

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zatti Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 117/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO SNC, piano S1-T.....	5
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO n.2, piano T-1.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO SNC, piano S1-T.....	6
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO n.2, piano T-1.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO SNC, piano S1-T.....	7
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO n.2, piano T-1.....	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO SNC, piano S1-T.....	8
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO n.2, piano T-1.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO SNC, piano S1-T.....	8
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO n.2, piano T-1.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO SNC, piano S1-T.....	9
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO n.2, piano T-1	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO SNC, piano S1-T.....	11
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO n.2, piano T-1	11
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO SNC, piano S1-T.....	12
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO n.2, piano T-1	13
Patti	13
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO SNC, piano S1-T	13
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO n.2, piano T-1	13
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO SNC, piano S1-T	14



Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO n.2, piano T-1	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO SNC, piano S1-T	14
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO n.2, piano T-1	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO SNC, piano S1-T	15
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO n.2, piano T-1	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO SNC, piano S1-T	15
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO n.2, piano T-1	16
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO SNC, piano S1-T	16
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO n.2, piano T-1	17
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO SNC, piano S1-T	17
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO n.2, piano T-1	18
Formalità pregiudizievoli	19
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO SNC, piano S1-T	19
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO n.2, piano T-1	20
Normativa urbanistica	21
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO SNC, piano S1-T	21
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO n.2, piano T-1	26
Regolarità edilizia	32
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO SNC, piano S1-T	32
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO n.2, piano T-1	33
Vincoli od oneri condominiali.....	35
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO SNC, piano S1-T	35
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO n.2, piano T-1	36
Stima / Formazione lotti.....	36
Riserve e particolarità da segnalare	39
Riepilogo bando d'asta.....	42
Lotto Unico	42
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 117/2023 del R.G.E.	52



Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 183.325,65	52
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	54
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO SNC, piano S1-T	54
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO n.2, piano T-1	54



INCARICO

All'udienza del 01/12/2023, il sottoscritto Geom. Zatti Andrea, con studio in Via Buoizzi, 86 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email a.zatti@studiomodum.it, PEC andrea.zatti@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO SNC, piano S1-T
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO n.2, piano T-1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A TERRUGGIA (AL) - STRADA CACCIOLO SNC, PIANO S1-T

Fg.6 particella 342 - Trattasi di edificio a destinazione magazzino, libero da tre lato, edificata fine anni 2000, su un piano fuori terra più ampio piano interrato, collegata da scala interna, avente struttura in c.a. mista muratura, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese e con cortile esclusivo, situato in zona periferica del Comune di Terruggia, ad una distanza di circa 1 Km dal centro comunale.

Il magazzino al piano terreno viene utilizzato anche come autorimessa ed ingresso pedonale e carraio direttamente dalla corte esclusiva.

Il Comune di Terruggia, in provincia di Alessandria, in Piemonte, è esteso per circa 7,27 km² e ha altitudine media 178 m s.l.m. (minima 119 e massima 236), conta 882 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2023-Istat).

Le località, frazioni e/o nuclei abitati del comune sono: La Costa.

La zona sismica per il territorio di Gabiano è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' classificata in zona climatica E e ha 2.649 gradi giorno.

Il comune di Terruggia dista circa Km.35 da Vercelli, circa Km. 37 da Asti, circa Km.30 da Alessandria. Dista circa Km.8 dalla cittadina di Casale Monferrato, ove si trova l'ospedale ed il più vicino svincolo autostradale.

Nella parte storica del comune troviamo i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ambulatorio medico, scuola dell'infanzia.

Il comune si presenta di bassa vitalità in quanto classico borgo monferrino la cui viabilità principale è dovuta agli spostamenti dei residenti verso le attività commerciali ed industriali del posto e dintorni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



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

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERRUGGIA (AL) - STRADA CACCILOLO N.2, PIANO T-1

Fg.6 particella 326 sub.3 - Trattasi di edificio a destinazione civile abitazione, libero da due lato, edificata fine anni 2000, su due piani fuori terra, collegata da scala interna, avente struttura in muratura, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese e con cortile esclusivo, situato in zona periferica del Comune di Terruggia, ad una distanza di circa 1 Km dal centro comunale.

L'abitazione al piano terreno ha ingresso pedonale direttamente dalla corte esclusiva.

Il Comune di Terruggia, in provincia di Alessandria, in Piemonte, è esteso per circa 7,27 km² e ha altitudine media 178 m s.l.m. (minima 119 e massima 236), conta 882 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2023-Istat).

Le località, frazioni e/o nuclei abitati del comune sono: La Costa.

La zona sismica per il territorio di Gabiano è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' classificata in zona climatica E e ha 2.649 gradi giorno.

Il comune di Terruggia dista circa Km.35 da Vercelli, circa Km. 37 da Asti, circa Km.30 da Alessandria. Dista circa Km.8 dalla cittadina di Casale Monferrato, ove si trova l'ospedale ed il più vicino svincolo autostradale.

Nella parte storica del comune troviamo i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ambulatorio medico, scuola dell'infanzia.

Il comune si presenta di bassa vitalità in quanto classico borgo monferrino la cui viabilità principale è dovuta agli spostamenti dei residenti verso le attività commerciali ed industriali del posto e dintorni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCILOLO SNC, piano S1-T
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCILOLO n.2, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A TERRUGGIA (AL) - STRADA CACCILOLO SNC, PIANO S1-T



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

Si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio.

Risulta completa anche secondo la check list di cui all'allegato 11.

Tali trascrizioni, sia a favore che contro, risalgono sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

Il CTU precisa altresì che nella certificazione notarile sostitutiva i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione e che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Si uniscono nell'allegato 15 i certificati di stato civile/stato di famiglia/residenza e di matrimonio.

E' stata comunque reperita dal CTU la documentazione catastale aggiornata e non risultano presenti terreni agricoli per i quali necessitava la richiesta di Certificati di Destinazione Urbanistica.

Inoltre il C.D.U. non è necessario per il terreno pertinenziale dell'edificio (cortile esclusivo) in quanto la superficie complessiva dell'area di pertinenza è inferiore a mq. 5000.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERRUGGIA (AL) - STRADA CACCILOLO N.2, PIANO T-1

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

Si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio.

Risulta completa anche secondo la check list di cui all'allegato 11.

Tali trascrizioni, sia a favore che contro, risalgono sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

Il CTU precisa altresì che nella certificazione notarile sostitutiva i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione e che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Si uniscono nell'allegato 15 i certificati di stato civile/stato di famiglia/residenza e di matrimonio.

E' stata comunque reperita dal CTU la documentazione catastale aggiornata e non risultano presenti terreni agricoli per i quali necessitava la richiesta di Certificati di Destinazione Urbanistica.

Inoltre il C.D.U. non è necessario per il terreno pertinenziale dell'edificio (cortile esclusivo) in quanto la superficie complessiva dell'area di pertinenza è inferiore a mq. 5000.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A TERRUGGIA (AL) - STRADA CACCILOLO SNC, PIANO S1-T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che, come da certificato che si allega, attualmente il Sig. **** Omissis **** risulta di stato libero per divorzio dalla Sig.ra **** Omissis **** dal 20.12.2017. In precedenza lo status coniugale era in regime di separazione dei beni.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERRUGGIA (AL) - STRADA CACCILOLO N.2, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che, come da certificato che si allega, attualmente il **** Omissis **** risulta di stato libero per divorzio dalla **** Omissis **** dal 20.12.2017. In precedenza lo status coniugale era in regime di separazione dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A TERRUGGIA (AL) - STRADA CACCILOLO SNC, PIANO S1-T

I confini dell'immobile identificato al C.T. alla particella 342 del Fg.6 di Terruggia sono:
a nord in ragione del mappale 326, a est in ragione del mappale 326 e della via pubblica "strada Cacciolo", a ovest in ragione del mappale 326, a sud in ragione del mappale 50;

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERRUGGIA (AL) - STRADA CACCILOLO N.2, PIANO T-1

I confini dell'immobile identificato al C.T. alla particella 326 del Fg.6 di Terruggia sono:
a nord in ragione del mappale 298, a est in ragione della via pubblica "strada Cacciolo", a ovest in ragione dei mappali 156 e 53, a sud in ragione del mappale 342;

CONSISTENZA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A TERRUGGIA (AL) - STRADA CACCILOLO SNC, PIANO S1-T

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	-------------------------	---------	-------



	Netta	Lorda		e		
Magazzino	92,65 mq	114,35 mq	1	114,35 mq	2,55 m	S1-primo sottostrada
Magazzino	32,66 mq	41,77 mq	1	41,77 mq	2,70 m	T
Cortile	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	T
eccedenza cortile	653,00 mq	653,00 mq	0,02	13,06 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				171,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				171,68 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LE CONSISTENZE SONO STATE DESUNTE DA RILIEVO METRICO EFFETTUATO IN LOCO DAL C.T.U.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERRUGGIA (AL) - STRADA CACCILO N.2, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale e	Altezza	Piano
Abitazione	39,00 mq	50,50 mq	1	50,50 mq	3,50 m	T
Abitazione	35,65 mq	51,20 mq	1	51,20 mq	2,85 m	1
Cortile	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	T
eccedenza cortile	1021,00 mq	1021,00 mq	0,02	20,42 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				124,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,62 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LE CONSISTENZE SONO STATE DESUNTE DA RILIEVO METRICO EFFETTUATO IN LOCO DAL C.T.U.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A TERRUGGIA (AL) - STRADA CACCILO SNC, PIANO S1-T



CRONOSTORIA AL CATASTO TERRENI:

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Fg.6 MAPPALE 342 (Ente urbano di mq. 720)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, deriva, da impianto meccanografico del 20.06.1984, da un terreno agricolo censito alla particella 49 del foglio 6 di mq. 4.720;

Successivamente, con Tipo Mappale del 03.11.2000 pratica n.166111 in atti dal 03.11.2000 (n.5069.1/2000) viene soppressa la particella 49 e costituita la particella 298 Ente urbano di mq. 4.720;

Successivamente, con Frazionamento del 06.09.2010 pratica n.AL0237421 in atti dal 06.09.2010 (n.237421.1/2010) viene costituita la particella 326 Ente Urbano di mq. 1.820 e variata la particella 298 Ente urbano di mq. 2.900;

Successivamente, con FRAZIONAMENTO della particella 326 del 22.03.2018 pratica n.AL0030828 in atti dal 22.03.2018 presentato il 22.03.2018 (n.30828.1/2018) viene costituita la particella 342 Ente Urbano di mq. 720 e variata la particella 326 Ente urbano di mq. 1.100;

Il tutto approvato dell'Agenzia delle entrate di Alessandria - Ufficio Territorio;

CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI:

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'unità oggetto di pignoramento deriva da precedenti unità immobiliari identificate con la particella 326 sub.1 del Foglio 6 del Comune di Terruggia, con categoria A/7, classe U, consistenza 2,5 vani, rendita €.251,77 e con la particella 326 sub.2 del Foglio 6 del Comune di Terruggia, con categoria C/6, classe U, consistenza 33 mq, rendita €.93,74 come da Frazionamento e Fusione del 04/09/2012 Pratica n.AL0255221 in atti dal 04/09/2012 (n.17495.1/2012);

Successivamente con Frazionamento e Fusione del 26.03.2018 pratica n.AL0032258 in atti dal 27.03.2018 (n.3983.1/2018) a seguito di pratica DOCFA approvato dall'Agenzia delle Entrate di Alessandria - Ufficio Territorio, viene costituito l'attuale particella 342, cat.C/2, classe U, cons.mq.125, sup. cat.223, rendita €.193,67;

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERRUGGIA (AL) - STRADA CACCILOLO N.2, PIANO T-1

CRONOSTORIA AL CATASTO TERRENI:

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Fg.6 MAPPALE 326 (Ente urbano di mq. 1.100)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, deriva, da impianto meccanografico del 20.06.1984, da un terreno agricolo censito alla particella 49 del foglio 6 di mq. 4.720;

Successivamente, con Tipo Mappale del 03.11.2000 pratica n.166111 in atti dal 03.11.2000 (n.5069.1/2000) viene soppressa la particella 49 e costituita la particella 298 Ente urbano di mq. 4.720;

