità, salvo deroghe, come meglio indicato nell'analisi).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
fabbricato C (porzione officina, deposito, ripostiglio)	246,00	€ 180,00	€ 44.280,00
piazzale esclusivo (superficie libera a parcheggio mq 3286)	3.286,00	€ 25,00	€ 82.150,00
fabbricato B (porzione intermedia uffici e archivio)	90,00	€ 250,00	€ 22.500,00
fabbricato A (porzione uffici di nuova costruzione)	270,00	€ 800,00	€ 216.000,00
manufatti D - ripostiglio e tettoia con impianto GPL	25,00	€ 150,00	€ 3.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 368.680,00
per servitù di passaggio a favore di abitazione detrazione del 1.00%			€ -3.686,80
per area poco accessibile e fascia rispetto ferrovia detrazione del 5.00%			€ -18.249,66
Valore Finale			€ 346.743,54
Valore corpo			€ 346.743,54
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 346.743,54
Valore complessivo diritto e quota			€ 346.743,54

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Laboratori per arti e mestieri [C3] con annesso Parcheggio	3.917,00	€ 346.743,54	€ 346.743,54

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. (min.15%)	€ 52.011,53
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 22.072,00

Giudizio di comoda divisibilità: si tratta di un'unica unità immobiliare

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 272.660,01
ARROTONDATO € 272.600

8.6 Regime fiscale della vendita

Immobile soggetto a IVA.

Tortona, 02.01.2026

L'Esperto alla stima
Arch. Claudia Toderò

Allegati:

Stralcio di mappa catastale con individuazione immobile
Visure catastali al Catasto Urbano e ai Terreni
Planimetrie catastali
Stralcio di P.R.G. vigente
Stralcio delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.
Titoli edilizi
Documentazione fotografica del lotto unico
Scheda dati ordinanza di vendita
Perizia copia privacy_AGGIORNATA
Operazioni varie – verbali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/05/2025

Dati della richiesta	Comune di TORTONA (Codice:L304) Provincia di ALESSANDRIA Foglio: 57 Particella: 29 Sub.: 6
Catasto Fabbricati	

INTESTATO

1	(1) Proprietà 1/1
---	-------	-------------------

Unità immobiliare dal 19/05/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		57	29	6			C/3	4	414 m ²	Totale: 893 m ²	Euro 1.475,31	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/05/2017 Pratica n. AL0059894 in atti dal 19/05/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10061.1/2017)
Indirizzo STRADA VICINALE RIBROCCA n. 8 Piano T-1												
Notifica												
Annotazioni												
-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												
Mod.58												
-												

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L304 - Foglio 57 - Particella 29

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/05/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		57	29	6			C/3	4	414 m ²	Totale: 893 m ²	Euro 1.475,31	VARIAZIONE del 18/05/2016 Pratica n. AL0066191 in atti dal 19/05/2016 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 14357.1/2016)
Indirizzo STRADA VICINALE RIBROCCA n. 8 Piano T-1												

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/05/2025

Notifica		Partita	Mod.58	-
-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		57	29	6			C/3	4	414 m²	Totale: 497 m²	Euro 1.475,31	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo					STRADA VICINALE RIBROCCA n. 8 Piano T - I							
Notifica					Notifica in corso con protocollo n. 341 del 06/02/1998					Mod.58	5431	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		57	29	6			C/3	4	414 m²		L. 2.856.600	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo					STRADA VICINALE RIBROCCA n. 8 Piano T - I							
Notifica					Notifica in corso con protocollo n. 341 del 06/02/1998					Mod.58	5431	

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/01/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		57	29	6			C/3	4	414 m²		Euro 2.37 L. 4.595	VARIAZIONE del 26/01/1991 in atti dal 20/12/1997 FUSIONE (n. 35.1/1991)
Indirizzo					STRADA VICINALE RIBROCCA n. 8 Piano T - I							
Notifica					Notifica in corso con protocollo n. 341 del 06/02/1998					Mod.58	5431	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/05/2025

Situazione degli intestati dal 26/09/2023

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA			
	Atto del 26/09/2023 Pubblico ufficiale TACCHINI VALERIO GIOVANNI Sede MILANO (MI) Repertorio n. 172463 - SCISSIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 2306.1/2023 Reparto PI di TORTONA in atti dal 29/09/2023		

Situazione degli intestati dal 14/10/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 26/09/2023
DATI DERIVANTI DA			
	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 14/10/2019 Pubblico ufficiale DEL CORNO ALESSANDRO Repertorio n. 1898 Sede TP3 Registrazione Volume 1T n. 39727 registrato in data 22/10/2019 - ATTO PUBBLICO CONSERVATO Nota presentata con Modello Unico n. 62.1/2019 - Pratica n. AL0106096 in atti dal 22/10/2019		

Situazione degli intestati dal 04/03/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 14/10/2019
DATI DERIVANTI DA			
	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 04/03/2019 Pubblico ufficiale DEL CORNO ALESSANDRO Repertorio n. 1609 Sede TNR Registrazione Volume 1T n. 10827 registrato in data 18/03/2019 - ATTO PUBBLICO CONSERVATO Nota presentata con Modello Unico n. 16.1/2019 - Pratica n. AL0029520 in atti dal 19/03/2019		

Situazione degli intestati dal 20/05/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 04/03/2019
DATI DERIVANTI DA			
	Atto del 20/05/2016 Pubblico ufficiale MAZZU' CLEMENTE Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 3201 - DATIO IN SOLUTUM Nota presentata con Modello Unico n. 1106.1/2016 Reparto PI di TORTONA in atti dal 08/06/2016		

Situazione degli intestati dal 26/02/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 20/05/2016
DATI DERIVANTI DA			
	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 26/02/2016 Pubblico ufficiale PILOTTI OTTAVIO Sede TORTONA (AL) Repertorio n. 99141 Sede TSF Registrazione Volume 1T n. 2596 registrato in data 10/03/2016 - TRASFERIMENTO SEDE Nota presentata con Modello Unico n. 3481.1/2016 - Pratica n. AL0032971 in atti dal 10/03/2016		

Situazione degli intestati dal 29/12/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 26/02/2016
DATI DERIVANTI DA			
	Atto del 29/12/2009 Pubblico ufficiale POETA STEFANO Sede GIOIA TAURO (RC) Repertorio n. 3751 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 46.1/2010 Reparto PI di TORTONA in atti dal 07/01/2010		

Situazione degli intestati dal 07/03/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 29/12/2009



Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/05/2025

Data: 23/05/2025 Ora: 18.17.04

Fine

Visura n.: T435064

Pag: 4

DATI DERIVANTI DA Atto del 07/03/2006 Pubblico ufficiale ESPOSITO VINCENZO Sede TORTONA (AL) Repertorio n. 272903 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 649.1/2006 Reparto PT di TORTONA in atti dal 13/03/2006

Situazione degli intestati dal 29/11/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 3/4 fino al 07/03/2006
2			(1) Proprieta' 1/4 fino al 07/03/2006

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/11/2003 - UR Sede TORTONA (AL) Registrazione Volume 807 n. 67 registrato in data 07/10/2004 - SUCC SERVENTI CARMELA Voltura n. 8778.1/2004 - Pratica n. AL0187282 in atti dal 13/10/2004

Situazione degli intestati dal 31/07/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/4 fino al 29/11/2003
2			(1) Proprieta' 1/4 fino al 29/11/2003
3			(1) Proprieta' 2/4 fino al 29/11/2003

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/07/2003 - UR Sede TORTONA (AL) Registrazione Volume 801 n. 42 registrato in data 11/11/2003 - SUCC BELTRANDI EMANUELA Voltura n. 2446.1/2003 - Pratica n. AL0280694 in atti dal 14/11/2003

Situazione degli intestati dal 08/08/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 fino al 31/07/2003
2			(1) Proprieta' 1/2 fino al 31/07/2003

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/08/2002 - UR Sede TORTONA (AL) Registrazione Volume 794 n. 47 registrato in data 27/01/2003 - SUCC BELTRANDI SISTO Voltura n. 33791.1/2003 - Pratica n. 23660 in atti dal 31/01/2003

Situazione degli intestati dal 26/01/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 08/08/2002

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 26/01/1991 in atti dal 20/12/1997 FUSIONE (n. 35.1/1991)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente Foglio 57 Particella 29 Subalerno 3; Foglio 57 Particella 29 Subalerno 4; Foglio 57 Particella 30 Subalerno 1;

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/08/2025

Dati della richiesta	Comune di TORTONA (Codice:L304)
	Provincia di ALESSANDRIA
Catasto Terreni	Foglio: 57 Particella: 29

Area di enti urbani e promiscui dal 13/08/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	57	29		-	ENTE URBANO	41 30		Agrario	Agrario
Notifica Partita 1									
VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/08/2015 Pratica n. AL0158746 in atti dal 13/08/2015 AUTOTUTELA - RIPRISTINO SITUAZIONE ANTECEDENTE LA VARIAZIONE PROT. 398225 DEL 20/12/2011 (n. 1702.1/2015)									

Mappati Fabbricati Correlati

Codice Comune L304 - Foglio 57 - Particella 29/

Area di enti urbani e promiscui dal 20/12/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	57	29		-	ENTE URBANO	41 30		Agrario	Agrario
Notifica Partita 1									
di immobile: PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL DL 78/2010									
VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/12/2011 Pratica n. AL0398225 in atti dal 20/12/2011 (n. 4707.1/2011)									

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/08/2025

Area di enti urbani e promiscui dal 21/09/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	57	29		-	ENTE URBANO	41 30		Dominicale Agrario	TIPO MAPPALE del 21/09/2000 Pratica n. 143911 in atti dal 21/09/2000 (n. 216.1/1991)
Notifica				Partita		1			
Annotazioni									
di studio: MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:57 Particella:30 ; Foglio:57 Particella:31 ;

Area di enti urbani e promiscui dal 09/03/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	57	29		-	ENTE URBANO	10 40		Dominicale Agrario	VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/03/1994 in atti dal 20/02/1996 TM 4816/87 (n. 49.1/1994)
Notifica				Partita		1			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:57 Particella:30 ; Foglio:57 Particella:31 ;

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	57	29		-	ENTE URBANO	05 20		Dominicale Agrario	Impianto meccanografico del 20/06/1984



Direzione Provinciale di Alessandria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/08/2025 Ora: 15.51.15 Fine

Visura n.: T169213 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/08/2025

Notifica	Partita
	1

Visura telematica

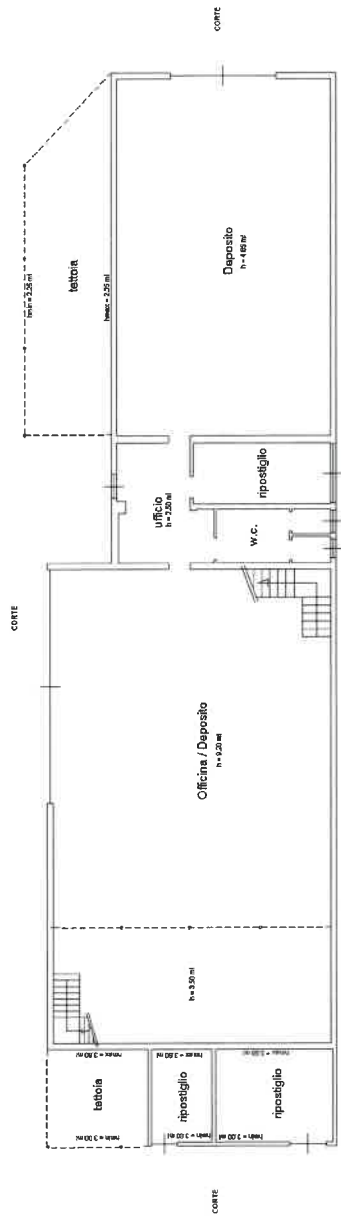
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Alessandria

Scala 1:200

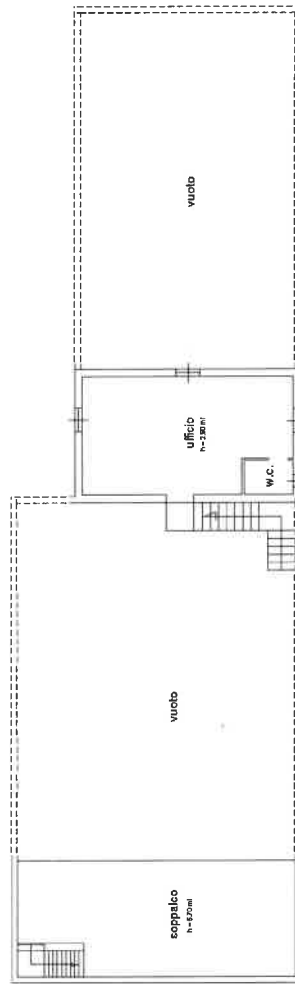
Dichiarazione protocollo n. AL0066191 del 19/05/2016
Planimetria di v.i.v. in Comune di Tortona
Strada Vicinale Ribrocca
civ. 8

Identificativi Catastali:
Sezione: 57
Foglio: 29
Particella: 29
Subalterno: 6

Compilata da:
Rivacabrino Fabio
Isoritto all'albo:
Geometri
Prov. Alessandria N. 02227



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

PLANIMETRIA CONFORME A QUELLA PRESENTATA
CON VARIAZIONE N. 35 DEL 26/01/1991



incom 01

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Alessandria

Dichiarazione protocollo n. AL0066191 del 19/05/2016
Planimetria di u.i.u. in Comune di Tortona
Strada Vicinale Ribrocca

Scala 1:500

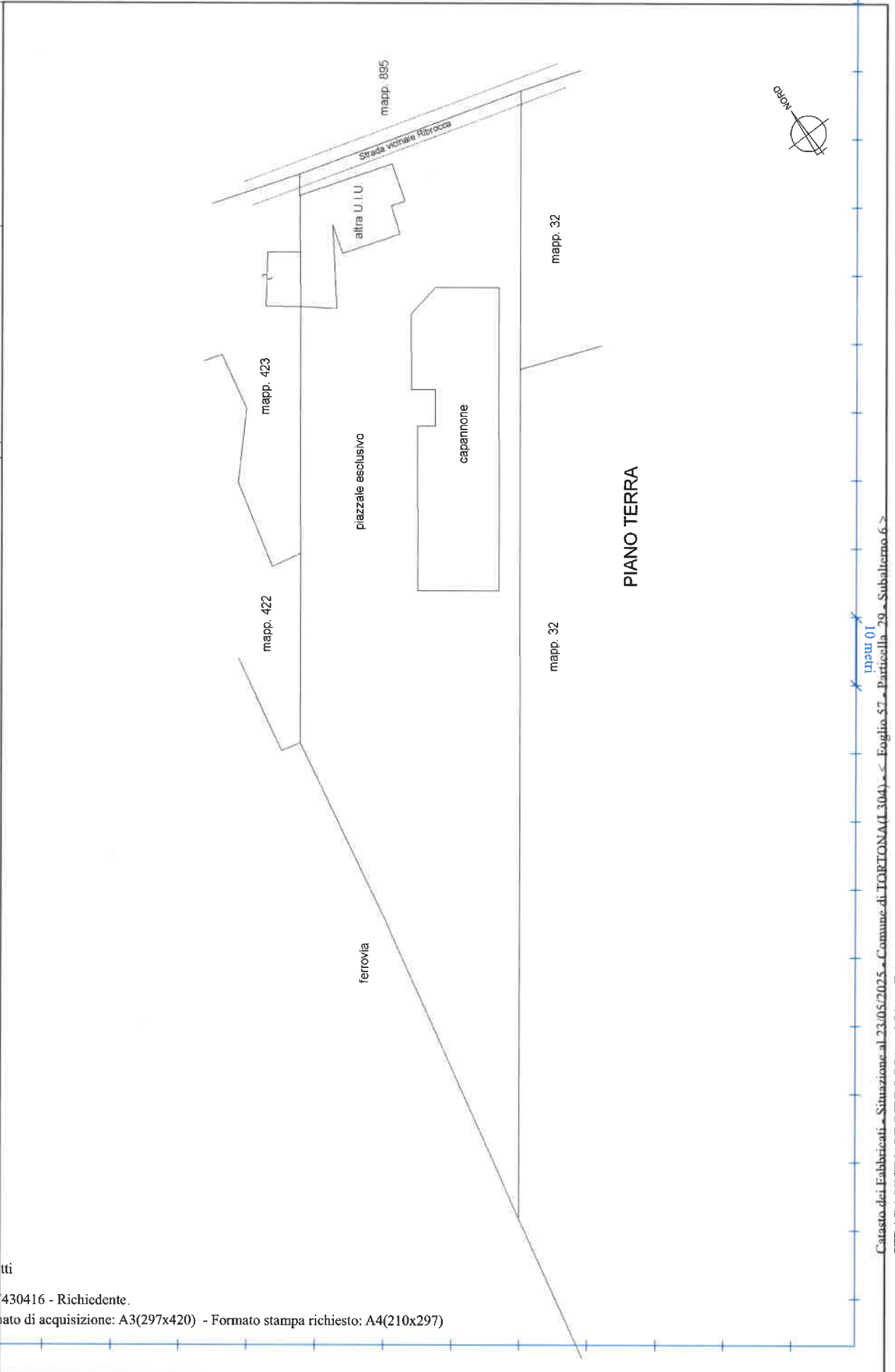
Ultima planimetria in atti

Data: 23/05/2025 - n. T430416 - Richiedente.

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Identificativi Catastali:
Sezione: 57
Foglio: 29
Particella: 29
Subalterno: 6

Compilata da:
Rivascabrino Fabio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Alessandria N. 02227



Scheda n. 1
Scala 1: 200

Agencia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Alessandria

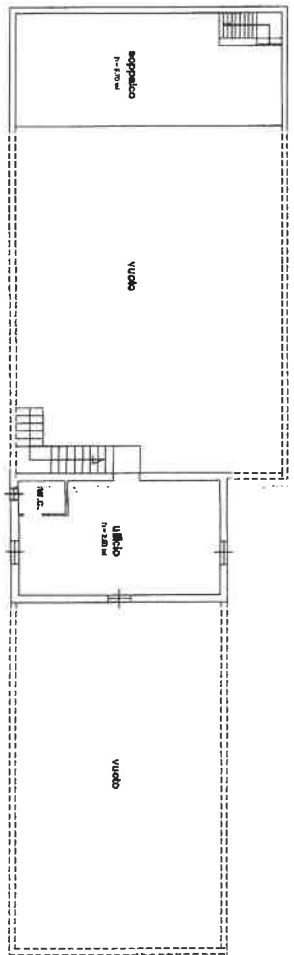
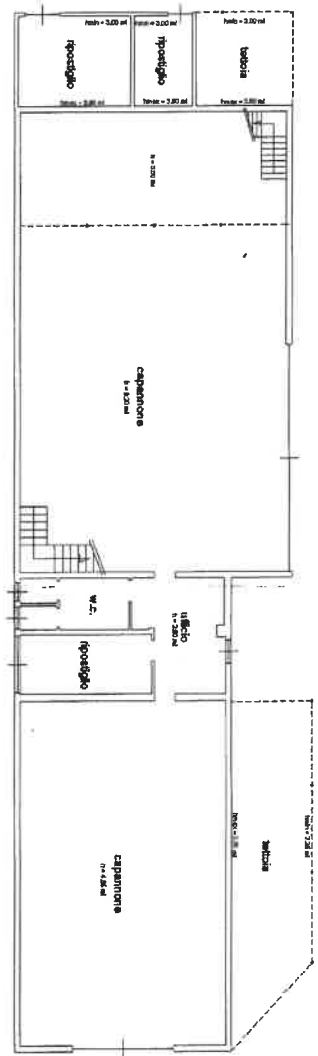
10 metri
Pianta catastale n. 10 del
Piantamerita di n. 1. v. in Comune di Tortona
Strada Vicinale Ribrocca

cat. B

Identificativi catastali:
Sessione:
Foglio: 57
Particella: 29
Subalterno: 6

Completata da:
Rivenduto Fabio
Rovatto all'aboc:
Geometri
Prov. Alessandria R. 02227

< 9 metri
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/09/2025 - Comune di TORTONA(L.304) - > Foglio 57 - Particella 29 - Subalterno 6
STRADA VICINALE RIBROCCA n. 8 Piano T-1



PLANIMETRIA CONFORME A QUELLA PRESENTATA
CON VARIAZIONE N. 35 DEL 26/01/1991

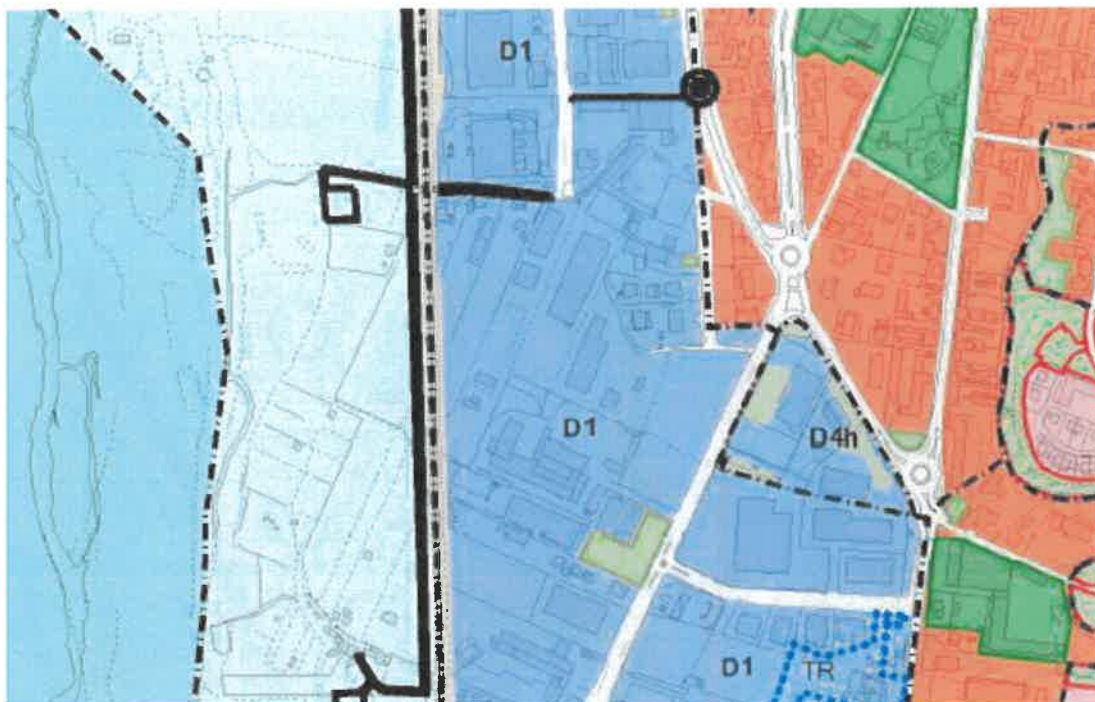


Planimetria non attuale

STRALCIO DI P.R.G.C. TORTONA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Variante Generale approvata con D.C.C. n. 9 del 29/03/2022



ZONA D1

ZONE D - ZONE INDUSTRIALI E COMMERCIALI

Art. 32 N&A	D1	Aree industriali consolidate e di completamento
Art. 33 N&A	D2	Aree della logistica e della movimentazione
Art. 34 N&A	D3	Aree industriali con obbligo di S.U.E. unitario
Art. 35 N&A	D4	Aree industriali con S.U.E. approvato
Art. 36 N&A	D5 - L2	Aree commerciali

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

approvato con D.G.R. n. 43-42735 del 30/01/1995

B.U.R.P. n. 9/01/03/1995

VARIANTE GENERALE

PROGETTO DEFINITIVO

ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

VINCOLI FASCE DI RISPETTO E TUTELE



AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO

Art. 54 N.d.A.



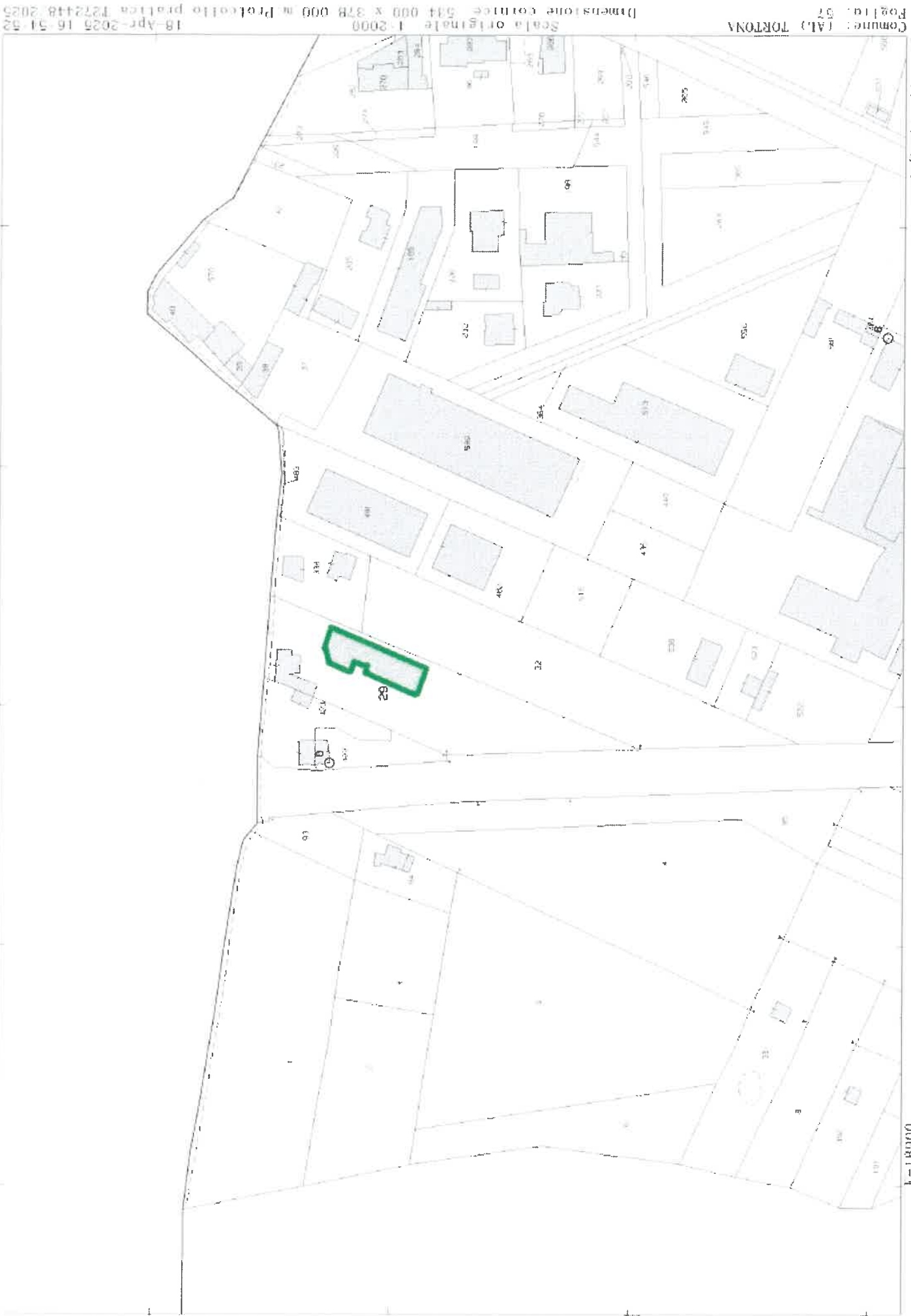
aree di interesse archeologico da tutelare sul piano paesaggistico (D.L. 42/2004 e s.m.i., artt. 2, comma 3; 131, comma 1; 135; Legge 9 gennaio 2006, n. 14; Ratifica ed esecuzione della Convenzione europea sul paesaggio 20 ottobre 2000, artt. 1 comma a, 3-5)

FASCE DI RISPETTO

Art. 53, commi
35, 36 N.d.A.



area di ricarica degli acquiferi profondi



Comune: (AL) TORTONA
Foglio: 57
Scala originale 1:2000
Dimensione cornice 534 000 x 378 000 m Protocollo pratica P272448/2023
18-Apr-2023 16:51:52

1:18000

Firmato Da: NICCOLO' TIECCO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5726

1 Particella: 29



comunicante con l'esterno mediante un'apertura priva di vetro situata nella parte superiore ed avente superficie non inferiore ad 1/3 della superficie del pavimento della veranda con un minimo di 0,2 m². Tubazioni e misuratore potranno anche essere collocati in un settore della veranda separato dalla restante parte con apposita parete divisoria purché esso sia ventilato con le stesse modalità di cui sopra e reso accessibile per l'ispezione;

- i) unitamente alla proposta progettuale della chiusura esterna dovrà essere allegata idonea documentazione attestante il risparmio energetico raggiunto nei locali attigui alla stessa;
- j) non potranno comunque essere oggetto di chiusura spazi che abbiano anche funzione di collegamento, disimpegno tra ambienti, corpi scala, o che comunque, sentita la Commissione Igienico Edilizia, producano situazioni antiestetiche o incompatibili dal punto di vista architettonico;
- k) per le attività di pubblico esercizio è ammessa la possibilità di realizzare verande chiuse fino ad una superficie coperta massima non superiore a 150 m². La struttura potrà essere realizzata sia su area pubblica che privata, anche in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi di volumetria e rapporto di copertura del lotto, fermo restando il rispetto delle vigenti normative in materia sanitaria e di sicurezza. Unitamente alla proposta progettuale della veranda dovrà essere allegata idonea documentazione attestante il risparmio energetico raggiunto. Particolare attenzione dovrà essere prestata ai materiali da impiegarsi, che dovranno inserirsi in modo armonico nel contesto ambientale ed architettonico esistente.

ART. 52. ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Per l'eliminazione delle barriere architettoniche, nel caso in cui la capacità edificatoria sia esaurita, è ammesso un incremento fino al 20% della SL esistente (con un limite massimo di 50 m²).
2. Anche gli edifici ubicati nei nuclei antichi e quelli sottoposti a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. possono essere soggetti a interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche e per l'integrazione funzionale degli spazi, purché gli interventi non pregiudichino le caratteristiche tipologiche dell'immobile, e previo nulla osta dell'ente preposto alla tutela del fabbricato.
3. Dovrà essere dimostrata la necessità degli interventi dai residenti nell'immobile interessato.

ART. 53. FASCE DI RISPETTO

1. Il PRGC prevede fasce di rispetto che comportano un limite di arretramento dell'edificazione: gli arretramenti minimi sono riportati nelle prescrizioni di zona e comunque sono definiti dalle vigenti leggi.

Fascia di rispetto stradale

2. All'interno delle zone omogenee perimetrate negli elaborati grafici dello strumento urbanistico e da questo previste come edificabili o trasformabili le fasce di rispetto stradale sono definite nei relativi articoli delle zone omogenee, con i seguenti limiti massimi:
 - a) 30 m per le strade di tipo A;
 - b) 20 m per le strade di tipo B;
 - c) 10 m per le strade di tipo C.

ZONE INDUSTRIALI E COMMERCIALI

ART. 25. NORME GENERALI

1. La disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi per la permanenza e la realizzazione di impianti industriali si articola in norme e prescrizioni che contemplano i seguenti casi:
 - D1 – Aree industriali consolidate e di completamento
 - D2 – Aree della logistica e della movimentazione
 - D3 – Aree industriali con obbligo di SUE unitario
 - D4 – Aree industriali con SUE approvato
 - D5 – Aree commerciali
2. In presenza di SUE o Permesso di Costruire convenzionato, la presentazione della SCIA di agibilità del primo fabbricato totalmente ultimato può essere rilasciata solo quando i proponenti abbiano adempiuto agli obblighi inerenti alla realizzazione e cessione o asservimento ad uso pubblico delle aree a standard e alla realizzazione delle opere relative all'urbanizzazione primaria con la loro definitiva presa in carico.
3. Dal momento che il Comune è dotato, in ottemperanza alle disposizioni di cui alla L.R. 52/2000, di Piano di Zonizzazione Acustica, la realizzazione degli interventi dovrà tenere conto della eventuale necessità di previsione delle fasce cuscinetto da attuarsi al fine di evitare il cosiddetto "accostamento critico" vale a dire l'accostamento di aree i cui valori di qualità differiscono in misura superiore a 5dB. Detta eventuale indicazione dovrà essere rispettata anche qualora essa non consenta la completa attuazione delle possibilità d'intervento ammesse dai parametri edilizi-urbanistici previsti dalle presenti norme per l'area di piano nella quale l'intervento ricade.
4. Al fine di contenere l'impermeabilizzazione del suolo, in tutte le aree industriali di cui al comma 1, in caso di interventi di nuova costruzione, si prescrive il mantenimento della permeabilità del suolo per una percentuale del 15% della superficie territoriale mediante area verde o mediante l'utilizzo di pavimentazioni concepite con materiali permeabili o sistemi massimamente drenanti che permettano il grado di inerbimento parziale più elevato possibile. A tale proposito è opportuno fare riferimento al documento "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo", redatto dalla Commissione Europea e reperibile alla pagina web https://ec.europa.eu/environment/soil/pdf/guidelines/pub/soil_it.pdf.