Successivamente, con Frazionamento del 06.09.2010 pratica n.AL0237421 in atti dal 06.09.2010 (n.237421.1/2010) viene costituita la particella 326 Ente Urbano di mq. 1.820 e variata la particella 298 Ente urbano di mq. 2.900;

Successivamente, con FRAZIONAMENTO della particella 326 del 22.03.2018 pratica n.AL0030828 in atti dal 22.03.2018 presentato il 22.03.2018 (n.30828.1/2018) viene costituita la particella 342 Ente Urbano di mq. 720 e variata la particella 326 Ente urbano di mq. 1.100;

Il tutto approvato dell'Agenzia delle entrate di Alessandria - Ufficio Territorio;

CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI:

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'unità oggetto di pignoramento deriva da precedenti unità immobiliari identificate con la particella 326 sub.1 del Foglio 6 del Comune di Terruggia, con categoria A/7, classe U, consistenza 2,5 vani, rendita €.251,77 e con



la particella 326 sub.2 del Foglio 6 del Comune di Terruggia, con categoria C/6, classe U, consistenza 33 mq, rendita €93,74 come da Frazionamento e Fusione del 04/09/2012 Pratica n.AL0255221 in atti dal 04/09/2012 (n.17495.1/2012);

Successivamente con Frazionamento e Fusione del 26.03.2018 pratica n.AL0032258 in atti dal 27.03.2018 (n.3983.1/2018) a seguito di pratica DOCFA approvato dall'Agenzia delle Entrate di Alessandria - Ufficio Territorio, viene costituito l'attuale particella 326 sub.3 cat.A/2, classe 1, vani 3,5, sup. cat.131, rendita €216,91;

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A TERRUGGIA (AL) - STRADA CACCILO SNC, PIANO S1-T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	342			C2	U	125 MQ	223 mq	193,67 €		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
6	342				ENTE URBANO		00 07 20 mq				

Corrispondenza catastale

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

I dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari oggetto della presente E.I. e raffigurate nelle planimetrie prot.AL0032258 del 27.03.2018 depositate presso il Catasto Fabbricati di Alessandria.

Gli stessi dati catastali e le planimetrie sono rispondenti allo stato di fatto, ed in particolare non sussistono difformità tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERRUGGIA (AL) - STRADA CACCILO N.2, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	326	3		A2	1	3,5 vani	131 mq	216,91 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
6	326				ENTE URBANO		00 11 00 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

CATASTO TERRENI:

Esiste la corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi ed la mappa catastale wegis.

CATASTO FABBRICATI:

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale prot.AL0032258 del 27.03.2018 reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio sono emerse le seguenti difformità:

1) Non sono state inserite n.2 finestre al piano primo;

Tali difformità vengono indicate nella tavola grafica predisposta dal CTU (allegato 8).

Per poter regolarizzare catastalmente tali difformità occorre presentare presso l'Agenzia delle Entrate di Alessandria - Ufficio del Territorio, pratica DOCFA per modifiche distributive, quantificabile in €. 600,00 (comprensivo di onorario, oneri catastali ed iva);

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A TERRUGGIA (AL) - STRADA CACCILO SNC, PIANO S1-T

Dalle verifiche effettuate sull'immobile pignorato presso il SIPEE, è emerso che il bene pignorato non è fornito dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto è un'immobile escluso dall'obbligo di redazione dell'APE.

Non si riscontrano irregolarità urbanistiche e catastali. Viene attribuito al bene Fg.6 particella 342 un costo di €. 1.500 (quota parte del 50%) per l'ottenimento della SCA (Segnalazione Certificata Agibilità).

Viene calcolato un costo di €. 4.500 per l'eventuale ottenimento della cessazione del vincolo di destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola.



Per completezza oltre che per aggiornamento della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria, Catasto Terreni e Fabbricati, in data 05.12.2023, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali e l'elenco immobili;

Inoltre, in data 15.01.2024, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Casale Monferrato.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERRUGGIA (AL) - STRADA CACCILOLO N.2, PIANO T-1

Dalle verifiche effettuate sull'immobile pignorato presso il SIPEE, è emerso che l'abitazione non è fornita dell'Attestato di Prestazione Energetica, anche se rientra nelle tipologie in cui deve essere presente in caso di vendita (obbligatorio dal 1° gennaio 2012).

Si precisa che precedentemente era presente un'APE del 04.04.2018, scadenza 31/12/2019, attuale stato annullato/invalidato, cod. 2018 205856 0010, con classe energetica D.

Nell'ipotesi di successiva cessione del medesimo, si dovrà provvedere all'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, come previsto dalla vigente normativa. Per la stesura delle pratiche di redazione dell'APE, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.350,00.

Si riscontrano irregolarità catastali, come meglio descritte nel capitolo "Dati catastali". Per la loro regolarizzazione il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.600,00.

Si riscontrano irregolarità urbanistiche come meglio descritte nel capitolo "Regolarità edilizia". Per la loro regolarizzazione, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.2.500,00.

Per completezza oltre che per aggiornamento della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria, Catasto Terreni e Fabbricati, in data 05.12.2023, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali e l'elenco immobili;

Inoltre, in data 15.01.2024, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Casale Monferrato.

PATTI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A TERRUGGIA (AL) - STRADA CACCILOLO SNC, PIANO S1-T

Sull'immobile pignorato, attualmente, non risultano contratti di Locazione ad uso Abitativo.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERRUGGIA (AL) - STRADA CACCILOLO N.2, PIANO T-1

Sull'immobile pignorato, attualmente, non risultano contratti di Locazione ad uso Abitativo.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A TERRUGGIA (AL) - STRADA CACCILO SNC, PIANO S1-T

L'immobile a destinazione magazzino, edificato nell'anno 1999, è attualmente elevato su un piano fuori terra più ampio piano interrato, collegato da scala interna e con cortile esclusivo.

Il magazzino al piano terreno viene utilizzato anche come autorimessa con ingresso pedonale e carraio direttamente dalla corte esclusiva.

L'unità immobiliare è così composta:

al piano terreno: magazzino di mq. 32,66 calpestabili e cortile esclusivo;

al primo interrato: ampio magazzino di mq. 92,65 calpestabili;

L'immobile pignorato si trova in ottimo stato di manutenzione e conservazione, avente finiture di pregio.

L'impianto elettrico visionato, nelle ore del sopralluogo, è risultato sottotraccia e di normale funzionamento (non sono stati rilevati altri impianti tecnologici).

L'edificio, nel suo complesso, si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione con finiture di pregio, così

come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro. Risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di ottima rilevanza. Gli elementi che compongono l'unità immobiliare in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della costruzione, con criteri di edilizia civile.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERRUGGIA (AL) - STRADA CACCILO N.2, PIANO T-1

L'immobile a destinazione abitativa, edificato nell'anno 1999, è attualmente elevato su due piani fuori terra, collegati da scala interna, avente caratteristiche di mini-alloggio con cortile esclusivo.

L'unità immobiliare è così composta:

al piano terreno: ingresso/disimpegno, cucina/soggiorno e bagno;

al primo piano: ampia camera letto di mq. 35,65 calpestabili;

L'immobile pignorato si trova in ottimo stato di manutenzione e conservazione, avente finiture di pregio.

Gli impianti tecnologici esistenti (elettrico/idrico-sanitario e riscaldamento), nelle ore del sopralluogo, sono risultati funzionanti.

L'abitazione, nel suo complesso, si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione con finiture di pregio, così

come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro. Risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di ottima rilevanza. Gli elementi che compongono l'unità immobiliare in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della costruzione, con criteri di edilizia civile.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A TERRUGGIA (AL) - STRADA CACCILO SNC, PIANO S1-T



Le pertinenze sono state tutte individuate nell'attuale documentazione catastale presente in banca dati presso il Catasto Fabbricati di Alessandria. Non è stata rilevata ulteriore documentazione specifica.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERRUGGIA (AL) - STRADA CACCILOLO N.2, PIANO T-1

Le pertinenze sono state tutte individuate nell'attuale documentazione catastale presente in banca dati presso il Catasto Fabbricati di Alessandria. Non è stata rilevata ulteriore documentazione specifica.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A TERRUGGIA (AL) - STRADA CACCILOLO SNC, PIANO S1-T

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

Il CTU evidenzia che attualmente, per accedere all'immobile pignorato, l'unico accesso dalla via pubblica è tramite un cancello carraio e pedonale posto sulla particella 298 stesso foglio. Di conseguenza, anche se non rilevato da atti specifici, risulta una servitù di passaggio a favore del bene pignorato e a sfavore delle particelle 298 e 326 stesso foglio.

Si rileva che sulla planimetria catastale rappresentante la corte esclusiva del bene pignorato (prot.AL0032258 del 27.03.2018) è evidenziata, con una "freccia", un accesso al fondo direttamente dalla via pubblica, ma che nella realtà dello stato dei luoghi non si evidenzia.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERRUGGIA (AL) - STRADA CACCILOLO N.2, PIANO T-1

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

Il CTU evidenzia che attualmente, per accedere all'immobile pignorato, l'unico accesso dalla via pubblica è tramite un cancello carraio e pedonale posto sulla particella 298 stesso foglio. Di conseguenza, anche se non rilevato da atti specifici, risulta una servitù di passaggio a favore del bene pignorato e a sfavore delle particelle 298 stesso foglio.

Inoltre risulta anche una servitù di passaggio a sfavore del bene pignorato e a favore della particella 342 stesso foglio.

Si rileva che sulla planimetria catastale rappresentante la corte esclusiva del bene pignorato (prot.AL0032258 del 27.03.2018) è evidenziata, con doppia "freccia", l'accesso al fondo direttamente dalla particella 298.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A TERRUGGIA (AL) - STRADA CACCILOLO SNC, PIANO S1-T

Dall'esame dello stato di manutenzione e conservazione del fabbricato, le principali caratteristiche costruttive e tipologiche dell'immobile sono:

Fondazioni: CEMENTO ARMATO;

Altezza interna utile: H.270 cm. al piano terreno e H.255 cm. al piano interrato;

Struttura verticali: CEMENTO ARMATO MISTO MURATURA;

Solai: LATERO-CEMENTO INTONACATI;

Copertura: STRUTTURA IN LEGNO A FALDE INCLINATE CON MANTO DI COPERTURA IN VECCHI COPPI PIEMONTESI;

Pareti esterne: PARAMANO IN TUFO E MATTONE VECCHI;



Pareti interne: IN PARTE IN LATERIZIO INTONACATO E TINTEGGIATO ED IN PARTE IN PARAMANO DI MATTONE VECCHIO AL PIANO TERRENO E TOTALMENTE IN PARAMANO IN TUFO E MATTONE VECCHI;
Pavimentazione interna: MATTONELLE IN COTTO AL PIANO TERRENO E PIASTRELLE IN GRES PORCELLANATO AL PIANO INTERRATO;
Infissi esterni: INFERRIATE METALLICHE;
Infissi Interni: OSCURANTI IN LEGNO E FINESTRE IN LEGNO CON VETRO DOPPIO;
Scale: CEMENTO ARMATO RIVESTITE CON PEDATE IN MATTONELLE DI COTTO E ALZATE INTONACATE;
Impianto elettrico: SOTTOTRACCIA CON PLACCHE TERMINALI CON CONTATORE ENEL POSTO ALL'ESTERNO DELLA PROPRIETA';
Altri Impianti: NON RILEVATI;
Cortile: CORTE ESCLUSIVA CON POSSIBILITA' DI IRRIGAZIONE DA POZZO ESTERNO DEDITO ALLA RACCOLTA DELLE ACQUE PIOVANE;

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERRUGGIA (AL) - STRADA CACCIOLA N.2, PIANO T-1

Dall'esame dello stato di manutenzione e conservazione del fabbricato, le principali caratteristiche costruttive e tipologiche dell'immobile sono:

Fondazioni: CEMENTO ARMATO;
Altezza interna utile: Hm 335 cm. al piano terreno e Hm 285 cm. al piano primo;
Struttura verticali: CEMENTO ARMATO MISTO MURATURA;
Solai: LATERO-CEMENTO INTONACATI;
Copertura: TETTO IN LEGNO CON TAVELLE VECCHIE A VISTA - STRUTTURA IN LEGNO A FALDE INCLINATE CON MANTO DI COPERTURA IN VECCHI COPPI PIEMONTESI;
Pareti esterne: PARAMANO IN TUFO E MATTONE VECCHI;
Pareti interne: IN LATERIZIO INTONACATO;
Pavimentazione interna: MATTONELLE IN COTTO AL PIANO TERRENO E IN LEGNO FLOTTANTE AL PIANO PRIMO;
Infissi esterni: PERSIANE IN LEGNO CON LAMELLE NELLA PARTE RETROSTANTE;
Infissi Interni: FINESTRE E PORTAFINESTRE IN LEGNO CON VETRO DOPPIO - PORTONCINO D'INGRESSO IN LEGNO;
Scale: CEMENTO ARMATO RIVESTITE CON PEDATE IN MATTONELLE DI COTTO E ALZATE INTONACATE;
Impianto elettrico: SOTTOTRACCIA CON PLACCHE TERMINALI E CONTATORE ENEL POSTO ALL'ESTERNO DELLA PROPRIETA';
Impianto idrico: ALLACCIATO ALLA RETE IDRICA DELL'ACQUEDOTTO DEL MONFERRATO, TUBAZIONI E SCARICHI INCASSATI CON COLLEGAMENTO ALLA FOGNATURA COMUNALE;
Impianto Termico: CON CALDAIA A GAS CON BOMBOLONE GPL INTERRATO E TERMINALI DI EROGAZIONE IN ACCIAIO AL PRIMO PIANO E IN GHISA AL PIANO TERRENO
Cortile: CORTE ESCLUSIVA;

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A TERRUGGIA (AL) - STRADA CACCIOLA SNC, PIANO S1-T

Al momento del sopralluogo/1°accesso all'immobile pignorato, avvenuto in data 14.12.2023 in concerto con il custode avv. Elena Caire, il bene risultava occupato da:
Daffara Pierangelo, nato a Occimiano (AL) il 14.10.1959, c.f.DFFPNG59R14F995Y, residente in Terruggia, Strada Cacciola n.2;



BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERRUGGIA (AL) - STRADA CACCILOLO N.2, PIANO T-1

Al momento del sopralluogo/1°accesso all'immobile pignorato, avvenuto in data 14.12.2023 in concerto con il custode avv. Elena Caire, il bene risultava occupato da:

**** Omissis ****, residente in Terruggia, Strada Cacciolo n.2;

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A TERRUGGIA (AL) - STRADA CACCILOLO SNC, PIANO S1-T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/03/1987 al 02/10/1998	**** Omissis ****	ATTO AMMINISTRATIVO DECRETO DI ESTINZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MINISTERO DELL'INTERNO	10/03/1987	178	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/10/1998 al 15/01/2024	**** Omissis ****	SCRITTURA PRIVATA DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ARMANDO ACETO	02/10/1998	142261	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	29/10/1998	5197	4030



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
CASALE MONFERRATO	19/10/1998	801	2V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

l'I.d.s.c., la stessa dichiara che i beni in oggetto facevano parte del Beneficio Parrocchiale di Terruggia, dichiarato estinto unitamente ad altri benefici con decreto del Ministero dell'Interno in data 10/3/87 pubblicato sulla G.U. della Repubblica Italiana il 25/3/87 al n.70

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERRUGGIA (AL) - STRADA CACCILOLO N.2, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/03/1987 al 02/10/1998	**** Omissis ****	ATTO AMMINISTRATIVO DECRETO DI ESTINZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MINISTERO DELL'INTERNO	10/03/1987	178	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/10/1998 al 15/01/2024	**** Omissis ****	SCRITTURA PRIVATA DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ARMANDO ACETO	02/10/1998	142261	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	29/10/1998	5197	4030



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
CASALE MONFERRATO	19/10/1998	801	2V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

l'I.d.s.c., la stessa dichiara che i beni in oggetto facevano parte del Beneficio Parrocchiale di Terruggia, dichiarato estinto unitamente ad altri benefici con decreto del Ministero dell'Interno in data 10/3/87 pubblicato sulla G.U. della Repubblica Italiana il 25/3/87 al n.70

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A TERRUGGIA (AL) - STRADA CACCILO SNC, PIANO S1-T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 15/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO UNILATERALE DI CONCESSIONE DI IPOTECA
 Iscritto a CASALE MONFERRATO il 05/05/2004
 Reg. gen. 2800 - Reg. part. 513
 Quota: 1/1
 Importo: € 245.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 197.179,58
 Spese: € 4.930,42
 Interessi: € 42.890,00
 Rogante: NOTAIO ROBERTO MILANO DI CASALE MONFERRATO
 Data: 23/04/2004
 N° repertorio: 68265
 Note: beni colpiti : Terruggia per la quota di 1/1 F.6 n.298/2 cat.a/7 vani 10,5 F.6 n.298/3 cat.c/2 mq 112 F.6 n.298/4 cat.c/6 mq 39



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 14/01/2013

Reg. gen. 250 - Reg. part. 226

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: fra gli immobili colpiti : Terruggia per la quota di 1/1 F.6 n.298/2 cat.a/7 vani 10,5 F.6 n.298/3 cat.c/2 mq 112 F.6 n.298/4 cat.c/6 mq 39

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 27/09/2023

Reg. gen. 4819 - Reg. part. 3969

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: immobili colpiti : Terruggia per la quota di 1/1 F.6 n.326/3 cat.a/2 vani 3,5 e F.6 n.342 cat.c/2 mq 125

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERRUGGIA (AL) - STRADA CACCILOLO N.2, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 15/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO UNILATERALE DI CONCESSIONE DI IPOTECA

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 05/05/2004

Reg. gen. 2800 - Reg. part. 513

Quota: 1/1

Importo: € 245.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 197.179,58

Spese: € 4.930,42

Interessi: € 42.890,00

Rogante: NOTAIO ROBERTO MILANO DI CASALE MONFERRATO

Data: 23/04/2004

N° repertorio: 68265

Note: beni colpiti : Terruggia per la quota di 1/1 F.6 n.298/2 cat.a/7 vani 10,5 F.6 n.298/3 cat.c/2 mq 112 F.6 n.298/4 cat.c/6 mq 39

Trascrizioni



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 14/01/2013

Reg. gen. 250 - Reg. part. 226

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: fra gli immobili colpiti : Terruggia per la quota di 1/1 F.6 n.298/2 cat.a/7 vani 10,5 F.6 n.298/3 cat.c/2 mq 112 F.6 n.298/4 cat.c/6 mq 39

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 27/09/2023

Reg. gen. 4819 - Reg. part. 3969

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: immobili colpiti : Terruggia per la quota di 1/1 F.6 n.326/3 cat.a/2 vani 3,5 e F.6 n.342 cat.c/2 mq 125

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A TERRUGGIA (AL) - STRADA CACCILO SNC, PIANO S1-T

Trovasi in AREE AGRICOLE del P.R.G.C. (Variante Parziale n.2) del Comune di Terruggia, Aree ed edifici di Tipo E, normate dall'art.8 e 9 delle N.d.A.

Sulla particella cui insiste l'immobile pignorato vi sono vincoli di:

- Fascia di rispetto a protezione di nastri e incroci stradali;
- Limite della zona di rispetto dei depuratori.

Art.8 - DESTINAZIONI D'USO - comma c)

Aree a destinazione agricola ove sono ammessi:

- 1, nuove edificazione sottoposte ai limiti di cui all'articolo successivo;
- 2, interventi su edifici esistenti sottoposti ai limiti di cui all'art. successivo;
- 3, interventi su aree agricole speciali, sottoposte ai limiti di cui all'articolo successivo;

Art.9 - TIPI DI INTERVENTO - lettera E

E) AREE ED EDIFICI DI TIPO E

Nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura, sono da considerarsi compatibili con la destinazione agricola dell'area eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 punto 1 della l.r. 56/77 e s.m. e i., nonché i manufatti necessari al loro funzionamento, anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G. In ogni caso, trattandosi di opere pubbliche o di pubblica utilità, il vincolo preordinato all'esproprio può essere disposto attraverso le procedure di cui agli artt. 10 e 19 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" approvato con D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 ovvero, in particolare qualora si tratti di manufatti che richiedono una fascia di rispetto che vincola terreni esterni l'area su cui l'opera insiste (es. depuratori e pozzi di captazione), attraverso le procedure di cui al comma 7, art. 17 della l.r. 56/77.

1. Nuove edificazioni

Nelle aree agricole, i permessi per nuove edificazioni, previo rispetto delle disposizioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi genere, sono rilasciate unicamente a:

- a) imprenditori agricoli singoli o associati secondo quanto definito all'art. 1 del D.lgs. 18 maggio 2001 n. 228 che testualmente recita: "È imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del



fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse". In relazione all'allevamento di animali va precisato che l'attività cinotecnica (allevamento, selezione ed addestramento delle razze canine) ai sensi dell'art 2 della Legge 23 agosto 1993 n. 349 è considerata a tutti gli effetti attività imprenditoriale agricola quando i redditi che ne derivano sono prevalenti rispetto a quelli di altre attività economiche non agricole svolte dallo stesso soggetto;

b) soggetti di cui alle lettere b) e c), 3° comma, art. 25 l.r. 56/77 e s.m. e i.;

c) ai soggetti di cui ai punti precedenti possono essere aggiunti anche gli enti locali che, pur non svolgendo attività imprenditoriale in agricoltura, intendano realizzare infrastrutture a servizio dell'agricoltura a disposizione di produttori (magazzini di stoccaggio e/o commercializzazione, cantine sociali, silos ecc. ecc.).

In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione di fabbricato a servizio dell'azienda agricola dovrà essere opportunamente valutato al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. In particolare il progetto del nuovo intervento dovrà prevedere:

a) l'inserimento dell'edificio in coerenza con la morfologia del terreno;

b) la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive locali con funzioni di mitigazione visiva e sonora;

c) la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito agricolo circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.

Il rilascio del permesso di costruire per interventi edificatori sia abitativi, di cui al successivo punto 1a), sia di servizio, di cui al punto 1b), è subordinato alla sottoscrizione, e alla successiva consegna in Comune, di un atto d'impegno da parte dell'avente diritto che preveda:

a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola oppure ad allevamento;

b) l'indicazione delle classi di coltura in atto in progetto documentate, utilizzabili al fine di determinare i volumi edificabili (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo);

c) il vincolo di trasferimento di cubatura (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo);

d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

L'insieme delle disposizioni di cui sopra disciplina anche i casi di eventuale riedificazione conseguenti a demolizione, in quanto tale operazione assume, a tutti gli effetti, le caratteristiche della nuova edificazione e deve quindi essere adeguata alle prescrizioni ad essa inerenti, ivi compreso il rispetto della distanza da strade o da altri fabbricati anche nel caso in cui l'edificio oggetto di demolizione non osservi tali distanze.

L'unica eccezione alla riedificazione disciplinata analogamente alla nuova costruzione è prevista nel caso in cui l'edificio esistente insista in area "instabile" o "a rischio" per particolari condizioni idrogeologiche: in tal caso si applicheranno le disposizioni per la riedificazione previste al successivo paragrafo 2).

Agli aventi titolo, che pertanto rientrano nelle disposizioni precedenti, sono consentiti interventi di nuova costruzione di:

1a) Abitazioni a servizio dell'azienda agricola:

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni nelle aree agricole sono stabiliti dall'art. 25 comma 12°, L.r. 56/77 e s.m. e i. e in ogni caso le cubature per le residenze a servizio dell'azienda agricola non potranno superare nel complesso il volume residenziale massimo di 1.500 mc.