ART. 26. INFRASTRUTTURE TECNICHE

1. La rete infrastrutturale di base delle zone industriali, da prevedersi in sede di S.U.E, è costituita da:
 - viabilità (sistema viario e pedonale);
 - rete di distribuzione idrica;
 - rete di smaltimento acque meteoriche;
 - reti di distribuzioni di energia elettrica ad alta e media tensione e pubblica illuminazione;
 - rete di distribuzione di metano e telefono;

- rete di smaltimento delle acque reflue; fognature nere;
 - rete di smaltimento delle acque reflue, scarichi industriali;
 - rete infrastrutturale di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e opere relative.
2. I tracciati dei rami principali delle infrastrutture dovranno seguire per quanto possibile il sedime delle vie pubbliche, o aperte ininterrottamente all'uso pubblico, per consentirne l'accesso agli enti (pubblici o privati) che provvedono alla installazione e manutenzione.

Viabilità

- a) Deve essere definita la rete stradale soggetta al pubblico transito indipendentemente dalla situazione amministrativa: pubblica, privata, privata consortile.
- b) Le nuove aree aperte al traffico pesante devono avere la sezione veicolare (compreso un metro di marciapiede per lato) non inferiore a 12,00 m salvo situazioni consolidate per le quali risulta impossibile il raggiungimento di tale sezione.
- c) Devono essere definiti gli accessi dalla rete viaria esistente, completi di impianto di illuminazione e di segnaletica luminosa e non, orizzontale e verticale.
- d) Sono ammesse strade a fondo cieco private o private consortili solo nel caso siano dotate di una piazzola terminale in cui sia inscrivibile un cerchio di diametro di 20,00 m al netto dei marciapiedi.
- e) In ogni caso nella progettazione della nuova viabilità dovranno essere rispettate le disposizioni del D.M. 5 novembre 2001, n. 6792 recante «Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade» come modificato dal D.M. 22/04/2004.

Smaltimento acque meteoriche.

- a) Tutte le strade e gli spazi destinati all'uso pubblico devono essere dotati di canalizzazioni per la raccolta delle acque meteoriche, dimensionate per ricevere le acque provenienti dalle aree private nell'ipotesi che queste siano per l'80% impermeabili e per il 20% semi impermeabili con riferimento alla massima portata prevedibile in caso di precipitazioni temporalesche.
- b) Devono essere già eseguite le canalizzazioni di smaltimento dei lotti costruiti e degli spazi pubblici in esercizio e deve essere altresì previsto il collettore (o i collettori) per il convogliamento a destinazione delle acque meteoriche dell'intera zona oggetto di intervento.
- c) Nella realizzazione di tutti gli interventi ammessi dalle presenti norme dovrà essere posta particolare attenzione al fine di non provocare ripercussioni sulla capacità di smaltimento della rete di drenaggio naturale né determinare possibili aumenti della pericolosità per terreni posti orograficamente più a valle. A tal fine potrà essere richiesta, in sede di rilascio di Permesso di Costruire, la eventuale realizzazione di vasche di prima pioggia adeguatamente dimensionate.
- d) Le nuove costruzioni in area C1, C2, ARU, D3 e D4, come previsto dal P.T.A. (D.C.R. n. 117-10731 del 13 marzo 2007), dovranno essere dotate di sistemi di separazione e convogliamento in apposite cisterne delle acque meteoriche affinché le stesse siano destinate al riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza dell'immobile.

Reti di alimentazione idrica

- a) Deve essere prevista la fornitura di acqua per l'uso:

- potabile;
 - acqua industriale;
 - antincendio.
- b) La realizzazione delle reti di alimentazione idrica può essere frazionata nel tempo e in estensione a condizione che sia sempre garantita la distribuzione ad anello.
- c) Il prelievo di acque per uso industriale da rogge o da corsi d'acqua naturali è subordinato ad apposita convenzione con gli Enti titolari subordinata all'approvazione delle Autorità Competenti.

Reti di distribuzione di energia elettrica ad alta e media tensione

Dovrà essere definita la rete di alimentazione e predisposti i locali delle centrali di trasformazione.

Rete di distribuzione del metano

Nel caso sia prevista la fornitura del metano dovranno essere predisposti i tracciati, le eventuali stazioni di decompressione, ed i punti di allacciamento.

Acque usate: fognatura nera e scarichi industriali

La fognatura nera può essere eseguita per parti in relazione alla richiesta, con la previsione della rete di smaltimento.

ART. 27. UTILIZZAZIONI AMMESSE NELLE ZONE INDUSTRIALI

1. Nelle zone industriali D1 – D2 – D3 – D4 sono ammesse, salvo per particolari situazioni indicate nel testo, le utilizzazioni di seguito elencate, secondo le principali categorie di destinazione urbanistica:

a) Artigianale e produttivo

- Attività produttive di beni.
- Industria.
- Depositi, magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso.
- Corrieri, spedizionieri e autotrasportatori.

b) Direzionale:

- Uffici in genere (banche, uffici postali, studi artistici, professionali, per la ricerca).
- Attività produttive di servizi.
- Attrezzature e strutture culturali e congressuali.
- Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo, lo sport (palestre), quali cinema, discoteche, teatri.
- Strutture per la mobilità (trasporto pubblico, parcheggi).

c) Socio-sanitarie

- Ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali.
- Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale.

d) Residenziale

- Abitazione per il titolare e/o personale di custodia ~~nella misura massima~~ **per un totale** di SL ~~120~~ **150** m² per **un** massimo **di** due unità residenziali.

e) Commerciale:

- Esercizi commerciali compatibili negli Addensamenti riconosciuti dai "Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa" adottati in attuazione del D. Lgs. 114/98 e della L.R: 28/99 ed ulteriori indirizzi adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563 – 13414 del 29/10/99 e s.m.i. (indicati nella Tavola 2a – Ambiti di insediamento commerciale);
- **Commercio al dettaglio ai sensi del comma 1, punto a), art. 24 dell'allegato A alla D.C.R. 29 ottobre 1999, n. 563-13414 come risultante dopo le ultime modifiche intervenute con la D.C.R. 20 novembre 2012, n. 191-43016. In tali zone è pertanto consentita la realizzazione degli esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 250 m², come prescritto al comma 10, punto 2, art. 5 dell'allegato A alla D.C.R. 29 ottobre 1999, n. 563-13414 come risultante dopo le ultime modifiche intervenute con la D.C.R. 20 novembre 2012, n. 191-43016 limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande; non sono ammessi i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona. Ai sensi dell'articolo 26, primo comma, lettera f) della L.R. 56/1977 e s.m.i., come sostituita dalla legge regionale sul commercio, sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona;**
- Parcheggi/autorimesse ai fini di lucro;
- Impianti di distribuzione carburanti (e relativi accessori: bar, lavaggio);
- Strutture del commiato.

ART. 28. AREE SOGGETTE A RIR

- ~~1. Il presente articolo introduce le norme e le prescrizioni necessarie a consentire la gestione sia delle attività a rischio di incidente rilevante presenti sul territorio, sia quelle di nuovo insediamento.~~
- ~~2. La tavola 3.4.6 e le tavole 2.10 riportano, con apposito retino, le aree "Zona 1 Elevata letalità", "Zona 2 inizio letalità", "Zona 3 Lesioni irreversibili", "Zona 4 Lesioni reversibili", per le quali la disciplina delle destinazioni d'uso ammesse è riportata, per ogni singolo stabilimento Seveso, nell'elaborato 2.10.1.~~
- ~~3. La tavola 3.4.6 e le tavole 2.10 riportano, con apposita perimetrazione, le "Aree di esclusione" e le "Aree di osservazione", disciplinate come prescritto nel presente articolo.~~
- ~~4. La tavola 3.4.6 e le tavole 2.10 riportano, con apposita perimetrazione, le distanze di sicurezza esterne ai sensi del TULPS (R.D. n. 635/40).~~

All'atto dell'insediamento di una nuova attività produttiva, indipendentemente dal fatto che comporti opere edilizie e/o la necessità di titolo abilitativo edilizio o di altro genere, la cui classificazione ATECO ricada in quella indicata nella tabella 1.1.1_1 delle linee guida regionali emesse con DGR n. 17-377/2010 sotto riportata

Classificazione ATECO 2007	
Codice	Descrizione attività
25	Fabbricazione di prodotti in metallo (escluse macchine e attrezzature)
28	Fabbricazione di macchinari e apparecchiature NCA
13	Industrie tessili
15	Fabbricazione di articoli in pelle e simili

- cave in fase di recupero
- cave ultimate

10. È consentita l'installazione e l'accesso agli incentivi statali di cui al decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 agli impianti solari fotovoltaici con moduli collocati a terra in aree agricole sui sedimi di cave o lotti di cave non suscettibili di ulteriore sfruttamento, per le quali l'autorità competente al rilascio dell'autorizzazione abbia attestato l'avvenuto completamento delle attività di recupero e ripristino ambientale previste nel titolo autorizzatorio nel rispetto delle norme regionali vigenti, autorizzati ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28.

ART. 32. D1 - AREE INDUSTRIALI CONSOLIDATE E DI COMPLETAMENTO

Parametri urbanistici ed edilizi

Indice di copertura (IC): in misura non superiore al 50% della Superficie Fondiaria

Altezza edificio (H)

12 m fuori terra. Altezze superiori, ammesse esclusivamente per particolari e **comprovate** esigenze di lavorazione e/o stoccaggio, possono essere autorizzate ~~con la procedura di deroga di cui all'art. 84 delle presenti Norme~~ **previa realizzazione di opere di mitigazione da sottoporre alla Commissione del Paesaggio.**

Distanze (D)

dai confini di proprietà: 5,00 m.

Nel complesso sito nella frazione Rivalta Scrivia – strada Pavese, per la lavorazione, il trattamento o il deposito di sostanze esplosive è prescritto il rispetto delle disposizioni emanate dal Ministero degli Interni e di tutte le normative specifiche di settore. In ogni caso tali attività non possono essere esercitate ad una distanza dai confini di proprietà inferiore a 50 m;

dai confini stradali: gli arretramenti minimi dal confine delle strade sono definiti dalle indicazioni cartografiche e, in assenza di queste, dalle seguenti prescrizioni:

- Strade pubbliche o asservite all'uso pubblico: 1/2 della sezione stradale con un minimo di 10 m.
- Strade consortili o in uso comune a due o più utenti: 1/2 della sezione stradale con un minimo di 7,50 m.
- Strade private di accesso ad un solo utente: 1/2 della sezione stradale con un minimo di 5 m.

Interventi edilizi ammessi

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Restauro e risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia

Ristrutturazione urbanistica

Sostituzione edilizia

Completamento

Nuova costruzione

Indice di permeabilità fondiaria (IPF)

20% della superficie fondiaria di cui almeno il 50% sistemato a verde.

Prescrizioni ambientali

- piantumazione di almeno 1 albero ogni 100 m² di superficie permeabile, preferibilmente per la formazione ed integrazione di filari ai margini delle strade;
- piantumazione di almeno 2 arbusti ogni 100 m² di superficie permeabile mediante la formazione di apposita barriera vegetativa continua a scopo mitigativo acustico o altre realizzazioni aventi le stesse caratteristiche fono-assorbenti nei casi di vicinanza con tessuti e ambiti residenziali posti a confine;
- nell'intento di contenere le emissioni ed evitare l'appesantimento del traffico sono ammessi piazzali per parcheggio di mezzi pesanti con superficie sino a 1.000 m² che possono ospitare sino ad un massimo di 10 automezzi.
- gli interventi di mitigazione ambientale di cui ai punti precedenti, particolarmente importanti in caso di interventi di nuovo impianto o di ristrutturazione urbanistica su aree libere o rese libere, dovranno garantire un collegamento tra l'esistente asta a verde del bacino fluviale dello Scrivia e le aree residenziali del concentrico.
- gli interventi di mitigazione ambientale di cui ai punti precedenti dovranno essere dettagliati in appositi progetti, anche nella valutazione economica, ed assicurati da una idonea fidejussione specifica a copertura dell'importo delle opere di mitigazione, che dovranno essere realizzate prima della richiesta di agibilità dei locali.

Modalità di intervento

Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.)

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)

Permesso di Costruire (P.C.) anche convenzionato

Ulteriori prescrizioni

1. Per gli edifici residenziali esistenti che non risultino collegati ad attività produttive è consentito il mantenimento dell'uso residenziale con un ampliamento del 20% della SL esistente, con un massimo di 50 m² di SL; sono comunque sempre consentiti 25 m² di SL nel rispetto delle distanze (D) previste dalle presenti norme. Sono inoltre consentiti interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.
2. Relativamente all'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande, valgono i disposti di cui alla D.C.C. n. 27 del 22 aprile 2010 recante "D.G.R. Piemonte 8 febbraio 2010, n. 85 – 13268 – Istituto della "Monetizzazione" per standard a parcheggio per apertura nuovi esercizi della somministrazione – Approvazione criteri" con particolare riferimento all'Allegato 1 "Indirizzi generali e criteri comunali per l'insediamento delle attività di somministrazione alimenti e bevande. Istituto della monetizzazione".
- ~~3. È consentita inoltre l'utilizzazione di una parte dell'unità immobiliare produttiva per attività commerciale, purché strutturalmente connessa e funzionalmente vincolata alla destinazione principale del fabbricato, ricompresa tra quelle sopra elencate. Tale porzione di superficie commerciale non potrà in ogni caso essere alienata né utilizzata separatamente dal resto~~

~~dell'unità immobiliare cui è afferente, e dovrà in proposito essere prodotto apposito atto di vincolo, redatto secondo il corrispondente schema tipo allegato alle presenti norme, registrato e trascritto. La percentuale di SL commerciale non potrà comunque eccedere il 20% della SL complessiva dell'intera unità immobiliare, con un massimo inderogabile di 400 m² e un minimo comunque consentito di 80 m² per unità immobiliare di SL complessiva, pari ad almeno 200 m². La superficie di vendita massima ammessa è di 250 m².~~

4. Ai fini della determinazione della massima SL commerciale ammissibile, si farà riferimento alla situazione catastale delle unità edilizie alla data di adozione del progetto preliminare di variante per le aree industriali, ovvero alla data di rilascio del certificato o SCIA di agibilità, se posteriore, non tenendo conto di eventuali suddivisioni delle unità edilizie successivamente intervenute.
5. Per gli interventi di nuova costruzione è prevista la cessione di aree a standard nella misura del 10% della SF. Non è dovuta la quota del 10% di cui sopra nel caso in cui fosse già stata ceduta o asservita interamente, oppure monetizzata, con intervento effettuato nella vigenza del precedente PRGC.
6. Per interventi di ampliamento, la dismissione del 10% delle aree a standard sarà riferita alla quantità di Superficie Coperta (SC) ampliata. Non è dovuta la quota del 10% di cui sopra nel caso in cui fosse già stata ceduta o asservita interamente, oppure monetizzata, con intervento effettuato nella vigenza del precedente PRGC.
7. Nel caso di ampliamento di corpi di fabbrica esistenti che si trovino a distanza dal confine stradale inferiore ai minimi stabiliti è consentita l'edificazione con lo stesso arretramento, a condizione che il fronte risultante non superi i 50 m;
- ~~8. Gli interventi di nuovo impianto o di ristrutturazione urbanistica su aree di apprezzabile entità libere o rese libere dovranno prevedere specifici corridoi a verde tesi a garantire un collegamento tra l'esistente asta a verde del bacino fluviale dello Scrivia e le aree residenziali del concentrico.~~
9. È fatta salva l'applicazione dell'art. 37, comma 8 nel caso di aree con capacità insediativa saturata.
10. Le ditte a rischio di incidente rilevante Nobel Sport e Boero Produzione dovranno sottostare alle prescrizioni di cui all'art. 28 delle presenti Norme.
11. L'edificazione nell'area D1b dovrà essere volta in modo particolare ad un corretto inserimento paesaggistico. A tal fine si suggerisce il rispetto dei criteri definiti nel manuale "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – Buone pratiche per la progettazione edilizia", redatto dalla Regione Piemonte.
12. Per l'edificazione nell'area D1c, lungo tutto il confine con l'area agricola a nord, dovrà essere realizzata una fascia di mitigazione costituita da 2 file sfalsate di alberi ad alto fusto seguendo le prescrizioni di cui all'art. 79 delle presenti Norme. Gli interventi dovranno inoltre essere compensati mediante la realizzazione degli interventi di compensazione ambientale a carico dei soggetti proponenti di cui all'art. 80 delle Norme di Attuazione. Tali interventi saranno regolati da apposita convenzione stipulata con il Comune.
13. Per l'edificazione nell'area D1d, gli interventi dovranno essere compensati mediante la realizzazione degli interventi di compensazione ambientale a carico dei soggetti proponenti di

cui all'art. 80 delle Norme di Attuazione. Tali interventi saranno regolati da apposita convenzione stipulata con il Comune.

Nelle schede seguenti si riportano i dati di superficie delle aree D1 ancora da attivare.

Denominazione	D1a
Superficie territoriale ST [m ²]	12.699
Superficie fondiaria SF [m ²]	11.545
Standard art. 21 (10% della SF) [m ²]	1.154

Denominazione	D1b
Superficie territoriale ST [m ²]	59.007
Superficie fondiaria SF [m ²]	50.967
Viabilità [m ²]	2.943
Standard art. 21 (10% della SF) [m ²]	5.097

Denominazione	D1c
Superficie territoriale ST [m ²]	36.511
Superficie fondiaria SF [m ²]	33.192
Standard art. 21 (10% della SF) [m ²]	3.319

Denominazione	D1d
Superficie territoriale ST [m ²]	26.828
Superficie fondiaria SF [m ²]	24.389
Standard art. 21 (10% della SF) [m ²]	2.439

Denominazione	D1e
Superficie territoriale ST [m ²]	7.589
Superficie fondiaria SF [m ²]	6.899
Standard art. 21 (10% della SF) [m ²]	690
Prescrizioni particolari L'attivazione dell'area comporta la realizzazione di interventi di mitigazione e compensazione di cui agli artt. 79 e 80 delle presenti Norme.	

ART. 33. D2 - AREE DELLA LOGISTICA E DELLA MOVIMENTAZIONE

Parametri urbanistici ed edilizi

Indice di Indice di copertura (IC): In misura non superiore al 50% della Superficie Fondiaria.

Altezza edificio (H)

Direzione Provinciale di ALESSANDRIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORTONA

Data 03/10/2025 Ora 18:17:00
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

per immobile

Richiedente CNGPLG

Ispezione n. T121274 del 03/10/2025

Dati della richiesta

Immobilabile : Comune di TORTONA (AL)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 57 - Particella 29 - Subalterno 6
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1997 al 03/10/2025

Elenco immobili

Comune di TORTONA (AL) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0057 Particella 00029 Subalterno 0006

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 26/02/2003 - Registro Particolare 529 Registro Generale 739
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 47/795 del 27/01/2003
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 27/12/2003 - Registro Particolare 3218 Registro Generale 4534
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 42/801 del 11/11/2003
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 28/10/2004 - Registro Particolare 2614 Registro Generale 3869
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 67/807 del 07/10/2004
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 10/03/2006 - Registro Particolare 649 Registro Generale 1012
Pubblico ufficiale ESPOSITO VINCENZO Repertorio 272903/28269 del 07/03/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 10/03/2006 - Registro Particolare 179 Registro Generale 1013
Pubblico ufficiale ESPOSITO VINCENZO Repertorio 272904/28270 del 07/03/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Direzione Provinciale di ALESSANDRIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORTONA

Data 03/10/2025 Ora 18:17:00
Pag. 2 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T121274 del 03/10/2025

per immobile

Richiedente CNGPLG

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 74 del 01/02/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/01/2010.
Cancellazione totale eseguita in data 22/02/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
6. ISCRIZIONE del 05/06/2007 - Registro Particolare 444 Registro Generale 2354
Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 5721/94 del 10/04/2007
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 207 del 08/04/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
7. TRASCRIZIONE del 07/01/2010 - Registro Particolare 46 Registro Generale 63
Pubblico ufficiale POETA STEFANO Repertorio 3751/2220 del 29/12/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
8. ISCRIZIONE del 07/01/2010 - Registro Particolare 10 Registro Generale 64
Pubblico ufficiale POETA STEFANO Repertorio 3753/2222 del 29/12/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
9. ISCRIZIONE del 17/03/2015 - Registro Particolare 78 Registro Generale 727
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1372/9415 del 12/03/2015
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
10. TRASCRIZIONE del 08/06/2016 - Registro Particolare 1106 Registro Generale 1517
Pubblico ufficiale MAZZU' CLEMENTE Repertorio 3201/2270 del 20/05/2016
ATTO TRA VIVI - DATIO IN SOLUTUM
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
11. TRASCRIZIONE del 29/09/2023 - Registro Particolare 2306 Registro Generale 2942
Pubblico ufficiale TACCHINI VALERIO GIOVANNI Repertorio 172463/33274 del 26/09/2023
ATTO TRA VIVI - SCISSIONE DI SOCIETA'
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
12. TRASCRIZIONE del 02/05/2025 - Registro Particolare 1090 Registro Generale 1386
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 2122 del 03/04/2025

Direzione Provinciale di ALESSANDRIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORTONA

Data 03/10/2025 Ora 18:17:00
Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica

per immobile

Richiedente CNGPLG

Ispezione n. T121274 del 03/10/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico



Città di Tortona
Provincia di Alessandria

Settore Lavori pubblici e CUC, Territorio e Ambiente
Servizio Sportello Unico Attività Produttive

Proposta n. 1944/2018

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 651 / 2018

**OGGETTO: SOCIETÀ ² PROVVEDIMENTO
FINALE SUAP N.30/2018 PER RILASCIO PERMESSO DI COSTRUIRE
N.27/2018 PER L'ESECUZIONE DI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE CON
SOVRALZO DI FABBRICATO ARTIGIANALE IN TORTONA STRADA
VICINALE RIBROCCA 8.**

IL DIRIGENTE

Provvedimento finale SUAP N.30/2018

In esito alla domanda in oggetto, pervenuta il 29/06/2018 tramite MUDE, protocollo comunale nr.18675 del 03/07/2018, intesa ad ottenere il permesso di costruire necessario per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione con sovralzo di fabbricato artigianale in Tortona, Strada Vicinale Ribrocca 8, su immobile individuato a catasto al foglio 57 mappale 29 sub.6, inoltrata dalla

Visto che in data 10/07/2018 si è conclusa la fase istruttoria del procedimento unico, con l'ottenimento dei seguenti pareri, nulla osta ed autorizzazioni comunque denominati:

- parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 10/07/2018.

Visto che la ² ha completato in data 20/07/2018 prot.nr. 20752 gli adempimenti richiesti per il rilascio del permesso di costruire del Comune di Tortona e del provvedimento finale dello Sportello Unico;

Visto il Permesso di Costruire n 27/2018 rilasciato con Determinazione Dirigenziale N.646/2018 in data 27/07/2018;

Tutto ciò premesso

Vista la Legge 15 marzo 1997 n.59

Visto il D.Lgs 31 marzo 1998 n.112;

Visto il DPR 160/2010, ed in particolare l'art.7 comma 6 del Capo IV;

Visto il Testo Unico degli Enti Locali;

Visto il vigente Statuto Comunale;

DETERMINA

di autorizzare complessivamente, per le motivazioni espresse in premessa,

all'esecuzione di lavori di ristrutturazione con sovrizzo di fabbricato artigianale in Tortona, Strada Vicinale Ribrocca 8, su immobile individuato a catasto al foglio 57 mappale 29 sub.6, come da permesso di costruire N.27/2018 di cui alla Determinazione Dirigenziale N.646/2018 del 27/07/2018.

I pareri, nulla osta e le autorizzazioni comunque denominati, espressi dagli Enti coinvolti nel procedimento amministrativo in oggetto, sono allegati al presente provvedimento quale parte integrante dello stesso, che viene rilasciato alle condizioni e prescrizioni in essi contenute.

Restano salvi eventuali ulteriori autorizzazioni – pareri – nulla osta di ogni genere necessari all'attività e non espressamente previsti tra quelli richiesti allo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Tortona. Sono fatti salvi i diritti dei terzi.

Tortona li, 31/07/2018

**IL DIRIGENTE
GILARDONE FRANCESCO**

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n 82/2005 e s.m.i.)

SCHEDA DATI PER ORDINANZA DI VENDITA - Es. Imm. n. 108 /2025 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione Dr. MICHELE DELLI PAOLI

Lotto 1_TORTONA_Fabbricato per uffici e servizi con officina-deposito e parcheggio

Gli immobili sono in piena proprietà della società

Distinti all'N.C.E.U. del Comune di Tortona (AL): foglio 57, particella 29, subalterno 6, scheda catastale presente, indirizzo Strada Vicinale Ribrocca 8, piano T-1, categoria C/3, classe 4, consistenza 414, superficie 893, rendita € 1475,31.

Il lotto è un'unità immobiliare a destinazione produttiva industriale, posto nella zona Sud-Ovest del centro abitato di Tortona ed accessibile mediante una strada secondaria, che si diparte dalla circonvallazione interna della città. Il mappale completamente recintato; all'interno dell'area trovano posto una pesa ed un'area per il parcheggio di mezzi pesanti (autoparco). Il fabbricato industriale è composto da varie parti tipologicamente differenti tra loro ed in corso di ristrutturazione; alcuni dei lavori iniziati nel 2019 sono da ultimare.

Sinteticamente il complesso è composto dai seguenti corpi:

- corpo "A": un fabbricato di due piani, di forma rettangolare con un angolo smussato con taglio a 45° in corrispondenza dell'accesso, con destinazione ad uffici e locali di servizio e ristoro (per autotrasportatori), realizzato ex novo negli ultimi 5 anni, nell'ambito della ristrutturazione globale;
- corpo "B" : una porzione di fabbricato preesistente su due piani, con funzione di archivio e di collegamento del precedente blocco ad uffici con il fabbricato definito corpo "C", di più remota costruzione,
- corpo "C" : capannone ad uso officina con struttura in ferro;
- corpo "D": all'estremità Sud del complesso, addossati alla parete del capannone per l'intera larghezza due ripostigli ed una tettoia, oltre un ripostiglio in lamiera di carattere precario;
- corpi "E": all'estremità Sud del mappale, nella parte avente forma triangolare, due ricoveri con funzione di stalla per equini.

L'area di pertinenza completamente recintata è protetta da un cancello scorrevole in ferro elettrificato.

Il lotto non appartiene ad un condominio.

All'interno sono state riscontrate alcune difformità sanabili ed opere da ultimare.

Esistono vincoli di destinazione urbanistica sul terreno e servitù.

Superficie complessiva del lotto circa mq 3.917, di cui mq 631 superficie lorda di pavimento relativa ai fabbricati e mq 3.286 superficie a parcheggio ad uso esclusivo.

LOTTO 1 - VALORE COMPLESSIVO : € 272.600,00 (in lettere : duecentosettantaduemilaseicento/00)

I diritti ed i beni posti in vendita (anche ai fini dell'avviso di vendita) sono individuati e meglio e più esattamente descritti in ogni parte - ivi compresi i dati catastali ed i confini - nella perizia in atti, che fa fede per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.



Corpo officina-deposito





Corpo ripostiglio e tettoia



Ingresso corpo officina-deposito



Corpo uffici – spogliatoi e archivio



Ingresso corpo uffici



Retro corpi uffici e officina





Corpi stalle



Sigla Dav/

Boll. N. 97

N. 144

CITTA' DI  TORTONA

UFFICIO TECNICO

Esecuzione di lavori edilizi privati

IL SINDACO

Vista la domanda in data 15 Giugno 19 65 Prot. n. 13472
presentata dal [redacted]
per eseguire nella sua proprietà in Strada Ribrocca
al civico N. il seguente lavoro:
**Costruzione capannone ad uso officina fabbro e
ampliamento casa.**

Visti i relativi disegni controfirmati dall'autore del progetto, Signor
Ing. Boveri e Geom. Milanese

Visti i regolamenti Edilizio, di Polizia Urbana, d'Igiene e la Legge Urbanistica;
Visto il parere espresso dalla Commissione Edilizia, in sua adunanza del 23/6/65

AUTORIZZA

[redacted]
ad eseguire i lavori di cui in premessa salvi ed impregiudicati eventuali i diritti dei
terzi subordinatamente all'osservanza delle norme contenute nei Regolamenti in vigore
nonché dell. seguent. condizion. special. :

Tortona, addì 9 Luglio 19 65


IL SINDACO

(vedere avvertenze a tergo)



CITTA' DI TORTONA

RIPARTIZIONE VI - LAVORI PUBBLICI

LICENZA DI ABITABILITA'

delle case nuove o in parte rifatte

Il Sindaco

- Vista la domanda in data 11 Luglio 1967 de 1 Sig. [redacted] intesa ad ottenere l'autorizzazione di abitare i nuovi locali della casa di sua proprietà sita in Tortona, ~~Via~~ Str. Ribrocca N. 8
- Visto il nulla osta dell'Ufficiale Sanitario e dell'Ingegnere Municipale;
- Vista la licenza d'uso della costruzione rilasciata dalla Prefettura in data N. //
- Visto il bollettino di versamento N. 847 in data 3/8-1967 Tassa di Concessione Governativa;
- Vista la licenza di costruzione in data 9/7-1965 N. 97/144
- Accertato che i lavori sono iniziati in data
- Accertato che i lavori sono stati ultimati in data
- Accertato che sono state osservate le norme del T. U. delle Leggi Sanitarie approvato con R. D. 27 luglio 1934 N. 1265, quelle dei locali regolamenti di edilizia e di igiene, nonché quelle particolari indicate nel nulla osta alla costruzione;

Dichiaro

- che la costruzione suddetta, occupa una superficie di mq. 170.= ;
- che presenta le caratteristiche per essere classificato "NON DI LUSO", a sensi della legge 2-7-1949 N. 408
- che presenta la seguente consistenza:

(vedi retro)

Descr.	U.	Alleg.	Val. unit.	Val. totale	Categoria	Altr. dati	Spese/ric. coperto	Volume	Assicurazioni
TOTT.						1	135	660	
1*			2				35	120	capitazione

Chiusa e dichiarata abitabile in data 28 Luglio 1967

Fertara, 8 agosto 1967



Sigla: Dia.

Boll. N. 129

N. 29

CITTA' DI  TORTONA

UFFICIO TECNICO

Esecuzione di lavori edilizi privati

IL SINDACO

Vista la domanda in data 19 Maggio 1969 Prot. n. 11735

presentata dal [redacted]

per eseguire nella SUB proprietà in Via Ribrocchi

al civico N. il seguente lavoro:
Ampliamento capannone.

Visti i relativi disegni controfirmati dall'autore del progetto, Signor Ing. Boveri

Visti i regolamenti Edilizio, di Polizia Urbana, d'Igiene e la Legge Urbanistica, 6.6.1969

Visto il parere espresso dalla Commissione Edilizia, in sua adunanza del

AUTORIZZA

[redacted]

ad eseguire i lavori di cui in premessa salvi ed impregiudicati eventuali i diritti dei terzi subordinatamente all'osservanza delle norme contenute nei Regolamenti in vigore nonché dell' seguent. Condizion. Special. e

Le spese per l'urbanizzazione primaria sono a carico del titolare della licenza.-

Tortona, addi 25 Marzo 1970

IL SINDACO



(vedere avvertenze a tergo)

757/1991



Città di Tortona
(Provincia di Alessandria)

~~AUTORIZZAZIONE~~
CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

La Ditta [redacted]
C.F. [redacted] in qualità di COMPROPRIETARIO
con residenza TORTONA - Via Ribrocca 8

IL SINDACO

— Vista la domanda di condono edilizio presentata il 30/3/1987 da [redacted]
riguardante opere ad uso artigianale posto in Strada Ribrocca 8
in qualità di COMPROPRIETARIO per la costruzione di ripost. e lavori vari

— Vista la documentazione prodotta e l'ulteriore documentazione successivamente presentata nonché i complessivi elaborati tecnici.

— Visto che, come risulta dalla relazione tecnica del 20 GIUGNO 1991 198, i lavori sopra descritti sono suscettibili di sanatoria.

Considerato che il richiedente ha già versato a conguaglio dell'oblazione definitiva la somma di L. 1.358.000 e L. 330.000 per il contributo di concessione.