Ai fini del computo degli indici di densità fondiaria, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui e/o localizzati in Comuni limitrofi. Il permesso di costruire è subordinato al pagamento del contributo di cui all'art. 3 della Legge 10/77, salvo i casi di gratuità per gli imprenditori agricoli a titolo principale di cui all'art. 9, lett. a) della Legge 10/77 che costruiscono in area agricola. Gli elementi morfologici e architettonici del fabbricato dovranno attenersi alle caratteristiche tipologiche del territorio comunale e nello specifico:

- La tipologia edilizia dovrà prevedere due piani fuori terra, al fine di contenere l'uso del suolo.
- Le coperture dovranno essere preferibilmente a due falde simmetriche o asimmetriche (nel caso del prolungamento sul retro); la tipologia a falda unica può essere utilizzata eventualmente per i corpi pertinenziali. Sono consentite eccezionalmente coperture piane realizzate con la tecnica dei tetti verdi per consentire il contenimento di consumi energetici e/o dell'impatto ambientale degli edifici



- Le orditure primarie e secondarie delle coperture dovranno essere realizzate preferibilmente in legno con le geometrie e le tecniche tipiche della tradizione architettonica rurale; i manti di copertura dovranno essere di coppi in cotto, disposti in file parallele accostate su listellatura in legno o eventuale lastra sottocoppo purché non a vista.
- Per le coperture non è consentito l'utilizzo di strutture in cemento armato a vista tanto all'interno quanto all'esterno dell'edificio; sono altresì vietati i manti costituiti da materiali poliuretanic, plastici o cementizi.
- Le facciate devono avere una composizione ordinata delle bucatore secondo le forme e disposizioni tipiche della architettura tradizionale; è prescritto l'allineamento delle aperture di finestre e porte finestre fra i vari piani dell'edificio.
- Le finestre dovranno avere i rapporti dimensionali della tipica apertura piemontese ovvero con altezza pari a 1,5 volte la larghezza; non sono consentite aperture della tipologia "a nastro" mentre possono essere realizzate eccezionalmente vetrate più ampie purché coerenti con il disegno complessivo di facciata.
- Gli aggetti (balconi, ballatoi, cornicioni, ecc.) dovranno essere realizzati a condizione che non pregiudichino la composizione di facciata e che si integrino con la stessa, oltreché siano realizzati secondo i rapporti dimensionali caratteristici delle tipologie rurali.
- Per quanto attiene alle finiture esterne e a quanto non sopra specificato si rimanda all'art. 15 delle presenti Norme.
- La distanza da osservare dalle strade é determinata dalla fascia di rispetto della strada in questione oppure in 10 ml nel caso di edificazioni all'interno dei centri abitati.
- Le distanze dai confini da rispettare per tutte le nuove costruzioni sono fissate in metri 5 oppure a confine qualora preesistano costruzioni in aderenza e nel caso di assenso rilasciato per iscritto del proprietario confinante.

1b) Fabbricati a servizio dell'attività agricola quali stalle, magazzini, depositi, scuderie ecc.

Detti fabbricati non sono conteggiati nel computo dei volumi. La richiesta di edificare dovrà essere, tuttavia, giustificata con la presentazione di un piano di sviluppo dell'azienda agricola o dell'allevamento e la nuova edificazione dovrà sottostare alle disposizioni relative alle distanze dai confini e dalle strade nonché alle seguenti prescrizioni:

- stalle di oltre 30 capi, porcili ed allevamenti avicoli di tipo industriale dovranno essere realizzate ad almeno 100 ml dagli edifici esistenti o previsti, non appartenenti all'azienda e comunque a non meno di ml 15 dagli edifici aziendali ad uso abitativo.
- stalle con meno di 30 capi o allevamenti avicoli o cunicoli non a carattere familiare dovranno essere realizzate ad almeno 50 ml da qualsiasi fabbricato esistente o previsto non appartenenti all'azienda, mentre la distanza da mantenere dagli altri fabbricati aziendali é limitata a metri 10.
- Gli elementi morfologici e architettonici del fabbricato dovranno attenersi alle caratteristiche estetiche tipiche delle aree rurali:
 - L'altezza massima dovrà essere contenuta in ml 4,00, mentre, qualora sia necessario superarla per ragioni tecniche (es. ricovero di grandi macchine agricole di altezza eccezionale ecc.) potrà essere consentita un'altezza maggiore, ma non si potrà comunque superare un'altezza all'imposta della struttura del tetto di ml 6,00. Le altezze delle costruzioni speciali come ciminiera, silos, serbatoi, torri di decantazione, ecc., dovranno essere contenute nei limiti tecnici strettamente indispensabili privilegiando soluzioni che non interferiscano con il paesaggio.
 - Sono contemplate tecniche costruttive e uso di materiali diversi da quelli tradizionali a condizione che siano esternamente mitigati con sistemi idonei e coerenti con la tradizione architettonica rurale.
- Le coperture dovranno essere realizzate a due falde inclinate con pendenze non inferiori a 15° e gli elementi strutturali (travi di coronamento e capriate), quando non realizzate con materiali e tecniche tradizionali, devono essere visivamente contenuti all'interno dell'edificio.
- I manti di copertura dovranno essere realizzati con elementi in cotto e laterizio (coppi e tegole), lastre di rame o lamiera grecate verniciate; sono esclusi i materiali cementizi, plastici o simili.
- Il colore della suddetta copertura dovrà risultare neutra e comunque affine ai colori dei manti tradizionali.
- Le bucatore previste in progetto dovranno presentare rapporto armonico tra la base e l'altezza e dovranno essere opportunamente distanziate. È esclusa la realizzazione di finestrate a nastro.
- Gli aggetti, le tettoie ed i volumi pertinenziali aggiunti al capannone agricolo dovranno avere la copertura



come prosecuzione della falda del tetto del fabbricato principale o eventualmente con quota di imposta inferiore alla falda principale; in tal caso la pendenza del tetto del corpo aggiunto dovranno essere uniformate con quelle del fabbricato principale.

- Gli spazi esterni pertinenziali all'edificio con funzioni produttive agricole dovranno essere realizzati con materiali permeabili per almeno il 50% della superficie del lotto di proprietà.
- Le superfici impermeabili dovranno in ogni caso essere pavimentate con materiali che abbiano almeno una parziale capacità drenante con esclusione di massetti in c.l.s. e asfalti.
- Le aree a verde privato devono essere opportunamente piantumate con essenze autoctone di tipo misto (piccolo, medio ed alto fusto) sistemate in quantità adeguata alla superficie interessata in modo tale che possano assolvere alla loro funzione estetica, di regolazione del microclima locale e/o di contenimento di scarpate e pendii.
- Per quanto attiene alle finiture esterne e a quanto non sopra specificato si rimanda all'art. 15 delle presenti Norme.

Qualora si ravvisino esigenze di custodia il fabbricato di servizio potrà essere dotato di appartamento per il custode di entità non superiore a 100 mq. e di relativa autorimessa.

La realizzazione delle concimaie nelle aziende agricole non è ammessa ad una distanza inferiore a metri 20 da qualsiasi edificio ad uso abitazione mentre deve rispettare le distanze dai confini fissate per i fabbricati e non può essere realizzata all'interno delle fasce di rispetto.

2. Interventi su edifici esistenti:

Nei fabbricati e negli edifici esistenti in area agricola è consentito a qualsiasi soggetto che ne abbia la proprietà il mantenimento della destinazione d'uso in atto, mentre il cambio di destinazione d'uso è consentito nei seguenti casi:

a) da altra destinazione alla destinazione agricola e/o agrituristica limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale; in proposito si precisa che la destinazione agrituristica non è destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola a condizione che siano rispettate le disposizioni di cui all'art. 3 del D.lgs. 18 maggio 2001 e della L.r. n. 38 del 23.3.1995 "Disciplina dell'agriturismo", che regolamentano tale attività.

b) da altra destinazione a residenziale ed alle destinazioni ad essa connesse disciplinate, ivi compresa la destinazione a pubblico esercizio (osteria, ristorante, ecc.).

Il cambio di destinazione di cui al precedente punto b), nel caso la destinazione precedente sia agricola, è consentito previo accertamento di cessazione da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura dell'attività agricola e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi. Nel caso l'edificio di cui è richiesto il cambio di destinazione sia stato realizzato dopo l'approvazione del P.R.G. adeguato alle disposizioni di cui alla L.r. 56/77 e s.m. il mutamento di destinazione d'uso è consentito solo qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 10, art. 25, L.r. 56/77 e s.m. ovvero previo pagamento delle sanzioni previste per l'inosservanza degli impegni assunti con l'atto d'impegno a mantenere agricolo l'immobile stipulato al momento del rilascio. In mancanza di tali requisiti la destinazione dovrà essere mantenuta agricola.

Gli interventi ammessi negli edifici esistenti in area agricola con intervento edilizio diretto sono i seguenti:

- a) opere interne
- b) manutenzione ordinaria e straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) riedificazione: l'intervento è ammesso nel solo caso in cui l'edificio esistente insista su area ritenuta "a rischio" dagli allegati geologici dello strumento urbanistico vigente e comporta il trasferimento del volume edilizio esistente su altro terreno in area agricola non appartenente alla categoria "a rischio". Il volume esistente in area a rischio dovrà essere contestualmente demolito.
- f) recupero volumi non residenziali esistenti, a condizione che vengano mantenute le caratteristiche tipologiche preminenti e gli elementi architettonici emergenti delle facciate esterne;
- g) recupero a fini abitativi dei sottotetti disciplinati dalla L.r. 6 agosto 1988, n. 21
- h) sopraelevazione: l'intervento è ammesso unicamente per gli edifici ad uso abitativo aventi un unico piano fuori terra e per gli edifici nei quali l'ultimo piano esistente non raggiunga l'altezza minima di ml 2,70. L'entità della sopraelevazione non può superare un piano nel caso di edifici ad un solo piano fuori terra e nell'altro caso



deve corrispondere alla minima altezza necessaria al raggiungimento dell'altezza media interna di ml 2,70.

i) ampliamento: per le abitazioni tale intervento è ammesso unicamente se l'utilizzazione degli indici fondiari, definiti dall'art. 25 della L.r. 56/77 e s.m. e i., ed applicati sull'area di pertinenza dell'edificio esistente, lo consente. Qualora l'edificio insista all'interno di fascia di rispetto, esso dovrà osservare le disposizioni di legge che disciplinano la fascia su cui insiste.

Per quanto riguarda i fabbricati esistenti a servizio dell'attività agricola l'ampliamento è disciplinato dalle stesse disposizioni previste per la nuova costruzione degli stessi, indicate al precedente paragrafo 1).

Deroghe

a) Oltre i limiti di volume sopra definiti, e in assenza di possibilità di recupero di strutture esistenti alla data di adozione della presente variante, è ammessa la realizzazione di bassi fabbricati destinati a rimessa per autovetture, nel limite massimo di 30 mq utili netti per ogni abitazione; oppure in alternativa è ammessa la formazione di porticato ad un'unica falda e superficie utile netta complessiva di mq 30 per ogni abitazione.

b) Oltre i limiti di volume sopra definiti, è ammessa la realizzazione di scuderie a carattere amatoriale (destinate al ricovero di uno o due capi per ogni unità abitativa). Tali fabbricati dovranno avere dimensione non superiore a 50 mq ed altezza in gronda non superiore a ml 2,50.

c) È ammessa la realizzazione di porticati coperti annessi alle abitazioni, con superficie coperta minima consentita di 25 mq e massima nella misura del 30% della superficie coperta del fabbricato principale.

d) Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Nuovo Codice della Strada, per gli edifici ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale non è consentito costruire, ricostruire o ampliare, lateralmente alle strade edificazioni di qualsiasi tipo e materiale: in quanto inedificabili ai sensi dell'art. 16 comma 1 lettera b) del DL 30.04.1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e dell'art. 26 comma 2) del DPR 16.12.1992 n. 495 e s.m.i. (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada)

e) È sempre consentita l'edificazione di un basso fabbricato per l'esclusivo utilizzo a ricovero attrezzi agricoli e deposito prodotti agricoli (casotti), anche da parte di proprietari di fondi non coltivatori diretti o imprenditori agricoli, a condizione che il fondo stesso abbia una superficie non inferiore a mq 2000 e sia coltivato con destinazione a vigneto, orto, frutteto, ecc.

Tali edifici dovranno avere le seguenti caratteristiche:

superfici coperta non superiore a mq 20,00;

- altezza di gronda non superiore a ml 2,00;
- sporto di gronda non superiore a ml 0,50;
- muratura di tamponamento in blocchi di tufo lavorati a vista o mattoni pieni di tipo vecchio faccia a vista ovvero in altro materiale purché rivestito con intonaco colorato in colore oca o calce gialla antica;
- un'unica apertura di accesso, avente dimensioni massime di ml 2,20 x 2,20, con serramento ad anta unica o doppia, finitura il legno massello;
- una o due aperture a finestrotto con dimensioni massime di ml 0,50 x 0,50.
- È tassativamente vietato l'utilizzo di assi, lamiere, materie plastiche o qualsivoglia materiale di recupero, così come l'allacciamento ai servizi pubblici.