DISPONE

1) il rilascio della ~~autorizzazione~~
concessione in sanatoria riguardante la costruzione di ripostiglio e

e tettoia, modifica tetto di un capannone ad uso artigianale
e meglio descritt. e dalla documentazione che si allega quale parte integrante del presente atto.

Allegati in duplice copia: Tav. Tav. e con l'osservanza di quanto segue:

- la concessione in sanatoria è rilasciata salvo ed impregiudicati eventuali diritti dei terzi;
- le acque di scarico dovranno essere collegate con la fognatura comunale;
- dovrà essere richiesta ed ottenuta dal Sindaco l'autorizzazione all'abitabilità ed usabilità in sanatoria.

Tortona, li 15 LUG. 1991 198

IL SINDACO



IL SINDACO
DELEGATO

RELAZIONE DESCRITTIVA

Il Sig. [redacted] durante l'esecuzione dei lavori eseguiti sulla sua proprietà situata in questo Comune in Strada Ribrocca nr. 8, ha eseguito i seguenti abusi edilizi:

1)-Il capannone è stato realizzato nell'anno 1971 con misure inferiori a quelle indicate sul progetto di cui alla licenza edilizia nr. 129 del 25/03/1970, così pure i locali di pertinenza posti fra il nuovo capannone e quello esistente, non sono stati realizzati secondo il progetto suddetto. Pertanto trattasi di un abuso ricadente nella tipologia nr. 4 della tabella allegata alla Legge 28/02/1985 nr.47 trattandosi di opere realizzate in difformità della licenza edilizia che non hanno comportato aumento della superficie utile e del volume assentito. La superficie soggetta a condono è di mq. 273,10 ridotta dello 0,60.

→ Mod. 02/B
Mod. 17

2)- [redacted], sempre nell'anno 1971, ha realizzato un ripostiglio di mq. 21,66, una tettoia antistante allo stesso di mq. 24,80, una tettoia antistante al capannone esistente di mq. 57,16 ed un ripostiglio soprastante ai locali di pertinenza di mq. 43,00 senza richiedere la prescritta licenza.

Tali abusi ricadono nella tipologia nr. 3 della tabella allegata alla Legge 28/02/1985 nr. 47 trattandosi di opere realizzate senza licenza edilizia ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori. Anche questa superficie complessiva di mq. 146,62, deve essere ridotta allo 0,60.

Mod. A₁

3)- [redacted] nell'anno 1966 ha realizzato la costruzione di due ripostigli, di cui uno in struttura portante in muratura e l'altro completamente in lamiera, coperti entrambi da lastre in lamiera, della superficie complessiva di mq. 70,71, senza richiedere la prescritta licenza edilizia.

Tale abuso ricade nella tipologia nr. 2 della tabella allegata alla legge 28/02/1985 nr. 47 trattandosi di opere realizzate senza licenza edilizia ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della presente legge. Anche questa superficie deve essere ridotta allo 0,60.

Mod. 2

4)- [redacted] ha realizzato nell'anno 1971, il tetto del capannone a forma rotonda anzichè a due falde, come previsto in progetto, inoltre ha proceduto allo spostamento del portone principale d'ingresso al capannone ed alla formazione di una porticina per passaggio pedonale sul lato Est. Questi abusi ricadono nella tipologia nr. 7 della tabella allegata alla Legge 28/02/1985 nr. 47, trattandosi di opere di esecuzione non valutabili in termini di superficie e di volume.



Mod. 17/B
Mod. 17/B
Mod. 17/B

Tortona, 30 MAR. 1987

Geo. Ugo Allagroni

B. - L'oblazione per quanto riguarda i punti 1 - 2 e 3, viene applicata tenendo conto dei benefici previsti dal comma 5° dell'art. 34.



[REDACTED]
Strada Vicinale Ribrocca, nr.8
TORTONA

PERVENUTA IL
29 MAG. 1987
AC DE PAT PRO UBB

Tortona, 22/05/1987

PROT. N. 14440/87
IN DATA 28/05/87
UFF. UTE/ / / / /

AL SIGNOR SINDACO di
TORTONA

OGGETTO: Legge 28/01/1977 nr.10 art.18 1° comma.
Licenza edilizia nr.129/29 del 25/03/1970 per ampliamento
capannone.

In risposta alla Vs/ del 12/05/1987 prot. nr. 14440 - Sezione Urbanistica Ufficio nr.16 - si comunica che per la pratica di cui all'oggetto è stata presentata domanda di sanatoria in data 30 Marzo 1987.

Distinti saluti.

[REDACTED]



Arch. Claudia Todero

Da: Caniggia STP - Katia Marchesano <katia@studiocaniggia.it>
Inviato: venerdì 23 maggio 2025 11:32
A: 'c.todero@awn.it'
Oggetto: P.E. N. 108/2025 - accesso

Buongiorno,
come da accordi con la Dott.ssa Moretti, confermo accesso presso l'immobile pignorato sito in Tortona, Strada Vicinale Ribrocca n. 8 per il giorno **giovedì 29.05.2025 h 15.00**.
ringrazio e resto a disposizione,
cordiali saluti
Katia Marchesano



Via L. Valenziano 3
15057 Tortona (AL)
tel. 0131 861342 - fax 0131 863801 - email: katia@studiocaniggia.it
<http://www.studiocaniggia.it>

Il presente messaggio e gli eventuali allegati sono di natura confidenziale: qualora vi fosse pervenuto per errore, vi preghiamo di cancellarlo dal vostro sistema. Per eventuali chiarimenti, vogliate rivolgervi al mittente. Grazie.

This message and any attachments are confidential. If you have received this message in error please delete it from your system. If you require any assistance please notify the sender. Thank You.

contro

VERBALE DI ACCESSO

In data odierna 04/06/2025 il sottoscritto Arch. Claudia Todero, in qualità di Esperto nominato dal Giudice Dr. Michele Delli Paoli nella procedura in epigrafe, unitamente al Custode nominato Dr.ssa Laura Moretti, si recava in Strada Vic. Ribrocca n. 8 a Tortona ed eseguiva l'accesso all'immobile pignorato identificato al Fg. 57 part. 29 sub 6 (C/3), consentito da:

il/la Sig./Sig.a _____

Il sottoscritto eseguiva rilievo metrico con misuratore laser delle misure principali,

scattava alcune fotografie dell'immobile, perché il Geom. Rivacombino,

rilevava dati inerenti lo stato di conservazione/manutenzione dell'immobile

Bene conservato alle due differenti parti: un appartamento al 1° e
altro al 2° piano ~ in sufficienti condizioni di manutenzione
utilizzato da _____ con piccole perdite al piano
degradate; un edificio di recente costr. adibito ad uffici

Il sottoscritto riceveva inoltre le seguenti informazioni:

stato di occupazione libero per fabbricato in costruzione

ultima ristrutturazione 2020 ÷ 2022 (tipologia, anno, tecnico,...)

impianto riscaldamento un condizionatore split nell'ufficio al 1° con

revisione ventale sottotetto

certificazioni più di certificazioni

APE NON DISPONIBILE

AGIBILITA' NON DISPONIBILE

implementazione del pacchetto e fase anno 2022 ~

sistema appartamento in bettoni di cls

appartamento esportato in lamiera ributtata

Data, 04/06/2025 Ctu Arch. Claudia Todero Claudia Todero

Custode Dr.ssa Moretti Laura Laura Moretti

il/la Sig./Sig.a _____

contro

VERBALE DI ACCESSO

In data odierna 22/09/2025 il sottoscritto Arch. Claudia Todero, in qualità di Esperto nominato dal Giudice Dr. Michele Delli Paoli, informato il Custode Dr.ssa Laura Moretti, si recava in Strada Vic. Ribrocca n. 8 a Tortona ed eseguiva 2° accesso all'immobile pignorato identificato al Fg. 57 part. 29 sub 6 (C/3), per rilevare e verificare ulteriori misure.

Presenti i Sigg. IAROPOLI VINCENZO

Il sottoscritto riceveva inoltre le seguenti informazioni:

Impianti ob. plurime in zone p.f.c.
manca inf. veicolo arto, sanitari nel bagno al 1° piano,
conimono scale, alcuni controsoffitti. Restano alcune tracce di
demolizioni zone pedine
Sul tetto in aderenza ripartito e tettoie c'è una folla precaria
in lamiera m. 400 x 170 con coperture in bitume grigio + recinzione
ad L in tubolare di ferro
Sul fondo del lotto (particella 29) sono presenti: 2 prefabbricati ad us
stall x cavalli. Il Cad. Civico Arzendale
174/AL/319 Reg. Riforma Cad. 579 al monte privato AL 0183
Chiusa a spina Piva combinato tecnico di dellegli v
zoffelco

Data, 22/09/2025 Ctu Arch. Claudia Todero Claudia Todero

Custode Dr.ssa Moretti Laura Laura Moretti



Comune di Tortona

Al Comune di Tortona
Servizio Sportello unico edilizia privata

RICHIESTA DI ACCESSO A PRATICHE EDILIZIE

Il sottoscritto/a

Nome Claudia Cognome Todero
Codice Fiscale TDRCLD66C41L304N
Nato a TORTONA Il 01/03/1966
Prov Nascita AL Stato Nascita IT
Residente a TORTONA prov AL cap 15057
Indirizzo Strada Santa Lucia n. 13
Stato Residenza IT
Tipo documento Patente Num. _____ del 08/02/2025
Rilasciato da:
E-mail c.todero@awn.it Pec claudia.todero@archiworldpec.it
Telefono _____ cellulare 3384299041

IN QUALITA' DI

1 **diretto interessato**

- 1 proprietario dell'immobile
- 1 comproprietario dell'immobile
- 1 erede dell'immobile

1 **tecnico incaricato**

iscritto all'ordine 'collegio/albo _____

denominazione azienda 'studio/società _____

allegare

- delega del proprietario

- carta d'identità del proprietario

1 affittuario/locatario

allegare

- contratto di locazione o delega del proprietario

- carta d'identità del proprietario

1 promissario acquirente

allegare delega del proprietario o lettera del notaio o compromesso firmato

1 amministratore del seguente condominio

denominazione _____

indirizzo _____

■ CTU

7475687s.pdf

allegare nomina del Tribunale **Allegato Caricato:** 7475687s.pdf

1 studente

allegare richiesta del docente/preside, rettore

1 altro

specificare _____

CHIEDE

ai sensi dell'art. 25, comma 1 della L. 07.08.1990 n.241 e smi. e dell'art. 60 della L.R.05.12.1977 n. 56

■ l'accesso ai seguenti documenti amministrativi riferiti all'immobile censito catastalmente al

Foglio 57 _____

Mappale 29 _____ (in caso di più mappali usare la virgola come separatore)

Subalterni 6 _____ (in caso di più subalterni usare la virgola come separatore)

Specificare tipologia della pratica edilizia, data e numero del provvedimento, estremi della concessione edilizia, pratica o autorizzazione riferiti agli immobili, ubicazione e comunque tutti i dati necessari e utili per identificare con esattezza e rapidità il fascicolo o il documento oggetto della richiesta
PdC n 27-2018, dcl 27-07-2018 e proroga DL 76/2020 - Str. Vic. Ribrocca n.8 *

per la seguente motivazione (specificare l'interesse diretto concreto ed attuale e/o la corrispondenza dell'interesse a una situazione giuridicamente tutelata e collegata al/ai documento/i oggetto/i di richiesta di accesso)

perizia di stima per esecuzione immobiliare E1 108-2025 ALBA Immobiliare srl- Tribunale di AL *

03_planim_catastale_Fg_57_part_29_sub_6_C3.pdf

* nel caso in cui lo spazio non sia sufficiente, allegare un file con i dati necessari **Allegato Caricato:** 03_planim_catastale_Fg_57_part_29_sub_6_C3.pdf

Relativamente ai succitati documenti il sottoscritto chiede:

- di prenderne sola visione
- di prenderne visione ed estrarne copia in carta libera

Il sottoscritto precisa di essere a conoscenza dell'obbligo di corrispondere all'Amministrazione Comunale le spese dovute per la ricerca delle pratiche e per la riproduzione della documentazione quantificate e comunicate a conclusione dell'istruttoria della presente istanza mediante avviso PagoPa.

Il sottoscritto si impegna a utilizzare la documentazione acquisita esclusivamente per la finalità richiesta e di non divulgarla o renderla fruibile per altre esigenze non espressamente autorizzate.

Si rende noto che, ai sensi dell'art.3 del DPR n. 184/06, potrà essere inviato avviso a eventuali controinteressati.

Si comunica che le richieste incomplete dei dati obbligatori per la ricerca, in quanto improcedibili, non potranno essere evase e verranno archiviate d'ufficio senza alcun riscontro al richiedente.

06/06/2025 _____

Arch. Claudia Todero

Da: portaleservizi@comune.tortona.al.it
Inviato: venerdì 6 giugno 2025 16:34
A: c.todero@awn.it
Oggetto: Comune di Tortona - Inviato modulo: Richiesta di accesso a pratiche edilizie - nr. 5104 del 06/06/2025 16:34
Allegati: 7475687s.pdf; 03_planim_catastale_Fg_57_part_29_sub_6_C3.pdf; Richiesta_di_accesso_a_pratiche_edilizie.pdf

Invio moduli Comune di Tortona

Il modulo è presente negli allegati con formato pdf,

ulteriori file caricati tramite la procedura on-line sono disponibili come allegati.

Da: 'a@comune.tortona.al.it>
Inviato: mercoledì 23 luglio 2025 08:52
A: c.todero@awn.it
Oggetto: accesso atti
Allegati: doc01769720250723084333.pdf

Buongiorno,
come da accordi invio avviso pagopa per accesso atti apratiche edilizie n.31 del 1965 e n.35 del 1970 presso l'archivio storico, altre presso l'archivio comunale visionate dalla sig.ra Claudia Todero per EI108 2025 TRIB. AL.
Grazie
Cordiali saluti

Servizio Affari Generali
Servizio Sportello unico per l'edilizia
Corso Alessandria, 62
15057 - Tortona (AL)
Tel. 0131 864.299

CLAUSOLA PRIVACY

Questo messaggio di posta elettronica contiene informazioni di carattere confidenziale rivolte esclusivamente al destinatario come indicato. E' vietato l'uso, la diffusione, distribuzione o riproduzione da parte di ogni altra persona. Nel caso aveste ricevuto questo messaggio di posta elettronica per errore siete pregati di segnalarlo immediatamente al mittente e distruggere quanto ricevuto (compresi i file allegati) senza farne copia. Qualsivoglia utilizzo non autorizzato del contenuto di questo messaggio costituisce violazione della normativa in materia di tutela della privacy, nonché dell'obbligo di non prendere cognizione della corrispondenza tra altri soggetti ed espone il responsabile alle relative conseguenze. L'utilizzo dei dati forniti al di fuori dello scopo per cui viene effettuata la richiesta è vietato della legge. Parimenti è vietato il trasferimento di dati a terzi. Titolare del trattamento di dati personali è il Comune di Tortona con sede in C.so Alessandria, 62 – 15057 Tortona (AL) nella persona del suo Legale Rappresentante, il Sindaco pro tempore. Responsabile della Protezione dei dati (RPD) è l'Avv. Elisa Gatto, e-mail legale@comune.tortona.al.it, tel. 0131.864.235, indirizzo postale: Responsabile Protezione Dati presso Servizio Legale. Comune di Tortona – C.so Alessandria, 62 – 15057 Tortona (AL), posta certificata comune.tortona@pec.it

This e-mail is confidential. If you are not the addressee or an authorized recipient of this message, any distribution, copying, publication or use of this information for any purpose is prohibited. Please notify the sender immediately by e-mail and then delete this message.

Ce message est confidentiel. Si vous n'êtes pas le destinataire désigné de ce message ou une personne autorisée à l'utiliser, toute distribution, copie, publication ou usage à quelques fins que ce soit des informations contenues dans ce message sont interdits. Merci d'informer immédiatement l'expéditeur par messagerie électronique et d'ensuite détruire ce message.

Per le strade di tipo F non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione

3. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del D. Lgs. 285/92 (Nuovo codice della strada) e del D.P.R. 495/92 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada):
 - a) 60 m per le strade di tipo A;
 - b) 40 m per le strade di tipo B;
 - c) 30 m per le strade di tipo C;
 - d) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali come definite dall'art. 3, comma 1, n. 52 del D. Lgs. 285/92 (Nuovo codice della strada);
 - e) 10 m per le strade vicinali di tipo F.
4. La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:
 - a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati al precedente comma 3;
 - b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dal precedente comma 3 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.
5. All'interno dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del D. Lgs. 285/92 (Nuovo codice della strada) e del D.P.R. 495/92 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada):
 - a) 30 m per le strade di tipo A;
 - b) 20 m per le strade di tipo D.