Il rilascio del permesso di costruire sarà a titolo gratuito e subordinato alla presentazione di un atto di impegno al mantenimento della destinazione ad uso agricolo e a non allacciare l'edificio ai pubblici servizi.

f) piscine: è ammessa infine, analogamente a quanto previsto al precedente punto 1), la realizzazione, anche nei casi di recupero degli edifici esistenti, di piscine a servizio della residenza o dell'attività agrituristica, previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e delle fasce di rispetto.

g) È ammessa la realizzazione di depositi bombole G.P.L. per attività di servizio locale a condizione che:

- l'ubicazione prevista sia in luogo accessibile da strade carrabili di idonea sezione e struttura;
- risultino a distanza adeguata dai centri abitati;
- vengano disposti opportuni schermi verdi (anche attraverso pergolati), che favoriscano l'inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico.

h) È ammessa la realizzazione di impianti tecnologici di modesta entità quali centrali telefoniche, le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, gli impianti connessi alle reti di distribuzione dei servizi tecnologici e gli impianti di depurazione a condizione che:



- l'ubicazione prevista sia in luogo accessibile da strade carrabili di idonea sezione e struttura;
- risultino a distanza adeguata dai centri abitati;
- vengano disposti opportuni schermi verdi (anche attraverso pergolati), che favoriscano l'inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico.

Tutti gli interventi ammessi dalle presenti disposizioni dovranno rispettare gli elementi morfologici e architettonici tipici del territorio comunale e, nello specifico delle aree rurali.

Per quanto attiene alle finiture esterne, alla scelta dei materiali e alle caratteristiche estetiche si rimanda all'art. 15 delle presenti Norme.

Per le aree "di tipo E" coltivate, occorre preservare la loro attuale destinazione con particolare riguardo per quelle destinate a vigneto. In tutte le aree collinari, sia per gli impianti a vigneto, sia per le altre coltivazioni agrarie, deve essere preferita la sistemazione di tipo tradizionale a girapoggio che segue le curve di livello al fine di garantire la corretta regimazione delle acque superficiali, evitando fenomeni di dilavamento ed erosione dei versanti con conseguenti possibili dissesti franosi. Sono inoltre ammesse sistemazioni a cavalcapoggio, con filari rettilinei e perpendicolari alla linea di massima pendenza, a spina, con filari rettilinei alla stessa quota con le capezzagne lungo le linee di compluvio, mentre, sono da evitare, sistemazioni a ritocchino che prevedono: impianti paralleli alla linea di massima pendenza. Qualora non si possa fare altrimenti e occorra ricorrere alla sistemazione a ritocchino, si dovranno predisporre filari paralleli alle linee di massima pendenza, di limitata lunghezza per ridurre al minimo i rischi di erosione.

La palificazione dei vigneti deve avvenire preferibilmente mediante l'impiego di pali in legno o in cemento pigmentato con colori che riducano l'impatto visivo; occorre evitare pali in metallo riflettenti. I pali di testata devono essere realizzati in legno.

Sono ammessi esclusivamente nuovi impianti viticoli che privilegiano i vitigni storicamente coltivati nell'area, nel rispetto della legislazione vigente in ambito agricolo e dei Disciplinari di produzione delle Denominazioni di Origine.

Sono ammesse, oltre ai vitigni, le colture tradizionali, allo scopo di mantenere il riparto colturale storico.

Devono essere mantenute e preservate le tessiture del paesaggio vitivinicolo costituite da piccoli appezzamenti separati da sentieri carrabili che segnano i confini dei diversi fondi e creano una tipica trama del paesaggio.

Nelle aree collinari vanno mantenute le forme tradizionali di sistemazione del terreno quali terrazzamenti, ciglioni, ripiani etc.

Non sono ammessi interventi che comportino modificazione della morfologia del territorio, con sbancamenti o modifica dei versanti, se non finalizzati al mantenimento dell'assetto geomorfologico e alla razionalizzazione delle sistemazioni delle pratiche agricole tradizionali.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERRUGGIA (AL) - STRADA CACCILOLO N.2, PIANO T-1

Trovasi in AREE AGRICOLE del P.R.G.C. (Variante Parziale n.2) del Comune di Terruggia, Aree ed edifici di Tipo E, normate dall'art.8 e 9 delle N.d.A.

Sulla particella cui insiste l'immobile pignorato vi sono vincoli di:

- Fascia di rispetto a protezione di nastri e incroci stradali;
- Limite della zona di rispetto dei depuratori.

Art.8 - DESTINAZIONI D'USO - comma c)

Aree a destinazione agricola ove sono ammessi:

- 1, nuove edificazione sottoposte ai limiti di cui all'articolo successivo;
- 2, interventi su edifici esistenti sottoposti ai limiti di cui all'art. successivo;
- 3, interventi su aree agricole speciali, sottoposte ai limiti di cui all'articolo successivo;

Art.9 - TIPI DI INTERVENTO - lettera E

E) AREE ED EDIFICI DI TIPO E



Nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura, sono da considerarsi compatibili con la destinazione agricola dell'area eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 punto 1 della l.r. 56/77 e s.m. e i., nonché i manufatti necessari al loro funzionamento, anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G. In ogni caso, trattandosi di opere pubbliche o di pubblica utilità, il vincolo preordinato all'esproprio può essere disposto attraverso le procedure di cui agli artt. 10 e 19 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" approvato con D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 ovvero, in particolare qualora si tratti di manufatti che richiedono una fascia di rispetto che vincola terreni esterni l'area su cui l'opera insiste (es. depuratori e pozzi di captazione), attraverso le procedure di cui al comma 7, art. 17 della l.r. 56/77.

1. Nuove edificazioni

Nelle aree agricole, i permessi per nuove edificazioni, previo rispetto delle disposizioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi genere, sono rilasciate unicamente a:

a) imprenditori agricoli singoli o associati secondo quanto definito all'art. 1 del D.lgs. 18 maggio 2001 n. 228 che testualmente recita: "È imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse". In relazione all'allevamento di animali va precisato che l'attività cinotecnica (allevamento, selezione ed addestramento delle razze canine) ai sensi dell'art 2 della Legge 23 agosto 1993 n. 349 è considerata a tutti gli effetti attività imprenditoriale agricola quando i redditi che ne derivano sono prevalenti rispetto a quelli di altre attività economiche non agricole svolte dallo stesso soggetto;

b) soggetti di cui alle lettere b) e c), 3° comma, art. 25 l.r. 56/77 e s.m. e i.;

c) ai soggetti di cui ai punti precedenti possono essere aggiunti anche gli enti locali che, pur non svolgendo attività imprenditoriale in agricoltura, intendano realizzare infrastrutture a servizio dell'agricoltura a disposizione di produttori (magazzini di stoccaggio e/o commercializzazione, cantine sociali, silos ecc. ecc.).

In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione di fabbricato a servizio dell'azienda agricola dovrà essere opportunamente valutato al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. In particolare il progetto del nuovo intervento dovrà prevedere:

a) l'inserimento dell'edificio in coerenza con la morfologia del terreno;

b) la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive locali con funzioni di mitigazione visiva e sonora;

c) la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito agricolo circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.

Il rilascio del permesso di costruire per interventi edificatori sia abitativi, di cui al successivo punto 1a), sia di servizio, di cui al punto 1b), è subordinato alla sottoscrizione, e alla successiva consegna in Comune, di un atto d'impegno da parte dell'avente diritto che preveda:

a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola oppure ad allevamento;

b) l'indicazione delle classi di coltura in atto in progetto documentate, utilizzabili al fine di determinare i volumi edificabili (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo);

c) il vincolo di trasferimento di cubatura (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo);

d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

L'insieme delle disposizioni di cui sopra disciplina anche i casi di eventuale riedificazione conseguenti a demolizione, in quanto tale operazione assume, a tutti gli effetti, le caratteristiche della nuova edificazione e deve quindi essere adeguata alle prescrizioni ad essa inerenti, ivi compreso il rispetto della distanza da strade o da altri fabbricati anche nel caso in cui l'edificio oggetto di demolizione non osservi tali distanze.

L'unica eccezione alla riedificazione disciplinata analogamente alla nuova costruzione è prevista nel caso in cui l'edificio esistente insista in area "instabile" o "a rischio" per particolari condizioni idrogeologiche: in tal caso si applicheranno le disposizioni per la riedificazione previste al successivo paragrafo 2).

Agli aventi titolo, che pertanto rientrano nelle disposizioni precedenti, sono consentiti interventi di nuova costruzione di:



1a) Abitazioni a servizio dell'azienda agricola:

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni nelle aree agricole sono stabiliti dall'art. 25 comma 12°, L.r. 56/77 e s.m. e i. e in ogni caso le cubature per le residenze a servizio dell'azienda agricola non potranno superare nel complesso il volume residenziale massimo di 1.500 mc.

Ai fini del computo degli indici di densità fondiaria, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui e/o localizzati in Comuni limitrofi. Il permesso di costruire è subordinato al pagamento del contributo di cui all'art. 3 della Legge 10/77, salvo i casi di gratuità per gli imprenditori agricoli a titolo principale di cui all'art. 9, lett. a) della Legge 10/77 che costruiscono in area agricola. Gli elementi morfologici e architettonici del fabbricato dovranno attenersi alle caratteristiche tipologiche del territorio comunale e nello specifico:

- La tipologia edilizia dovrà prevedere due piani fuori terra, al fine di contenere l'uso del suolo.
- Le coperture dovranno essere preferibilmente a due falde simmetriche o asimmetriche (nel caso del prolungamento sul retro); la tipologia a falda unica può essere utilizzata eventualmente per i corpi pertinenziali. Sono consentite eccezionalmente coperture piane realizzate con la tecnica dei tetti verdi per consentire il contenimento di consumi energetici e/o dell'impatto ambientale degli edifici
- Le orditure primarie e secondarie delle coperture dovranno essere realizzate preferibilmente in legno con le geometrie e le tecniche tipiche della tradizione architettonica rurale; i manti di copertura dovranno essere di coppi in cotto, disposti in file parallele accostate su listellatura in legno o eventuale lastra sottocoppo purché non a vista.
- Per le coperture non è consentito l'utilizzo di strutture in cemento armato a vista tanto all'interno quanto all'esterno dell'edificio; sono altresì vietati i manti costituiti da materiali poliuretanic, plastici o cementizi.
- Le facciate devono avere una composizione ordinata delle bucaure secondo le forme e disposizioni tipiche della architettura tradizionale; è prescritto l'allineamento delle aperture di finestre e porte finestre fra i vari piani dell'edificio.
- Le finestre dovranno avere i rapporti dimensionali della tipica apertura piemontese ovvero con altezza pari a 1,5 volte la larghezza; non sono consentite aperture della tipologia "a nastro" mentre possono essere realizzate eccezionalmente vetrate più ampie purché coerenti con il disegno complessivo di facciata.
- Gli aggetti (balconi, ballatoi, cornicioni, ecc.) dovranno essere realizzati a condizione che non pregiudichino la composizione di facciata e che si integrino con la stessa, oltreché siano realizzati secondo i rapporti dimensionali caratteristici delle tipologie rurali.
- Per quanto attiene alle finiture esterne e a quanto non sopra specificato si rimanda all'art. 15 delle presenti Norme.
- La distanza da osservare dalle strade é determinata dalla fascia di rispetto della strada in questione oppure in 10 ml nel caso di edificazioni all'interno dei centri abitati.
- Le distanze dai confini da rispettare per tutte le nuove costruzioni sono fissate in metri 5 oppure a confine qualora preesistano costruzioni in aderenza e nel caso di assenso rilasciato per iscritto del proprietario confinante.

1b) Fabbricati a servizio dell'attività agricola quali stalle, magazzini, depositi, scuderie ecc.

Detti fabbricati non sono conteggiati nel computo dei volumi. La richiesta di edificare dovrà essere, tuttavia, giustificata con la presentazione di un piano di sviluppo dell'azienda agricola o dell'allevamento e la nuova edificazione dovrà sottostare alle disposizioni relative alle distanze dai confini e dalle strade nonché alle seguenti prescrizioni:

- stalle di oltre 30 capi, porcili ed allevamenti avicoli di tipo industriale dovranno essere realizzate ad almeno 100 ml dagli edifici esistenti o previsti, non appartenenti all'azienda e comunque a non meno di ml 15 dagli edifici aziendali ad uso abitativo.
- stalle con meno di 30 capi o allevamenti avicoli o cunicoli non a carattere familiare dovranno essere realizzate ad almeno 50 ml da qualsiasi fabbricato esistente o previsto non appartenenti all'azienda, mentre la distanza da mantenere dagli altri fabbricati aziendali é limitata a metri 10.
- Gli elementi morfologici e architettonici del fabbricato dovranno attenersi alle caratteristiche estetiche tipiche delle aree rurali:
- L'altezza massima dovrà essere contenuta in ml 4,00, mentre, qualora sia necessario superarla per ragioni tecniche (es. ricovero di grandi macchine agricole di altezza eccezionale ecc.) potrà essere consentita



un'altezza maggiore, ma non si potrà comunque superare un'altezza all'imposta della struttura del tetto di ml 6,00. Le altezze delle costruzioni speciali come ciminiera, silos, serbatoi, torri di decantazione, ecc., dovranno essere contenute nei limiti tecnici strettamente indispensabili privilegiando soluzioni che non interferiscano con il paesaggio.

- Sono contemplate tecniche costruttive e uso di materiali diversi da quelli tradizionali a condizione che siano esternamente mitigati con sistemi idonei e coerenti con la tradizione architettonica rurale.
- Le coperture dovranno essere realizzate a due falde inclinate con pendenze non inferiori a 15° e gli elementi strutturali (travi di coronamento e capriate), quando non realizzate con materiali e tecniche tradizionali, devono essere visivamente contenuti all'interno dell'edificio.
- I manti di copertura dovranno essere realizzati con elementi in cotto e laterizio (coppi e tegole), lastre di rame o lamiera grecate verniciate; sono esclusi i materiali cementizi, plastici o simili.
- Il colore della suddetta copertura dovrà risultare neutra e comunque affine ai colori dei manti tradizionali.
- Le bucatore previste in progetto dovranno presentare rapporto armonico tra la base e l'altezza e dovranno essere opportunamente distanziate. È esclusa la realizzazione di finestrate a nastro.
- Gli aggetti, le tettoie ed i volumi pertinenziali aggiunti al capannone agricolo dovranno avere la copertura come prosecuzione della falda del tetto del fabbricato principale o eventualmente con quota di imposta inferiore alla falda principale; in tal caso la pendenza del tetto del corpo aggiunto dovranno essere uniformate con quelle del fabbricato principale.
- Gli spazi esterni pertinenziali all'edificio con funzioni produttive agricole dovranno essere realizzati con materiali permeabili per almeno il 50% della superficie del lotto di proprietà.
- Le superfici impermeabili dovranno in ogni caso essere pavimentate con materiali che abbiano almeno una parziale capacità drenante con esclusione di massetti in c.l.s. e asfalti.
- Le aree a verde privato devono essere opportunamente piantumate con essenze autoctone di tipo misto (piccolo, medio ed alto fusto) sistemate in quantità adeguata alla superficie interessata in modo tale che possano assolvere alla loro funzione estetica, di regolazione del microclima locale e/o di contenimento di scarpate e pendii.
- Per quanto attiene alle finiture esterne e a quanto non sopra specificato si rimanda all'art. 15 delle presenti Norme.

Qualora si ravvisino esigenze di custodia il fabbricato di servizio potrà essere dotato di appartamento per il custode di entità non superiore a 100 mq. e di relativa autorimessa.

La realizzazione delle concimaie nelle aziende agricole non è ammessa ad una distanza inferiore a metri 20 da qualsiasi edificio ad uso abitazione mentre deve rispettare le distanze dai confini fissate per i fabbricati e non può essere realizzata all'interno delle fasce di rispetto.

2. Interventi su edifici esistenti:

Nei fabbricati e negli edifici esistenti in area agricola è consentito a qualsiasi soggetto che ne abbia la proprietà il mantenimento della destinazione d'uso in atto, mentre il cambio di destinazione d'uso è consentito nei seguenti casi:

a) da altra destinazione alla destinazione agricola e/o agrituristica limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale; in proposito si precisa che la destinazione agrituristica non è destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola a condizione che siano rispettate le disposizioni di cui all'art. 3 del D.lgs. 18 maggio 2001 e della L.r. n. 38 del 23.3.1995 "Disciplina dell'agriturismo", che regolamentano tale attività.

b) da altra destinazione a residenziale ed alle destinazioni ad essa connesse disciplinate, ivi compresa la destinazione a pubblico esercizio (osteria, ristorante, ecc.).

Il cambio di destinazione di cui al precedente punto b), nel caso la destinazione precedente sia agricola, è consentito previo accertamento di cessazione da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura dell'attività agricola e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi. Nel caso l'edificio di cui è richiesto il cambio di destinazione sia stato realizzato dopo l'approvazione del P.R.G. adeguato alle disposizioni di cui alla L.r. 56/77 e s.m. il mutamento di destinazione d'uso è consentito solo qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 10, art. 25, L.r. 56/77 e s.m. ovvero previo pagamento delle sanzioni previste per l'inosservanza degli impegni assunti con l'atto d'impegno a mantenere agricolo l'immobile stipulato al momento del rilascio. In mancanza di tali requisiti la destinazione dovrà essere mantenuta agricola.



Gli interventi ammessi negli edifici esistenti in area agricola con intervento edilizio diretto sono i seguenti:

- a) opere interne
- b) manutenzione ordinaria e straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) riedificazione: l'intervento è ammesso nel solo caso in cui l'edificio esistente insista su area ritenuta "a rischio" dagli allegati geologici dello strumento urbanistico vigente e comporta il trasferimento del volume edilizio esistente su altro terreno in area agricola non appartenente alla categoria "a rischio". Il volume esistente in area a rischio dovrà essere contestualmente demolito.
- f) recupero volumi non residenziali esistenti, a condizione che vengano mantenute le caratteristiche tipologiche preminenti e gli elementi architettonici emergenti delle facciate esterne;
- g) recupero a fini abitativi dei sottotetti disciplinati dalla L.r. 6 agosto 1988, n. 21
- h) sopraelevazione: l'intervento è ammesso unicamente per gli edifici ad uso abitativo aventi un unico piano fuori terra e per gli edifici nei quali l'ultimo piano esistente non raggiunga l'altezza minima di ml 2,70. L'entità della sopraelevazione non può superare un piano nel caso di edifici ad un solo piano fuori terra e nell'altro caso deve corrispondere alla minima altezza necessaria al raggiungimento dell'altezza media interna di ml 2,70.
- i) ampliamento: per le abitazioni tale intervento è ammesso unicamente se l'utilizzazione degli indici fondiari, definiti dall'art. 25 della L.r. 56/77 e s.m. e i., ed applicati sull'area di pertinenza dell'edificio esistente, lo consente. Qualora l'edificio insista all'interno di fascia di rispetto, esso dovrà osservare le disposizioni di legge che disciplinano la fascia su cui insiste.

Per quanto riguarda i fabbricati esistenti a servizio dell'attività agricola l'ampliamento è disciplinato dalle stesse disposizioni previste per la nuova costruzione degli stessi, indicate al precedente paragrafo 1).

Deroghe

- a) Oltre i limiti di volume sopra definiti, e in assenza di possibilità di recupero di strutture esistenti alla data di adozione della presente variante, è ammessa la realizzazione di bassi fabbricati destinati a rimessa per autovetture, nel limite massimo di 30 mq utili netti per ogni abitazione; oppure in alternativa è ammessa la formazione di porticato ad un'unica falda e superficie utile netta complessiva di mq 30 per ogni abitazione.
- b) Oltre i limiti di volume sopra definiti, è ammessa la realizzazione di scuderie a carattere amatoriale (destinate al ricovero di uno o due capi per ogni unità abitativa). Tali fabbricati dovranno avere dimensione non superiore a 50 mq ed altezza in gronda non superiore a ml 2,50.
- c) È ammessa la realizzazione di porticati coperti annessi alle abitazioni, con superficie coperta minima consentita di 25 mq e massima nella misura del 30% della superficie coperta del fabbricato principale.
- d) Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Nuovo Codice della Strada, per gli edifici ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale non è consentito costruire, ricostruire o ampliare, lateralmente alle strade edificazioni di qualsiasi tipo e materiale: in quanto inedificabili ai sensi dell'art.16 comma 1 lettera b) del DL 30.04.1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e dell'art. 26 comma 2) del DPR 16.12.1992 n. 495 e s.m.i. (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada)
- e) È sempre consentita l'edificazione di un basso fabbricato per l'esclusivo utilizzo a ricovero attrezzi agricoli e deposito prodotti agricoli (casotti), anche da parte di proprietari di fondi non coltivatori diretti o imprenditori agricoli, a condizione che il fondo stesso abbia una superficie non inferiore a mq 2000 e sia coltivato con destinazione a vigneto, orto, frutteto, ecc.

Tali edifici dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- superfici coperta non superiore a mq 20,00;
- altezza di gronda non superiore a ml 2,00;
- sporto di gronda non superiore a ml 0,50;
- muratura di tamponamento in blocchi di tufo lavorati a vista o mattoni pieni di tipo vecchio faccia a vista ovvero in altro materiale purché rivestito con intonaco colorato in colore ocra o calce gialla antica;
- un'unica apertura di accesso, avente dimensioni massime di ml 2,20 x 2,20, con serramento ad anta unica o doppia, finitura il legno massello;
- una o due aperture a finestrotto con dimensioni massime di ml 0,50 x 0,50.



- È tassativamente vietato l'utilizzo di assi, lamiere, materie plastiche o qualsivoglia materiale di recupero, così come l'allacciamento ai servizi pubblici.

Il rilascio del permesso di costruire sarà a titolo gratuito e subordinato alla presentazione di un atto di impegno al mantenimento della destinazione ad uso agricolo e a non allacciare l'edificio ai pubblici servizi.

f) piscine: è ammessa infine, analogamente a quanto previsto al precedente punto 1), la realizzazione, anche nei casi di recupero degli edifici esistenti, di piscine a servizio della residenza o dell'attività agrituristica, previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e delle fasce di rispetto.

g) È ammessa la realizzazione di depositi bombole G.P.L. per attività di servizio locale a condizione che:

- l'ubicazione prevista sia in luogo accessibile da strade carrabili di idonea sezione e struttura;
- risultino a distanza adeguata dai centri abitati;
- vengano disposti opportuni schermi verdi (anche attraverso pergolati), che favoriscano l'inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico.

h) È ammessa la realizzazione di impianti tecnologici di modesta entità quali centrali telefoniche, le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, gli impianti connessi alle reti di distribuzione dei servizi tecnologici e gli impianti di depurazione a condizione che:

- l'ubicazione prevista sia in luogo accessibile da strade carrabili di idonea sezione e struttura;
- risultino a distanza adeguata dai centri abitati;
- vengano disposti opportuni schermi verdi (anche attraverso pergolati), che favoriscano l'inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico.

Tutti gli interventi ammessi dalle presenti disposizioni dovranno rispettare gli elementi morfologici e architettonici tipici del territorio comunale e, nello specifico delle aree rurali.

Per quanto attiene alle finiture esterne, alla scelta dei materiali e alle caratteristiche estetiche si rimanda all'art. 15 delle presenti Norme.

Per le aree "di tipo E" coltivate, occorre preservare la loro attuale destinazione con particolare riguardo per quelle destinate a vigneto. In tutte le aree collinari, sia per gli impianti a vigneto, sia per le altre coltivazioni agrarie, deve essere preferita la sistemazione di tipo tradizionale a girapoggio che segue le curve di livello al fine di garantire la corretta regimazione delle acque superficiali, evitando fenomeni di dilavamento ed erosione dei versanti con conseguenti possibili dissesti franosi. Sono inoltre ammesse sistemazioni a cavalcapoggio, con filari rettilinei e perpendicolari alla linea di massima pendenza, a spina, con filari rettilinei alla stessa quota con le capezzagne lungo le linee di compluvio, mentre, sono da evitare, sistemazioni a ritocchino che prevedono: impianti paralleli alla linea di massima pendenza. Qualora non si possa fare altrimenti e occorra ricorrere alla sistemazione a ritocchino, si dovranno predisporre filari paralleli alle linee di massima pendenza, di limitata lunghezza per ridurre al minimo i rischi di erosione.