Per le strade di tipo E ed F non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

6. Nelle fasce di rispetto stradale sono consentite, nel rispetto delle prescrizioni del codice della strada, le seguenti opere:
 - a) percorsi pedonali e ciclabili;
 - b) piantumazioni e sistemazioni a verde;
 - c) coltivazioni agricole;
 - d) parcheggi pubblici;
 - e) costruzione, ~~a titolo precario~~, di impianti per la distribuzione di carburante o per il lavaggio delle autovetture, ~~opportunitamente intervallati~~;
 - f) impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, ad esclusione degli impianti di produzione, nonché le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi;

- g) serre stagionali;
 - h) in zona agricola, per gli edifici rurali esistenti, ampliamenti di volume, non superiori al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche o tecniche, sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare, e, in tutte le aree normative, sopraelevazioni degli edifici esistenti nel volume di inviluppo del fabbricato preesistente;
 - i) pensiline di ingresso di edifici e coperture di strutture già esistenti;
 - j) recinzioni a giorno che non ostruiscano la visibilità
7. È ammessa l'utilizzazione delle pertinenti densità fondiaria ai fini agricoli da trasferire in aree agricole non sottoposte a vincolo.
8. Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, può essere consentita la ricostruzione di uguale volume su area agricola adiacente, quand'anche questa risulti inferiore alle norme di edificabilità su dette aree e purché non in contrasto con le disposizioni di cui al D. lgs. 42/2004.

Fascia di rispetto ferrovie

9. Il PRGC individua gli spazi destinati alle infrastrutture ed agli impianti ferroviari, compresa la direzionalità connessa con il trasporto ferroviario. Nelle fasce di rispetto ferroviario, definite dal DPR 11 luglio 1980 n. 753, è prescritta l'inedificabilità assoluta; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici eventualmente esistenti; in ogni caso è fatta salva la possibilità di deroghe ai sensi dell'art. 60 del suddetto D.P.R. 753/1980.

Fascia di rispetto cimiteriale

10. È fatto divieto di costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro una fascia di duecento metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale esistente, fatto salvo quanto previsto nel seguito.
11. Il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale (ASL), la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a duecento metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di cinquanta metri, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:
- a) risulti accertato che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti;
 - b) l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da infrastrutture stradali, ferroviarie o da elementi naturali quali dislivelli rilevanti, fiumi, laghi.
12. Per consentire la previsione di opere pubbliche o interventi urbanistici, pubblici o privati di rilevante interesse pubblico, purché non ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente ASL, la riduzione della fascia di rispetto dei cimiteri, purché non oltre il limite di cinquanta metri, tenendo conto di eventuali elementi di pregio presenti nell'area.
13. Nella fascia di rispetto dei cimiteri è consentita la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico e attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale; all'interno di tale fascia sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di cui all'articolo 13, comma 3, lettere a), b), c) e d) della L.R. 56/77 smi, nonché l'ampliamento funzionale all'utilizzo degli edifici stessi, nella percentuale massima del 10 per cento della superficie utile lorda.

Fascia di rispetto acque pubbliche (ex art. 142, comma 1, lett. c) del d. lgs. 42/2004)

14. La fascia di rispetto delle acque pubbliche è fissata in 150 m, di cui 10 m di inedificabilità assoluta (R.D. n. 523/1904 art. 96 lettera f).
15. All'interno delle fasce di rispetto delle acque pubbliche valgono le disposizioni delle aree normative in cui ricadono.
16. Le suddette fasce sono beni paesaggistici di cui alla parte III del D. Lgs. 42/2004, e pertanto valgono le disposizioni previste dagli articoli della Parte III (artt. 131-159) del suddetto Decreto.
17. Per la realizzazione delle trasformazioni urbanistico-edilizie e degli interventi è necessario:
 - privilegiare l'utilizzo delle tecniche d'ingegneria naturalistica per i ripristini ambientali e per gli interventi di consolidamento e contenimento dei suoli;
 - perseguire la riqualificazione della viabilità locale esistente compresa quella rurale, ai fini della fruizione turistica del paesaggio;
 - promuovere il riuso del patrimonio edilizio esistente con cambio di destinazione d'uso per attività compatibili con le caratteristiche intrinseche delle suddette;
 - promuovere lo sviluppo dell'attività agrituristica all'interno delle aziende agricole esistenti e di nuovo impianto favorendo a tal fine il riuso dei fabbricati rurali di pregio inutilizzati;
 - ottimizzare la fruizione turistica secondo principi di sviluppo sostenibile;
 - regolamentare l'attività edificatoria all'interno delle aree agricole sia per quanto riguarda la residenza rurale, sia per le strutture destinate all'attività agricola, perseguendo il fine della valorizzazione paesaggistica dell'area.
 - regolamentare gli interventi di trasformazione d'uso dei suoli tenendo conto della necessità di garantire la funzionalità eco-sistemica delle sponde dei corsi d'acqua, prescrivendo quindi il mantenimento e/o ripristino di fasce di vegetazione arborea ed arbustiva allo stato naturale, ed escludendo interventi che possano dar luogo a soluzioni di continuità dei corridoi ecologici costituiti da dette fasce. Si richiama inoltre quanto disposto dall'art. 41 del D. Lgs. 11 maggio 1999 n. 152, in materia di tutela delle aree di pertinenza dei corpi idrici, al fine di assicurare il mantenimento della vegetazione spontanea;
 - prevedere, per il progetto dell'arredo a verde, la messa a dimora di specie arboree e/o arbustive coerenti con quelle caratteristiche della località, tenendo conto della loro funzionalità eco-sistemica (di raccordo e compensazione) in relazione alla vegetazione eventualmente presente nell'intorno.
18. La realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale; inoltre non deve interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali.
19. Le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità

di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni;

20. È prescritto il mantenimento del verde in piena terra su una superficie minima pari al 20% del lotto fondiario per le destinazioni residenziali di nuovo impianto e pari al 10% del lotto fondiario per le destinazioni produttive e commerciali di nuovo impianto. Fanno eccezione particolari attività produttive soggette a specifiche normative ambientali che richiedono l'impermeabilizzazione di maggiori superfici. Il progetto dell'arredo a verde dovrà prevedere la messa a dimora di specie arboree e/o arbustive coerenti con quelle caratteristiche della località, tenendo conto della loro funzionalità eco-sistemica (di raccordo e compensazione) in relazione alla vegetazione eventualmente presente nell'intorno.

Fascia di rispetto ex art. 29 l.r. 56/77 smi

21. Coincidente con le aree di pericolosità e rischio secondo le disposizioni regionali, che sostituiscono le delimitazioni di cui al comma 1 dell'art. 29 L.R. 56/77 smi.

Fascia di rispetto dei depuratori

22. La fascia di rispetto dai depuratori è fissata in 100 m. Al suo interno è consentita unicamente la costruzione di strutture edilizie connesse al funzionamento degli impianti stessi (Delibera Ministero LLPP del 04/02/77 - Criteri metodologici e norme tecniche generali di cui alla Legge 319/76 - Legge Merli smi).

Fascia di rispetto degli elettrodotti

23. Le Tavole di Piano individuano con apposita simbologia gli elettrodotti e la relative Distanze di Prima Approssimazione, fissate in:
- Linea T.617 Castelnuovo - Michelin: 28 m da ambo i lati;
 - Linea T.619 Castelnuovo CP - Tortona: 28 m da ambo i lati;
 - Linea T.887 Tortona – San Bartolomeo: 31 m da ambo i lati;

da misurarsi in proiezione orizzontale a partire dall'asse del tracciato. Nel caso in cui siano previsti interventi anche solo parzialmente all'interno della DPA, è necessario sottoporre il progetto a Terna Rete Italia S.p.A. al fine di ottenere la relativa autorizzazione se ne sussistono le condizioni. È pertanto demandata al progetto la determinazione della fascia di rispetto, definita come lo spazio circostante un elettrodotto, che comprende tutti i punti, al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità ($3\mu T$). Come prescritto dall'articolo 4, comma 1 lettera h della Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001, all'interno delle fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario e ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore. Per gli elettrodotti e la protezione dall'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici valgono le normative specifiche, che includono anche le indicazioni relative al calcolo delle fasce di rispetto, di cui alle norme nazionali (DPCM 08.07.2003, legge 22.02.2001 n. 36, DM 29.05.2008) e regionali (l.r. 03.08.2004 n. 19 "Nuova disciplina regionale sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"), nonché tutte quelle eventualmente di aggiornamento e modifica. Per l'installazione degli impianti radioelettrici e la protezione dall'esposizione ai campi elettrici,

magnetici ed elettromagnetici, si fa riferimento alle norme in materia, che, allo stato attuale, fanno capo alla legge 36/2001, al d. lgs 259/2003, alla l.r. 19/2004 e sue delibere attuative.

24. Sono ammessi, per gli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione senza formazione di nuove unità abitative e modifiche all'altezza del fabbricato.

Fascia di rispetto dei pozzi

25. Le fasce di rispetto dei pozzi sono state definite con criterio geometrico (raggio 200 m) in attesa della loro definizione da parte dell'autorità competente con criterio cronologico di cui al DPGR 15/R/2006.

26. Ai fini della tutela della risorsa idrica captata non sono ammessi nuovi insediamenti ed usi del territorio che comportino un incremento dell'attuale condizione di vulnerabilità e rischio della risorsa stessa.

27. I nuovi tratti di fognatura (intendendo per fognatura i collettori di acque bianche, di acque nere e di acque miste, nonché le opere d'arte connesse, sia pubbliche sia private) da situare nelle zone di rispetto devono:

- costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa, e recapitare esternamente all'area medesima;
- essere realizzati evitando, ove possibile, la presenza di manufatti che possano costituire elemento di discontinuità, quali i sifoni e opere di sollevamento.

28. Ai fini della tenuta, tali tratti potranno in particolare essere realizzati con tubazioni in cunicolo interrato dotato di pareti impermeabilizzate, avente fondo inclinato verso l'esterno della zona di rispetto, e corredato di pozzetti rompitratta i quali dovranno possedere analoghe caratteristiche di tenuta ed essere ispezionabili, oggetto di possibili manutenzioni e con idonea capacità di trattenimento. In alternativa, la tenuta deve essere garantita con l'impiego di manufatti in materiale idoneo e valutando le prestazioni nelle peggiori condizioni di esercizio, riferite nel caso specifico alla situazione di livello liquido all'intradosso dei chiusini delle opere d'arte.

29. Nella fascia di rispetto di una captazione da acquifero non protetto:

- non è consentita la realizzazione di fosse settiche, pozzi perdenti, bacini di accumulo di liquami e impianti di depurazione;
- è in generale opportuno evitare la dispersione di acque meteoriche, anche provenienti da tetti, nel sottosuolo e la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia.

30. Per tutte le fognature nuove (principali, secondarie, allacciamenti) insediate nella zona di rispetto sono richieste le verifiche di collaudo.

31. I progetti e la realizzazione delle fognature devono essere conformi alle condizioni evidenziate e la messa in esercizio delle opere interessate è subordinata all'esito favorevole del collaudo.

32. Inoltre, nelle fasce di rispetto dei pozzi:

- per la progettazione e la costruzione degli edifici e delle infrastrutture di pertinenza non possono essere eseguiti sondaggi e indagini di sottosuolo che comportino la creazione di vie preferenziali di possibile inquinamento della falda;
- le nuove edificazioni possono prevedere volumi interrati che non dovranno interferire con la falda captata, in particolare dovranno avere una distanza non inferiore a 5 m dalla superficie freatica, qualora l'acquifero freatico sia oggetto di captazione. Tale distanza dovrà essere

determinata tenendo conto delle oscillazioni piezometriche di lungo periodo (indicativamente 50 anni).

- non è consentita la realizzazione, a servizio delle nuove abitazioni, di depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo sia nel sottosuolo (stoccaggio di sostanze chimiche pericolose ai sensi dell'articolo 21, comma 5, lettera i) del d.lgs. 152/99);
- non è consentito l'insediamento di condotte per il trasporto di sostanze pericolose non gassose;
- non è consentito l'utilizzo di diserbanti e fertilizzanti all'interno di parchi e giardini, a meno di non utilizzare sostanze antiparassitarie che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

Fascia di rispetto della discarica controllata

33. La fascia di rispetto per la discarica controllata per rifiuti solidi non pericolosi ha una profondità di 100 m. All'interno di tale fascia sono consentiti solo interventi edilizi per la realizzazione di manufatti necessari alla gestione e funzionalità dell'impianto.
34. Nelle fasce di rispetto delle strade, delle ferrovie e dei cimiteri di cui ai commi precedenti possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, ad esclusione degli impianti di produzione, nonché le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi.

Aree di ricarica degli acquiferi profondi

35. Gli elaborati di piano individuano cartograficamente le aree di ricarica degli acquiferi profondi e le relative fasce tampone come delimitate nel documento "Aree di ricarica degli acquiferi profondi - Disciplina regionale ai sensi dell'articolo 24, comma 6 delle Norme di piano del Piano di Tutela delle Acque" approvato con D.G.R. 2 febbraio 2018, n. 12-6441.
36. Gli interventi edilizi ricadenti in tali zone devono seguire le norme indicate nel nuovo Regolamento Edilizio del comune di Tortona approvato con D.C.C. n. 39/2018 al fine di tutelare la risorsa idrica sotterranea.

Metanodotti

37. Ai sensi del DM 24/11/1984 e s.m.i., lungo le condotte di adduzione del gas metano insiste una fascia di rispetto della profondità di 30 m per parte, in cui è fatto divieto di costruzione, ricostruzione di edifici o manufatti di qualsiasi specie.
38. La costruzione e la ricostruzione di fabbricati e manufatti in deroga alla distanza cartograficamente individuata di cui al comma precedente, saranno ammesse nel caso in cui venga prodotta, da parte del richiedente, opportuna rettifica della fascia di rispetto alla luce di apposita verifica da parte dell'ente gestore della rete. Eventuali ampliamenti di fabbricati esistenti, nel rispetto dei parametri urbanistici di zona, potrà essere consentito purché l'ampliamento non avvenga in direzione della condotta.

Oleodotti

39. Lungo le condotte degli oleodotti insiste una fascia di rispetto della profondità di 12 m per parte, in cui è fatto divieto di costruzione, ricostruzione di edifici o manufatti di qualsiasi specie.

40. La costruzione e la ricostruzione di fabbricati e manufatti in deroga alla distanza cartograficamente individuata di cui al comma precedente, saranno ammesse nel caso in cui venga prodotta, da parte del richiedente, opportuna rettifica della fascia di rispetto alla luce di apposita verifica da parte dell'ente gestore della rete. Eventuali ampliamenti di fabbricati esistenti, nel rispetto dei parametri urbanistici di zona, potrà essere consentito purché l'ampliamento non avvenga in direzione della condotta.

ART. 54. AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

1. La capacità edificatoria delle aree edificabili sulle quali insiste il vincolo archeologico per effetto di decreto del Ministero dei Beni Ambientali e Culturali può essere, in presenza di strumento urbanistico esecutivo, trasferita su altre aree ricadenti nella stessa tipologia di destinazione urbanistica.
2. A tal fine, nelle aree disciplinate da parametri urbanistici ed edilizi, l'indice di edificabilità fondiaria (IF) del lotto su cui la SL verrà realizzata può, per tale utilizzo, essere incrementato di un ulteriore 30% massimo, nel rispetto dei restanti parametri urbanistici ed edilizi.
3. Nelle aree disciplinate dalla superficie coperta, l'indice di copertura (IC) del lotto su cui la superficie coperta verrà realizzata può, per tale utilizzo, essere incrementato di un ulteriore 10% massimo, nel rispetto dei restanti parametri urbanistici ed edilizi.
4. Le aree divenute così inedificabili devono, in sede di convenzione, essere dismesse gratuitamente al Comune e destinate a uso pubblico e computate come dotazione di servizi risultanti dallo S.U.E.
5. In caso di ritrovamenti archeologici nell'ambito di un'attività edilizia legittimamente autorizzata è consentito, al titolare del Permesso di Costruire, di scomputare le spese da sostenersi per eventuali scavi richiesti dalla Soprintendenza dagli oneri di urbanizzazione secondaria fino ad un massimo del 30% degli stessi, previo parere favorevole dell'Amministrazione comunale su computo metrico delle opere da eseguirsi.

Aree a vincolo archeologico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., artt. 10, 12 e 13

6. Le aree sottoposte a vincolo archeologico diretto ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., artt. 12 e 13 (delimitate nelle tavole cartografiche 2.6.1 3.4.6 del PRGC) sono inedificabili a norma della L.R. 56/1977 e s.m.i., art. 13, comma 7. ~~Per le aree sottoposte a vincolo indiretto a norma del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., art. 45, e delimitate nelle tavole cartografiche 2.6.1 del PRGC la Soprintendenza territorialmente competente prescrive le distanze, le misure e le altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità dei beni culturali immobili, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro, allo scopo di garantire la conservazione, la valorizzazione e la fruizione. Per tutte le aree sottoposte a vincolo diretto o indiretto l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere su beni culturali e, comunque, ogni intervento che modifichi lo stato dei suoli o il paesaggio attuale necessita dell'autorizzazione o del parere preventivi da parte della Soprintendenza, in mancanza dei quali il Permesso di Costruire non può essere rilasciato. Non sono ammesse autorizzazioni in sanatoria.~~

~~Aree di interesse archeologico da tutelare sul piano paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 artt. 2, 131, 134, 135 e 142~~

~~7. A norma del D. Lgs. 42/2004 artt. 2, 131, 134, 135 e 142, secondo i principi della L. 14/2006 (Ratifica ed esecuzione della Convenzione europea del paesaggio) e, in ultimo, ai sensi degli artt. 22 e 25 delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale del Piemonte (approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017), costituiscono aree di interesse archeologico da tutelare sul piano paesaggistico:~~

- ~~• la viabilità storica (i tracciati della *via Aemilia Scauri*, della *via Postumia*, della *via Fulvia* e di altri tracciati stradali di età romana; i percorsi viari di età medievale);~~
- ~~• il paesaggio rurale storicamente consolidato che conserva tracce di antiche suddivisioni agrarie in particolare il reticolo della centuriazione di età romana negli elementi lineari del territorio (viabilità rurale secondaria; fossi, rogge, canali e altre opere idrauliche; immobili etc.);~~

~~8. Per gli assi viari che ricalcano il reticolato centuriale o il tracciato di antiche strade di età romana e medievale deve essere prevista una fascia di rispetto di 100 m a cavallo dell'asse stradale, mentre va definita e tutelata nella sua complessità la porzione di territorio comunale, solitamente a destinazione agraria, che conserva ancora nella viabilità rurale e secondaria le tracce delle partizioni fondiarie di età romana (centuriazione). All'interno di tali aree (perimetrate nelle tavole cartografiche 2.6.1 del PRGC), tutti gli interventi che non si limitano a semplici manutenzioni o ad allacciamenti minori di servizi ma modificano in modo apprezzabile la fisionomia del paesaggio, il reticolato della viabilità rurale e secondaria o lo stato attuale del sottosuolo devono essere preventivamente sottoposti alla Soprintendenza territorialmente competente; il parere e le eventuali prescrizioni della Soprintendenza devono essere recepite dal comune prima del rilascio dell'autorizzazione (Permesso di Costruire, manomissione suolo pubblico etc.). In queste aree è inoltre esclusa la coltivazione di nuove cave, mentre per quelle esistenti eventuali ampliamenti e rimesse in pristino devono essere preventivamente sottoposti alla Soprintendenza territorialmente competente che esprime parere vincolante, con eventuali prescrizioni.~~

Aree a rischio archeologico

7. D'intesa con la Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per le province di Alessandria, Asti e Cuneo, sono state individuate nel territorio comunale le "aree a rischio archeologico", indicate nelle tavole cartografiche 2.6.1 del PRGC.

8. ~~Queste sono costituite da~~ **Le aree di cui al comma 7 comprendono** le aree caratterizzate da evidenze archeologiche note, ma non ancora sottoposte a vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., artt.12, 13 e 45 per incompletezza dei dati conoscitivi o perché ancora in corso di accertamento (ad esempio: i nuclei e centri storici minori; chiese, castelli, complessi monastici ed edifici storici in genere con le rispettive pertinenze; l'acquedotto romano di Dertona nel suo sviluppo complessivo). **Tali aree non sono pertanto da considerarsi vincolate e, pur essendo edificabili in base agli indici di edificabilità assegnati, sono soggette a tutela preventiva per la possibile presenza di stratigrafie e di reperti archeologici; il loro utilizzo è inoltre sottoposto a determinate condizioni in funzione della maggiore o minore probabilità di rinvenimenti.**

9. ~~Ogni intervento che comporti lo scavo, o comunque la modifica, di porzioni di sottosuolo ancora non manomesse all'interno di tali aree deve essere preventivamente sottoposto alla Soprintendenza~~

~~territorialmente competente in materia di tutela archeologica, il cui parere vincolante, con le eventuali prescrizioni, deve essere acquisito prima del rilascio del Permesso di Costruire ovvero dell'autorizzazione manomissione suolo pubblico. In particolare, la Soprintendenza potrà esprimere valutazioni in merito all'intervento e richiedere il controllo archeologico dei lavori di scavo e la documentazione delle evidenze archeologiche.~~ D'intesa con la Soprintendenza, potrà essere valutato il grado di rischio archeologico di ciascuna specifica area, fissando di conseguenza sia specifiche norme procedurali sia indici medi di edificabilità.

10. ~~Queste aree non sono da considerarsi vincolate e, pur essendo edificabili in base agli indici di edificabilità assegnati, sono soggette a tutela preventiva per la possibile presenza di stratigrafie e di reperti archeologici; il loro utilizzo è inoltre sottoposto a determinate condizioni in funzione della maggiore o minore probabilità di rinvenimenti.~~ Ogni intervento che comporti lo scavo, o comunque la modifica, di porzioni di sottosuolo ancora non manomesse all'interno delle aree di cui al comma 7, deve essere preventivamente sottoposto alla Soprintendenza territorialmente competente in materia di tutela archeologica. Il parere vincolante della Soprintendenza, con le eventuali prescrizioni, deve essere acquisito prima del rilascio del titolo abilitativo ovvero dell'autorizzazione manomissione suolo pubblico, anche al fine di concordare le modalità di esecuzione degli interventi, o ancora in previsione di possibili varianti progettuali a tutela dei reperti e di una loro eventuale valorizzazione in sito. In particolare, la Soprintendenza potrà esprimere valutazioni in merito all'intervento e richiedere il controllo archeologico dei lavori di scavo e la documentazione delle evidenze archeologiche.

11. ~~D'intesa con la Soprintendenza, potrà essere valutato il grado di rischio archeologico di ciascuna specifica area, fissando di conseguenza sia specifiche norme procedurali sia indici medi di edificabilità.~~

Sono equiparate alle aree a rischio archeologico:

- a) il centro storico
 - b) la viabilità storica (i tracciati della via Aemilia Scauri, della via Postumia, della via Fulvia e di altri tracciati stradali di età romana; i percorsi viari di età medievale)
 - c) il paesaggio rurale storicamente consolidato che conserva tracce di antiche suddivisioni agrarie – in particolare il reticolo della centuriazione di età romana – negli elementi lineari del territorio (viabilità rurale secondaria; fossi, rogge, canali e altre opere idrauliche; immobili etc.)
- a) Centro storico. Il centro storico di Tortona, abitato da età protostorica ad oggi senza soluzione di continuità, conserva nel sottosuolo depositi archeologici pluristratificati e pertanto rappresenta un problema di tutela particolare: al fine di prevenire danneggiamenti o dispersioni di beni archeologici sepolti e per acquisire i dati conoscitivi contenuti nella sequenza stratigrafica, è necessario che le attività di scavo siano sottoposte a controllo archeologico. Pertanto l'area, delimitata nelle tavole cartografiche 2.6.1 del PRGC, è equiparata alle "aree a rischio archeologico" e soggetta alla medesima disciplina. Di conseguenza, ogni intervento che comporti lo scavo, o comunque la modifica, di porzioni di sottosuolo ancora non manomesse nel centro storico deve essere preventivamente sottoposto alla Soprintendenza territorialmente competente. Il parere

vincolante della Soprintendenza, con le eventuali prescrizioni, deve essere acquisito secondo le modalità indicate al comma 10.

- b) Viabilità storica. Al di fuori del centro storico, per gli assi viari che ricalcano il reticolato centuriale o il tracciato di antiche strade di età romana o medievale è prevista una fascia di rispetto di 100 m a cavallo dell'asse stradale. All'interno di tali aree (perimetrate nelle tavole cartografiche 2.6.1 del PRGC), tutti gli interventi che non si limitano a semplici manutenzioni o ad allacciamenti minori di servizi ma modificano in modo apprezzabile la fisionomia del paesaggio, il reticolato della viabilità rurale e secondaria o lo stato attuale del sottosuolo devono essere preventivamente sottoposti alla Soprintendenza territorialmente competente secondo le modalità di cui al comma 10. All'interno di tali aree (perimetrate nelle tavole cartografiche 2.6.1 del PRGC), tutti gli interventi che non si limitano a semplici manutenzioni o ad allacciamenti minori di servizi, ma modificano in modo apprezzabile la fisionomia del paesaggio, il reticolato della viabilità rurale e secondaria o lo stato attuale del sottosuolo devono essere preventivamente sottoposti alla Soprintendenza territorialmente competente secondo le modalità di cui al comma 10. In tali fasce di rispetto, progetti di insediamenti o nuove edificazioni in tali fasce di rispetto dovranno in ogni caso mantenere massimamente la continuità del tracciato di tali assi viari, senza alterarne i fattori paesaggistici che le rendono percepibili. È inoltre esclusa la coltivazione di nuove cave, mentre per quelle esistenti eventuali ampliamenti e rimesse in pristino devono essere preventivamente sottoposti alla Soprintendenza territorialmente competente che esprime parere vincolante, con eventuali prescrizioni.
- c) Paesaggio rurale storicamente consolidato. Sono tutelate nella loro complessità le porzioni di territorio comunale, solitamente a destinazione agraria, che conservano – nella viabilità rurale e secondaria, nelle partizioni fondiarie o nella rete idrografica – tracce lineari delle partizioni fondiarie di età romana (centuriazione). A cavallo di tali tracce lineari è prevista una fascia di rispetto di 100 m (perimetrate nelle tavole cartografiche 2.6.1 del PRGC) al cui interno tutti gli interventi che non si limitano a semplici manutenzioni o ad allacciamenti minori di servizi, ma modificano in modo apprezzabile la fisionomia del paesaggio, il reticolato della viabilità rurale e secondaria o lo stato attuale del sottosuolo devono essere preventivamente sottoposti alla Soprintendenza territorialmente competente secondo le modalità di cui al comma 10. In tali fasce di rispetto, progetti di insediamenti o nuove edificazioni in tali fasce di rispetto dovranno in ogni caso mantenere massimamente la continuità del tracciato di tali elementi lineari del paesaggio, senza alterarne i fattori paesaggistici che li rendono percepibili. È inoltre esclusa la coltivazione di nuove cave, mentre per quelle esistenti eventuali ampliamenti e rimesse in pristino devono essere preventivamente sottoposti alla Soprintendenza territorialmente competente che esprime parere vincolante, con eventuali prescrizioni.

Centro storico

~~14. Il centro storico di Tortona, abitato da età protostorica ad oggi senza soluzione di continuità, conserva nel sottosuolo depositi archeologici pluristratificati e pertanto rappresenta un problema di tutela particolare: al fine di prevenire danneggiamenti o dispersioni di beni archeologici sepolti e per acquisire i dati conoscitivi contenuti nella sequenza stratigrafica, è necessario che le attività di scavo~~

~~siano sottoposte a controllo archeologico. Pertanto l'area, delimitata nelle tavole cartografiche 2.6.1 del PRGC, è equiparata alle "aree a rischio archeologico" e soggetta alla medesima disciplina. Di conseguenza, ogni intervento che comporti lo scavo, o comunque la modifica, di porzioni di sottosuolo ancora non manomesse nel centro storico deve essere preventivamente sottoposto alla Soprintendenza territorialmente competente.~~

~~15. Il parere vincolante della Soprintendenza, con le eventuali prescrizioni, deve essere acquisito prima del rilascio del Permesso di Costruire ovvero dell'autorizzazione manomissione suolo pubblico, al fine di concordare le modalità di esecuzione degli interventi, anche in previsione di possibili varianti progettuali a tutela dei reperti e di una loro eventuale valorizzazione in sito.~~

Aree a rischio paleontologico

16. Alcuni settori del territorio comunale di Tortona rivestono un interesse paleontologico che, data la natura degli affioramenti, difficilmente può essere circoscritto a singole e limitate porzioni di territorio. Pertanto, nelle aree a rischio paleontologico, perimetrare nelle tavole cartografiche 2.6.1 del PRGC, gli interventi connessi a cave, discariche, bonifiche agrarie e in genere le opere di scavo che interessano il sottosuolo al di sotto dello strato agrario per una cubatura superiore a 1.000 m³ devono essere preventivamente segnalati alla Soprintendenza per opportuna conoscenza.

Opere pubbliche

17. Per i lavori e le opere pubbliche, o assimilate al medesimo regime che comportino nuove edificazioni o scavi a quote diverse da quelle dei manufatti esistenti, si rimanda al D. Lgs. 50/2016 e s.m.i (Codice dei contratti pubblici) art. 25, che in attuazione dell'art. 28, comma 4 del D. Lgs. 42/2004 prevede in particolare un programma di indagini e di accertamenti archeologici come parte integrante del progetto preliminare. Tali adempimenti (indagini geologiche e archeologiche preliminari, analisi geomorfologiche, verifica dei dati d'archivio e bibliografici, ricognizioni superficiali, foto-interpretazione), elaborati mediante i dipartimenti archeologici delle università, ovvero mediante i soggetti in possesso delle qualifiche previste all'art 25, comma 1 del D. Lgs. 50/2016 hanno lo scopo di valutare l'impatto dell'opera sul patrimonio archeologico e ad orientare la progettazione definitiva. Per tutte le opere collocate in "aree a rischio archeologico" ~~e nel "centro storico"~~ (o nelle aree ad esse equiparate ai sensi del comma 11) nel PRGC di Tortona, tale dato dovrà già in sede di progetto preliminare essere considerato come indizio positivo di possibili interferenze archeologiche con le opere in progetto, con indirizzo conseguente della progettazione ai sensi della normativa citata.

Ritrovamenti fortuiti archeologici / paleontologici.

18. Ai sensi dell'art. 90 del D. Lgs. 42/2004, è fatto esplicito obbligo a chiunque ritrovi fortuitamente beni o elementi di interesse archeologico o paleontologico anche dubbi, nel territorio comunale di Tortona anche al di fuori del centro storico e delle aree a vincolo archeologico, di interesse archeologico, a rischio archeologico, a rischio paleontologico di darne segnalazione entro 24 ore alla Soprintendenza territorialmente competente o al sindaco ovvero all'autorità pubblica, provvedendo alla loro conservazione temporanea nelle condizioni e nel luogo in cui sono state rinvenute.