La palificazione dei vigneti deve avvenire preferibilmente mediante l'impiego di pali in legno o in cemento pigmentato con colori che riducano l'impatto visivo; occorre evitare pali in metallo riflettenti. I pali di testata devono essere realizzati in legno.

Sono ammessi esclusivamente nuovi impianti viticoli che privilegiano i vitigni storicamente coltivati nell'area, nel rispetto della legislazione vigente in ambito agricolo e dei Disciplinari di produzione delle Denominazioni di Origine.

Sono ammesse, oltre ai vitigni, le colture tradizionali, allo scopo di mantenere il riparto culturale storico.

Devono essere mantenute e preservate le tessiture del paesaggio vitivinicolo costituite da piccoli appezzamenti separati da sentieri carrabili che segnano i confini dei diversi fondi e creano una tipica trama del paesaggio.

Nelle aree collinari vanno mantenute le forme tradizionali di sistemazione del terreno quali terrazzamenti, ciglioni, ripiani etc.

Non sono ammessi interventi che comportino modificazione della morfologia del territorio, con sbancamenti o modifica dei versanti, se non finalizzati al mantenimento dell'assetto geomorfologico e alla razionalizzazione delle sistemazioni delle pratiche agricole tradizionali.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A TERRUGGIA (AL) - STRADA CACCILOLO SNC, PIANO S1-T

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

Dagli accertamenti e verifica urbanistica effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Terruggia inerenti all'immobile pignorato, sono stati rilasciati i seguenti permessi edilizi:

1. Concessione n.28/1998 in data 12/11/1998 - COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO AD USO RESIDENZA RURALE E MAGAZZINI AGRICOLI IN AREA DI TIPO "E1" DEL VIGENTE P.R.G.I.
2. Permesso di Costruire n.3/2011 in data 12/09/2011 - Sanatoria fabbricato B - Strada Cacciolo.
3. Permesso di Costruire n.3/2022 in data 07/03/2022 - Sanatoria per diversa altezza del fabbricato con conseguente aumento del volume di esso; Lievi modifiche del posizionamento di alcune aperture esterne; Variazione della distribuzione della tramezzatura interna; Cambio di destinazione uso al piano primo da magazzino a camera.”

Consultato l'Ufficio Tecnico Comunale, l'immobile non è oggetto di procedure di esproprio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Le Certificazioni relative agli impianti elettrici, idrico-sanitario e di riscaldamento non sono state reperite presso il SUE di Terruggia in quanto mai depositate nelle varie pratiche edilizie, e non risultano attualmente in possesso all'esecutato **** Omissis ****.

In riferimento alle documentazioni ed alle tavole progettuali depositate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Terruggia e parti integranti del Permesso di Costruire in Sanatoria n.3/2022 in data 07/03/2022, non risultano difformità edilizie ovvero esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi.

Dagli accertamenti effettuati e sentito il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Terruggia, l'immobile oggetto di pignoramento è privo del Certificato di Agibilità.

Nell'ipotesi di cessione del bene pignorato, l'avente titolo (ad es. proprietario, comproprietario, etc), potrà presentare allo Sportello Unico Edilizio del Comune di Terruggia, una Segnalazione Certificata d'Agibilità (SCA) completo della documentazione necessaria, certificazioni e/o collaudi statici oltre che l'asseverazione di un tecnico abilitato iscritto all'Albo con competenze specifiche. Per l'ottenimento della SCA e dei collaudi statici/certificati di idoneità statica dell'intero lotto, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di circa



€.3.000,00 (attribuiti nella misura del 50% per ogni bene del lotto unico);

VINCOLI:

In origine, l'esecutato **** Omissis **** era proprietario del terreno agricolo particella 49 del fg.6 di Terruggia di mq. 4.720.

A seguito di Domanda di Concessione Edilizia del 21.10.1998 prot.3526 da parte del **** Omissis **** al Comune di Terruggia per la realizzazione di fabbricato ad uso residenziale e produttivo agricolo in funzione di residenza del suddetto **** Omissis **** e dell'attività dell'azienda agricola omonima, viene istituita una scrittura privata di costituzione di vincolo di destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, autenticata dal Not. Armando Aceto di Casale M.to in data 4/11/98 rep.142620, trascritta a Casale M.to il 24/11/98 ai nn.5753/4454, a favore del Comune di Terruggia contro, tra gli altri, il **** Omissis **** (n.14/10/59) sull'immobile di proprietà del **** Omissis **** sito in Terruggia per la quota di 1/1 F.6 n.49 di mq 4720.

In tale atto di vincolo, il **** Omissis **** si impegna, anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, per il rilascio della suddetta concessione edilizia, ai sensi dell'art.25 della Legge regionale 56/77, a mantenere la destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola in conformità e nei termini di quanto richiesto e con l'osservanza delle sanzioni amministrative previste dall'articolo 69 della Legge Regionale Piemonte 05.12.1977 n.56 e sue modifiche ed integrazioni, salvo quanto stabilito dalle leggi speciali e senza pregiudizio delle sanzioni penali in materia, vincolando il terreno di sua proprietà in Terruggia Fg.6 particella 49. L'obbligazione di cui all'atto di vincolo non potrà essere modificata, revocata o annullata senza il consenso del Comune di Terruggia.

Lo scrivente CTU evidenzia che in tale atto non viene menzionata nessuna scadenza del vincolo e che pertanto il bene pignorato ne è attualmente colpito.

Terminata la procedura con l'assegnazione del lotto, è facoltà da parte dell'aggiudicatario poter far cessare il vincolo ai sensi dell'art.25, comma 10, della L.R. 5 dicembre 1977 n.56 (norme per le aree destinate ad attività agricole) che cita: "È consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla legge regionale 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni".

Considerato che l'attuale procedura esecutiva sia, a parere dello scrivente, riconosciuta come "causa di forza maggiore", l'interessato aggiudicatario del lotto unico, potrà presentare domanda con il pagamento dei relativi oneri di urbanizzazione oltre ai costi notarili per la cancellazione del vincolo nella Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Per l'ottenimento della cessazione del vincolo, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo del bene Fg.6 particella 342 di circa €4.500;

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERRUGGIA (AL) - STRADA CACCILOLO N.2, PIANO T-1

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



Dagli accertamenti e verifica urbanistica effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Terruggia inerenti all'immobile pignorato, sono stati rilasciati i seguenti permessi edilizi:

1. Concessione n.28/1998 in data 12/11/1998 - COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO AD USO RESIDENZA RURALE E MAGAZZINI AGRICOLI IN AREA DI TIPO "E1" DEL VIGENTE P.R.G.I.
2. Permesso di Costruire n.3/2011 in data 12/09/2011 - Sanatoria fabbricato B - Strada Cacciolo.
3. Permesso di Costruire n.3/2022 in data 07/03/2022 - Sanatoria per diversa altezza del fabbricato con conseguente aumento del volume di esso; Lievi modifiche del posizionamento di alcune aperture esterne; Variazione della distribuzione della tramezzatura interna; Cambio di destinazione uso al piano primo da magazzino a camera."

Consultato l'Ufficio Tecnico Comunale, l'immobile non è oggetto di procedure di esproprio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Le Certificazioni relative agli impianti elettrici, idrico-sanitario e di riscaldamento non sono state reperite presso il SUE di Terruggia in quanto mai depositate nelle varie pratiche edilizie, e non risultano attualmente in possesso all'esecutato **** Omissis ****.

In riferimento alle documentazioni ed alle tavole progettuali depositate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Terruggia e parti integranti del Permesso di Costruire in Sanatoria n.3/2022 in data 07/03/2022, e dall'esame della documentazione reperita sono emerse le seguenti difformità:

- 1) realizzazione di apertura di una porta di collegamento, al piano terreno, tra l'ingresso dell'alloggio particella 326 sub.3 e il magazzino particella 342;
- 2) Si precisa che il piano terreno si presenta mancante dei requisiti igienico sanitari relativo alla mancanza di un antibagno. Bisognerà costruire una tramezza (già presente nel precedente PDC 3/2011) nel bagno al piano terreno al fine di creare uno spazio ovvero un antibagno. Infatti, per le norme igienico-sanitarie, è obbligatorio la costruzione di un locale antibagno ove il bagno si affaccia direttamente sulla zona giorno, cucina o living (vedasi allegato 9).

Tali difformità sono regolarizzabili con la presentazione presso il Comune di Terruggia di pratica CILA in sanatoria avente un costo comprensivo di spese tecniche, oblazioni ed oneri accessori quantificabile in €. 2.500,00.

Dagli accertamenti effettuati e sentito il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Terruggia, l'immobile oggetto di pignoramento è privo del Certificato di Agibilità.

Nell'ipotesi di cessione del bene pignorato, l'avente titolo (ad es. proprietario, comproprietario, etc), potrà presentare allo Sportello Unico Edilizio del Comune di Terruggia, una Segnalazione Certificata d'Agibilità (SCA) completo della documentazione necessaria, certificazioni e/o collaudi statici oltre che l'asseverazione di un tecnico abilitato iscritto all'Albo con competenze specifiche. Per l'ottenimento della SCA e dei collaudi statici/certificati di idoneità statica dell'intero lotto, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di circa €.3.000,00 (attribuiti nella misura del 50% per ogni bene formante il lotto unico);



VINCOLI:

In origine, l'esecutato **** Omissis **** era proprietario del terreno agricolo particella 49 del fg.6 di Terruggia di mq. 4.720.

A seguito di Domanda di Concessione Edilizia del 21.10.1998 prot.3526 da parte del **** Omissis **** al Comune di Terruggia per la realizzazione di fabbricato ad uso residenziale e produttivo agricolo in funzione di residenza del suddetto **** Omissis **** e dell'attività dell'azienda agricola omonima, viene istituita una scrittura privata di costituzione di vincolo di destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, autenticata dal Not. Armando Aceto di Casale M.to in data 4/11/98 rep.142620, trascritta a Casale M.to il 24/11/98 ai nn.5753/4454, a favore del Comune di Terruggia contro, tra gli altri, il **** Omissis **** (n.14/10/59) sull'immobile di proprietà del **** Omissis **** sito in Terruggia per la quota di 1/1 F.6 n.49 di mq 4720.

In tale atto di vincolo, il **** Omissis **** si impegna, anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, per il rilascio della suddetta concessione edilizia, ai sensi dell'art.25 della Legge regionale 56/77, a mantenere la destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola in conformità e nei termini di quanto richiesto e con l'osservanza delle sanzioni amministrative previste dall'articolo 69 della Legge Regionale Piemonte 05.12.1977 n.56 e sue modifiche ed integrazioni, salvo quanto stabilito dalle leggi speciali e senza pregiudizio delle sanzioni penali in materia, vincolando il terreno di sua proprietà in Terruggia Fg.6 particella 49. L'obbligazione di cui all'atto di vincolo non potrà essere modificata, revocata o annullata senza il consenso del Comune di Terruggia.

Lo scrivente CTU evidenzia che in tale atto non viene menzionata nessuna scadenza del vincolo e che pertanto il bene pignorato ne è attualmente colpito.

Terminata la procedura con l'assegnazione del lotto, è facoltà da parte dell'aggiudicatario poter far cessare il vincolo ai sensi dell'art.25, comma 10, della L.R. 5 dicembre 1977 n.56 (norme per le aree destinate ad attività agricole) che cita: "È consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla legge regionale 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni".