Tutela architettonica

~~19. I beni culturali appartenenti a soggetto pubblico o ente ecclesiastico nonché persone giuridiche private senza fine di lucro e aventi più di settanta anni risultano essere sottoposti all'applicazione del~~

~~regime di tutela della Parte II del Codice fino a quando non sia effettuata la procedura di verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del Codice e sono di conseguenza da considerarsi assoggettati a tutela sulla scorta del combinato disposto degli artt. 10 e 12 del D. Lgs. 42/2004.~~

- ~~20. In riferimento ai disposti dell'art. 45 del Digs, 42/2004 s.m.i., inerenti alle prescrizioni di Tutela indiretta, il Ministero ha facoltà di prescrivere le distanze, le misure e le altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità dei beni culturali immobili, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro. Si rammenta che tali prescrizioni, adottate e notificate ai sensi degli articoli 46 e 47 del decreto legislativo di cui sopra, sono immediatamente precettive.~~
- ~~21. Si ricorda il rispetto dell'art. 50 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. per il quale è "vietato, senza l'autorizzazione del Soprintendente, disporre ed eseguire il distacco di affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici, esposti o non alla pubblica vista".~~
- ~~22. Relativamente alle aree a servizi pubblici individuate in prossimità di beni tutelati in forza o ai sensi della legge, si ricorda che sono considerati beni culturali ai sensi dell'art. 10 comma 3-4 lett. g) le pubbliche piazze vie strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico fino a quando non sia intervenuta la verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 del Codice. Valgono pertanto le misure di protezione già sopra richiamate.~~
- ~~23. Si ricorda che qualsiasi modificazione d'uso di beni culturali, ancorché in assenza di opere edilizie, dovrà essere preventivamente comunicata e autorizzata dalla Soprintendenza competente ai sensi del combinato disposto degli articoli 20, comma 1, e 21, comma 4, secondo periodo. Tutte le destinazioni d'uso ammesse potranno essere condotte attraverso gestione pubblica o privata, subordinate a concessioni in uso, locazioni o alienazioni di immobili pubblici di interesse culturale formate dagli art. 55-58 del D. Lgs. 42/2004.~~

ART. 55. AREE CON CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE E AGRARIE A TUTELA PAESISTICA E AMBIENTALE CON COMPETENZA COMUNALE

1. Nelle zone comprese all'interno della delimitazione delle aree a tutela paesistica e ambientale di competenza comunale, individuate nella Tavola 3.4.6 di P.R.G., la richiesta di Permesso di Costruire per la nuova edificazione è subordinata, oltre alle norme delle singole zone, alla presentazione di una ulteriore particolareggiata documentazione cartografica relativa all'inserimento dell'immobile da realizzarsi, nel contesto ambientale esistente.
2. L'inserimento dell'immobile dovrà essere riportato su profilo altimetrico e piano quotato a curve di livello con equidistanze non superiori a 2 m, ove saranno evidenziate le principali quote naturali del terreno, limitatamente al lotto di proprietà. La rappresentazione delle curve di livello dovrà essere estesa alle aree contermini, se inedificate, sino ad una distanza minima di 200 m dalla perimetrazione della superficie interessata dalla nuova edificazione.
3. Dovranno essere altresì indicate le quote di strade esistenti ed in progetto (di ogni ordine), compresi piazzole e percorsi pedonali, le quote di massimo spiccato di tutti i fabbricati eventualmente ubicati sui terreni interessati dall'edificazione ed in quelli contermini come sopra definiti, oltre alle quote di massimo spiccato del fabbricato in progetto.



Città di Tortona
Provincia di Alessandria

Settore Lavori pubblici e CUC, Territorio e Ambiente
Servizio Sportello Unico Edilizia Privata

Proposta n. 1914/2018

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 646 / 2018

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE 27/2018

**.. PER L'ESECUZIONE DI
LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE CON SOVRALZO DI FABBRICATO
ARTIGIANALE IN TORTONA STRADA VICINALE RIBROCCA 8**

D.S. € 150,00 versati (nr. 406/18)

IL DIRIGENTE

Vista la domanda della)
presentata il 29.06.2018 prot. nr. 18.675 del 03.07.2018, gli adempimenti necessari al rilascio del provvedimento
pervenuti in data 19.07.2018 prot.n. 20.752 del 20.07.2018, corredata del progetto e degli atti allegati allo stesso,
intesa ad ottenere il permesso di costruire per l'esecuzione di lavori di **RISTRUTTURAZIONE CON SOVRALZO
DI FABBRICATO ARTIGIANALE** in questo Comune sull'immobile (area od edificio), distinto al catasto al foglio 57
mappale 29 sub. 6, posto in Tortona, Strada Vicinale Ribrocca, 8;

Visti gli elaborati allegati: ELG001 A_033 stato di fatto, A_035 stato di progetto, A_036 stato di confronto,
A_037 fotoinserimento, A_038 abaco murature, ELG005 A_031 inquadramento, ELG031 A_034 schema allacci,
ELT003 A_039 verifiche, ELT062 A_032 tutela PRGC a firma del tecnico Arch. Ing. Andrea Zanardi;

Preso atto che il richiedente dichiara di avere la disponibilità dell'immobile e dimostra di avere titolo per
richiedere il permesso con copia visura catastale;

Vista la legge 17.08.1942 nr. 1.150, la legge 05.08.1978 nr. 457, la legge 28.02.1985 nr. 47, la legge
12.07.1991 nr. 203, il DPR 06.06.2001 nr. 380 e la Legge Regionale 05.12.1977 nr. 56 e s.m.i.;

Viste le Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale approvato con Decreto della
Giunta Regionale nr. 43-42735 del 30.01.1995 e s.m.i.;

Visto il Regolamento Edilizio approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 113 del 01.12.2003
e s.m.i.;

Vista la valutazione degli Uffici sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie;

Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 10.07.2018;

Vista la relazione geologica geotecnica e sismica redatta, ai sensi del DM 14.01.2008 e s.m.i., dal Dott.
Geol. Riccardo Ferretti datata giugno 2018 pervenuta in data 29.06.2018 prot. nr. 18.675 del 03.07.2018;

Vista la documentazione prevista dalla legge 26.10.1995 nr. 447, Decreto Presidente Consiglio dei Ministri del 05.12.1997, legge regionale 25.10.2000 nr. 52 e deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte del 2.02.2004 n. 9-11616 e s.m.i. redatta dall'ing. Livio Massavelli datata 26.06.2018 pervenuta in data 29.06.2018 prot. nr. 18.675 del 03.07.2018;

Vista la dichiarazione di fattibilità strutturale e sotto il profilo del rispetto delle norme in materia antisismica redatta dall'Arch. Ing. Andrea Zanardi pervenuta in data 29.06.2018 prot. nr. 18.675 del 03.07.2018;

Vista la documentazione rispondente alla prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico ai sensi del D.Lgs. 19.08.2005 nr. 192, D.Lgs. 29.12.2006 nr. 311 e legge regionale 28.05.2007 nr. 13 e s.m.i. redatta dall'Arch. Ing. Andrea Zanardi pervenuta in data 29.06.2018 prot. nr. 18.675 del 03.07.2018;

Considerato che, a norma dell'articolo 49 comma 4 della Legge regionale 05.12.1977 nr. 56 e s.m.i. le condizioni apposte al presente permesso di costruire sono accettate dal richiedente che si firma in calce;

Visto il D.Lgs. 18.08.2000 nr. 267;

Visto il vigente Statuto Comunale;

DETERMINA

di rilasciare il presente **PERMESSO DI COSTRUIRE** regolato dalle seguenti norme, prescrizioni e modalità esecutive, la cui inosservanza è sanzionata dal titolo IV del DPR 06.06.2001 nr. 380 e s.m.i. con obbligo di rapporto all'Autorità Giudiziaria.

Articolo 1

è dato il permesso di costruire per l'esecuzione dei lavori indicati nelle premesse in conformità al progetto allegato quale parte integrante del presente atto, con la destinazione d'uso industriale, alle condizioni appresso indicate, salvi ed impregiudicati eventuali diritti dei terzi.

Articolo 2

Relativamente al contributo di costruzione previsto dall'articolo 16 del DPR 06.06.2001 nr. 380 e s.m.i, si dato atto che:

- il contributo riferito alle opere di urbanizzazione primaria, determinato in € 570,88 è stato versato con bonifico bancario in data 17.07.2018 copia del pagamento pervenuta in data 19.07.2018 prot.n. 20.752 del 20.07.2018;
- il contributo riferito alle opere di urbanizzazione secondaria, determinato in € 319,80 è stato versato con bonifico bancario in data 17.07.2018 copia del pagamento pervenuta in data 19.07.2018 prot.n. 20.752 del 20.07.2018;
- il contributo per impianti non destinati alla residenza come previsto dall'articolo 19 comma 1 del DPR 06.06.2001 nr.380 e s.m.i, determinato in €. 445,34 è stato versato con bonifico bancario in data 17.07.2018 copia del pagamento pervenuta in data 19.07.2018 prot.n. 20.752 del 20.07.2018.

Articolo 3

Le opere di cui all'intervento edilizio oggetto del presente permesso dovranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) prima dell'inizio dei lavori comunicare i nominativi del Direttore Lavori e dell'Impresa esecutrice tramite l'apposita modulistica corredando la stessa della documentazione prevista dal D.Lgs. 14.08.1994 nr. 494, dal D.Lgs. 06.10.2001 nr. 251, dall'articolo 90 comma 9 punto c) D.Lgs. 09.04.2008 n. 81 e s.m.i;
- b) nei casi di nuova costruzione e di ristrutturazione degli edifici, prima dell'inizio dei lavori comunicare il nominativo del certificatore, sempre da parte del costruttore che ha l'obbligo di far produrre ad un certificatore l'attestato di certificazione energetica, come previsto dall'articolo 5 della D.G.R. 04.08.2009 nr. 43-11965 attuativa della L.R. 13/2007 e s.m.i. in materia di certificazione energetica degli edifici;
- c) esporre per tutta la durata dei lavori, in luogo ben visibile ed all'esterno verso la pubblica via, un cartello

informativo conforme a quanto previsto dall'articolo 101 del Regolamento Edilizio;

- d) depositare in cantiere copia del presente permesso di costruire e degli elaborati progettuali allegati recanti la dicitura "da conservare in cantiere", nonché copia della comunicazione di inizio lavori presentata;
- e) richiedere ed ottenere l'approvazione del tracciamento delle linee di ciglio e delle linee planimetriche ed altimetriche stradali nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 102 del Regolamento Edilizio;
- f) richiedere ed ottenere l'autorizzazione prevista per l'occupazione, anche temporanea, di suolo pubblico o di uso pubblico e per il transito di mezzi pesanti o macchine operatrici sull'intero territorio comunale;
- g) adempiere agli obblighi previsti dalla Parte II - Capo II e Capo IV del DPR 06.06.2001 nr. 380 e s.m.i., nonché alle D.G.R. nr. 11-13058 del 19.01.2010, ulteriori disposizioni con D.G.R. nr. 28-13422 del 01.03.2010 e D.G.R. nr. 4-3084 del 12.12.2011 per l'applicazione delle norme sismiche per la Regione Piemonte;
- h) adempiere agli obblighi previsti dalla legge 26.10.1995 nr. 447 e dalla legge regionale 20.10.2000 nr. 52 e s.m.i. relativamente alla esecuzione di opere che originino rumore o comportino l'impiego di macchinari o impianti rumorosi nonché DGR 27 giugno 2012 nr. 24-4049 relativamente all'allestimento del cantiere edile;
- i) nel caso di rinvenimento di cose immobili o mobili indicate all'articolo 10 dal D.Lgs. 22.01.2004 nr. 42 farne immediata denuncia alle Autorità competenti ed al Comune a norma dell'articolo 90 dello stesso dettato normativo, ed osservare le prescrizioni che verranno impartite dalle predette Autorità, come previsto articolo 105 del Regolamento Edilizio;
- j) convogliare il materiale i rifiuti da scavi e/o demolizioni presso le strutture autorizzate in conformità ai disposti di cui al D.Lgs. 03.04.2006 nr. 152 e s.m.i., precisando che l'utilizzo delle terre da scavo potrà avvenire secondo i dettami del D.Lgs. 03.04.2006 nr. 152 e s.m.i.;
- k) osservare le disposizioni relative agli interventi sul verde indicate nel Titolo VII del Regolamento Edilizio;
- l) condurre il cantiere edilizio in modo da evitare la fuoriuscita o lo spargimento sulle strade di accesso allo stesso di rifiuti, detriti e quanto altro possa rendere pericoloso il transito dei veicoli, provvedendo anche all'immediata rimozione di quanto dovesse fortuitamente depositarsi sulla sede stradale a causa di eventi atmosferici o del transito dei mezzi diretti al cantiere, con successiva completa pulizia dell'area interessata;
- m) richiedere ed ottenere autorizzazione all'allacciamento degli scarichi dell'immobile alla rete comunale di fognatura oppure osservare le prescrizioni che verranno stabilite per il trattamento e lo smaltimento delle acque reflue indicate nel provvedimento rilasciato per lo scarico fuori fognatura;
- n) nel caso di esistenza di metanodotti segnalare al Centro Snam Rete Gas competente la presenza per individuare eventuali interferenze e concordare i conseguenti interventi;
- o) concordare preventivamente con il Servizio Edilizia Privata il colore della tinteggiatura esterna degli edifici ed attenersi alle prescrizioni che verranno impartire dai tecnici comunali incaricati;
- p) richiedere ed ottenere il certificato di agibilità dell'immobile, come previsto dal titolo III del DPR 06.06.2001 nr. 380 e s.m.i., entro quindici giorni dalla data di ultimazione dei lavori di finitura;
- q) verificare sia in sede progettuale che in sede esecutiva il rispetto delle seguenti norme:
- legge 09.01.1989 nr. 13 e s.m.i. relativamente all'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche;
 - legge 03.02.1974 nr. 64 e s.m.i. relativamente alla costruzione in zona sismica;
 - ex legge 18.05.1990 nr. 46 e s.m.i. relativamente agli impianti di energia elettrica, riscaldamento, climatizzazione, idrosanitari, trasporto del gas, sollevamento e protezione antincendio;
 - legge 09.01.1991 nr. 10, D.Lgs. 19.08.2005 nr. 192 e D.Lgs. 29.12.2006 nr. 311 e s.m.i. relativamente al contenimento del consumo di energia degli edifici;
 - D.Lgs. 04.08.1999 nr. 351, L.R. 07.04.2000 nr. 43 e D.C.R. Piemonte nr. 98-1.247/2007 relativamente alle fonti di emissione di inquinanti in atmosfera prodotte da riscaldamento ambientale e condizionamento;
 - L.R. 28.05.2007 nr. 13 e s.m.i. relativamente alle disposizioni in materia di rendimento energetico in edilizia;
 - D.Lgs. 30.05.2008 nr. 115 e s.m.i. relativamente all'efficienza degli usi finali dell'energia;
 - legge regionale 14.07.2009 nr. 20 e s.m.i.;
 - legge 26.10.1995 nr. 447, Decreto Presidente Consiglio dei Ministri del 05.12.1997, legge regionale

25.10.2000 nr. 52 e deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte del 2.02.2004 n. 9-11616;

- art. 15 della L.R. nr. 20/2009 del 14/07/2009 e smi e Decreto DPGR del 23.05.2016 nr. 6/R;
- art. 135 bis del DPR 380/01 e smi "Norme per l'infrastrutturazione digitale degli edifici";
- art. 4 comma 1-ter del DPR 380/01 e smi e art. 49 Bis del Regolamento Edilizio vigente "Infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli."

r) adempiere agli obblighi ed alle prescrizioni riportate nelle autorizzazioni, pareri, nulla osta rilasciati da altri Enti relativamente all'intervento edilizio e riportati nelle premesse;

Articolo 4

I lavori dovranno essere iniziati, con la realizzazione di consistenti opere ai sensi dell'articolo 15 del DPR 06.06.2001 nr. 380 e s.m.i. entro un anno dalla data di rilascio del permesso di costruire ed ultimati entro tre anni dalla data di inizio dei lavori. Dopo tale termine il permesso di costruire sarà decaduto e pertanto privo di alcuna validità e nessuna opera, sebbene indicata negli elaborati allegati al presente permesso, potrà essere eseguita.

Prima della presentazione della comunicazione di inizio lavori del presente permesso di costruire dovrà essere effettuato il deposito della "denuncia dei lavori e presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche" come previsto dall'articolo 93 del D.P.R. 06.02.2001 nr. 380 e s.m.i. se dovuti:

Le date di inizio e fine lavori dovranno essere comunicate dal Titolare del permesso di costruire al Settore Territorio e Ambiente tramite l'apposita modulistica. In caso di sostituzione del tecnico incaricato della direzione lavori o dell'impresa esecutrice le opere è fatto obbligo di comunicare con tempestività i dati dei subentranti tramite l'apposita modulistica.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche con le quali il permesso di costruire fosse in contrasto comporta la decadenza dello stesso, salvo che i lavori siano stati concretamente iniziati e vengano terminati entro tre anni. Qualora i lavori non fossero ultimati nel termine stabilito ed eventualmente prorogato, il Titolare deve richiedere il rilascio di un nuovo permesso per costruire per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività, come previsto dall'articolo 15 del DPR 06.06.2001 nr. 380 e s.m.i..

In caso di alienazione dell'immobile oggetto di intervento è fatto obbligo di richiedere la voltura del provvedimento a nome del nuovo proprietario, come previsto dall'articolo 11 del Regolamento Edilizio.

Il Titolare del permesso di costruire nel sottoscrivere il presente provvedimento, dichiara di essere a conoscenza delle normative nazionali, regionali e comunali relative alla materia, di avere preso visione delle prescrizioni contenute nel permesso di costruire e di obbligarsi ad attenersi a tutte le obbligazioni e prescrizioni contenute nello stesso.

Tortona li, 27/07/2018

**IL DIRIGENTE
GILARDONE FRANCESCO**

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n 82/2005 e s.m.i.)