Considerato che l'attuale procedura esecutiva sia, a parere dello scrivente, riconosciuta come "causa di forza maggiore", l'interessato aggiudicatario del lotto unico, potrà presentare domanda con il pagamento dei relativi oneri di urbanizzazione oltre ai costi notarili per la cancellazione del vincolo nella Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Per l'ottenimento della cessazione del vincolo, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo del bene Fg.6 particella 326 sub.3 di circa €.7.500;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A TERRUGGIA (AL) - STRADA CACCILOLO SNC, PIANO S1-T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERRUGGIA (AL) - STRADA CACCILOLO N.2, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche dell'edificio, delle dotazioni dei servizi, della distribuzione dei locali, dei beni pertinenziali, degli accessori, servitù ed ubicazione, il CTU predispone un unico lotto di vendita i cui dati catastali sono:

LOTTO UNICO:

- Comune di Terruggia, Strada Cacciolo n.2 - C.F. - Fg.6, particella 326, sub.3, cat.A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, sup.cat. 131 mq., rendita €. 216,91, piano T-1;
- Comune di Terruggia, Strada Cacciolo SN - C.F. - Fg.6, particella 342, cat.C/2, classe U, consistenza 125 mq, sup.cat. 223 mq., rendita €. 193,67, piano S1-T;

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

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCILOLO SNC, piano S1-T
Fg.6 particella 342 - Trattasi di edificio a destinazione magazzino, libero da tre lato, edificata fine anni 2000, su un piano fuori terra più ampio piano interrato, collegata da scala interna, avente struttura in c.a. mista muratura, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese e con cortile esclusivo, situato in zona periferica del Comune di Terruggia, ad una distanza di circa 1 Km dal centro comunale. Il magazzino al piano terreno viene utilizzato anche come autorimessa ed ingresso pedonale e carraio direttamente dalla corte esclusiva. Il Comune di Terruggia, in provincia di Alessandria, in Piemonte, è esteso per circa 7,27 km² e ha altitudine media 178 m s.l.m. (minima 119 e massima 236), conta 882 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2023-Istat). Le località, frazioni e/o nuclei abitati del comune sono: La Costa. La zona sismica per il territorio di Gabiano è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' classificata in zona climatica E e ha 2.649 gradi giorno. Il comune di Terruggia dista circa Km.35 da Vercelli, circa Km. 37 da Asti, circa Km.30 da Alessandria. Dista circa Km.8 dalla cittadina di Casale Monferrato, ove si trova l'ospedale ed il più vicino svincolo autostradale. Nella parte storica del comune troviamo i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ambulatorio medico, scuola dell'infanzia. Il comune si presenta di bassa vitalità in quanto classico borgo monferrino la cui viabilità principale è dovuta agli spostamenti dei residenti verso le attività commerciali ed industriali del posto e dintorni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 342, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 342, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 77.256,00
Il valore commerciale del bene ignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:



ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto, cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web "www.agenziaterritorio.it" (rilevazioni anno 2023 - semestre 1), e dal Borsino immobiliare dal sito web "www.borsinoimmobiliare.it" e acquisendo informazioni da agenzie immobiliari della zona. Le indagini per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati sono state effettuate, dunque, in riferimento alla tipologia del bene, utilizzando e ricavando i valori avuti a disposizione che il CTU ha ritenuto più corretti.

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCILOLO n.2, piano T-1
Fig.6 particella 326 sub.3 - Trattasi di edificio a destinazione civile abitazione, libero da due lato, edificata fine anni 2000, su due piani fuori terra, collegata da scala interna, avente struttura in muratura, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese e con cortile esclusivo, situato in zona periferica del Comune di Terruggia, ad una distanza di circa 1 Km dal centro comunale. L'abitazione al piano terreno ha ingresso pedonale direttamente dalla corte esclusiva. Il Comune di Terruggia, in provincia di Alessandria, in Piemonte, è esteso per circa 7,27 km² e ha altitudine media 178 m s.l.m. (minima 119 e massima 236), conta 882 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2023-Istat). Le località, frazioni e/o nuclei abitati del comune sono: La Costa. La zona sismica per il territorio di Gabiano è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' classificata in zona climatica E e ha 2.649 gradi giorno. Il comune di Terruggia dista circa Km.35 da Vercelli, circa Km. 37 da Asti, circa Km.30 da Alessandria. Dista circa Km.8 dalla cittadina di Casale Monferrato, ove si trova l'ospedale ed il più vicino svincolo autostradale. Nella parte storica del comune troviamo i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ambulatorio medico, scuola dell'infanzia. Il comune si presenta di bassa vitalità in quanto classico borgo monferrino la cui viabilità principale è dovuta agli spostamenti dei residenti verso le attività commerciali ed industriali del posto e dintorni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 326, Sub. 3, Categoria A2 al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 326, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 118.389,00
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:
ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a



determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto, cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web "www.agenziaterritorio.it" (rilevazioni anno 2023 - semestre 1), e dal Borsino immobiliare dal sito web "www.borsinoimmobiliare.it" e acquisendo informazioni da agenzie immobiliari della zona. Le indagini per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati sono state effettuate, dunque, in riferimento alla tipologia del bene, utilizzando e ricavando i valori avuti a disposizione che il CTU ha ritenuto più corretti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO SNC, piano S1-T	171,68 mq	450,00 €/mq	€ 77.256,00	100,00%	€ 77.256,00
Bene N° 2 - Fabbricato civile Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO n.2, piano T-1	124,62 mq	950,00 €/mq	€ 118.389,00	100,00%	€ 118.389,00
				Valore di stima:	€ 195.645,00

Valore di stima: € 195.645,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	600,00	€
Oneri di redazione APE	350,00	€
Oneri per l'ottenimento dell'agibilità degli immobili	3000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%



Valore finale di stima: € 183.325,65

METODO DI STIMA:

La presente relazione di stima è stata redatta tenendo in considerazione le seguenti caratteristiche:

- Caratteristiche locazionali che riguardano l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano territoriale e ambientale;
- Caratteristiche posizionali che riguardano la collocazione dell'immobile nel contesto edilizio (livello di piano, orientamento, esposizione, ecc) o nella ripartizione di un'area in lotti.
- Caratteristiche tipologiche che riguardano il quadro classificatorio delle proprietà edilizie dell'immobile (stato delle strutture, stato delle finiture, stato degli impianti ecc);
- Caratteristiche economiche che riguardano le condizioni e le limitazioni di uso dell'immobile (libero, affittato, con servitù, ecc) e le condizioni di finanziamento;
- Caratteristiche istituzionali che riguardano il quadro normativo (piano regolatore, sistema impositivo ecc);

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

PRECISAZIONE N.1:

Nella trascrizione di pignoramento il Conservatore non indica precedenti pignoramenti ("menzione negativa") sui beni identificati NCEU Terruggia F 6 n 326 sub 3 e F 6 n. 342 oggetto di esecuzione.

Tuttavia la certificazione notarile riporta tra le formalità inerenti l'oggetto di esecuzione un pignoramento trascritto ai nn. 250/226 in data 14/01/2013 anche se non specifica gli identificativi catastali dei beni pignorati.

La trascrizione ripostata nella certificazione notarile ha ad oggetto il F 6 nn. 298 sub 2, 3, 4.

Per effetto di successivi frazionamenti e fusioni dei beni sopra citati (data 04.09.2012 prot.AL0255221), sono stati costituiti le unità immobiliare al Fg.6 n.298 sub.5 (non oggetto della presente esecuzione) e Fg.6 n.326 sub.1 e 2 per soppressione dei precedenti F 6 nn. 298 sub 1,2, 3, 4.

Per effetto di ulteriori frazionamenti e fusioni, le unità immobiliari Fg.6 n.326 sub.1 e 2 hanno generato i beni oggetto della presente esecuzione censiti al C.F. F 6 n. 326 sub.3 e n. 342 stesso foglio.

Il pignoramento trascritto ai nn. 250/226 in data 14/01/2013 è stato oggetto di annotazione in data 16/05/2018 nn. 2411/213 portante restrizione ai subalterni F 6 nn. 298 sub 2, 3, 4 e precisando che:

"nella formalità originaria di riferimento l'immobile è identificato al CF al Fg 6 mappale 298 sub.2-3-4, mentre oggi detto immobile è censito al CF al fg.6 mappale 298 sub.5 (il mapp.298 sub.5 deriva dal frazionamento e fusione del 04.09.2012 prot. PROT. AL0255221) con cui sono state soppresse le particelle di cui al fg 6 mappale 298 sub. 1-2-3-4. La presente cancellazione è stata ordinata dal Tribunale di Vercelli con decreto di trasferimento rep.n.15 emesso in data 28.03.2018 e trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di casale Monferrato in data 17.04.2018 al Reg.Part. n.1515 e GEN. N.1851".

La costituzione del mapp.298 sub.5, per come scritto, intenderebbe un bene immobiliare rappresentante l'intero immobile derivante dalle soppressioni dei subalterni originali 1, 2, 3 e 4.

In realtà, la costituzione del sub.5 (vedasi planimetria catastale) è stato solo di una porzione dell'edificio, restando esclusa un'altra porzione che rappresenta invece i beni oggetto della presente esecuzione.

Non viene quindi precisato che la formalità permaneva invece su quelle porzioni di fabbricato escluse dalla sagoma/rappresentazione del sub.5 già individuati con i riferimenti catastali oggetto della presente esecuzione.

PRECISAZIONE 2:

PRESENZA DI VINCOLO SUI FABBRICATI PARTICELLE 326 SUB.3 E 342 DEL FG.6 DI TERRUGGIA AL MANTENIMENTO DELLA DESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI AL SERVIZIO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA PER MANTENERE L'EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI:



In origine, l'esecutato **** Omissis **** era proprietario del terreno agricolo particella 49 del fg.6 di Terruggia di mq. 4.720.

A seguito di Domanda di Concessione Edilizia del 21.10.1998 prot.3526 da parte del **** Omissis **** al Comune di Terruggia per la realizzazione di fabbricato ad uso residenziale e produttivo agricolo in funzione di residenza del suddetto **** Omissis **** e dell'attività dell'azienda agricola omonima, viene istituita una scrittura privata di costituzione di vincolo di destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, autenticata dal Not. Armando Aceto di Casale M.to in data 4/11/98 rep.142620, trascritta a Casale M.to il 24/11/98 ai nn.5753/4454, a favore del Comune di Terruggia contro, tra gli altri, il **** Omissis **** (n.14/10/59) sull'immobile di proprietà del **** Omissis **** sito in Terruggia per la quota di 1/1 F.6 n.49 di mq 4720.

In tale atto di vincolo, il **** Omissis **** si impegna, anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, per il rilascio della suddetta concessione edilizia, ai sensi dell'art.25 della Legge regionale 56/77, a mantenere la destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola in conformità e nei termini di quanto richiesto e con l'osservanza delle sanzioni amministrative previste dall'articolo 69 della Legge Regionale Piemonte 05.12.1977 n.56 e sue modifiche ed integrazioni, salvo quanto stabilito dalle leggi speciali e senza pregiudizio delle sanzioni penali in materia, vincolando il terreno di sua proprietà in Terruggia Fg.6 particella 49. L'obbligazione di cui all'atto di vincolo non potrà essere modificata, revocata o annullata senza il consenso del Comune di Terruggia.

Lo scrivente CTU evidenzia che in tale atto non viene menzionata nessuna scadenza del vincolo e che pertanto il bene pignorato ne è attualmente colpito.

Terminata la procedura con l'assegnazione del lotto, è facoltà da parte dell'aggiudicatario poter far cessare il vincolo ai sensi dell'art.25, comma 10, della L.R. 5 dicembre 1977 n.56 (norme per le aree destinate ad attività agricole) che cita: "È consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla legge regionale 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni".

Considerato che l'attuale procedura esecutiva sia, a parere dello scrivente e del responsabile dello Sportello Unico Edilizio del Comune di Terruggia geom. Baracco Fabrizio, riconosciuta come "causa di forza maggiore", l'interessato aggiudicatario del lotto unico, potrà presentare domanda con il pagamento dei relativi oneri di urbanizzazione oltre ai costi notarili per la cancellazione del vincolo nella Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Per l'ottenimento della cessazione del vincolo per l'intero LOTTO UNICO, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di circa €.12.000;

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



Casale Monferrato, li 28/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Zatti Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - particella 326 sub.3 e particella 342
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - particella 326 sub.3 e particella 342
- ✓ N° 4 Concessione edilizia
- ✓ N° 5 Altri allegati - visure ipotecarie
- ✓ N° 6 Altri allegati - atto di vincolo alla destinazione agricola
- ✓ N° 7 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 8 Altri allegati - tavola difformità catastali
- ✓ N° 9 Altri allegati - tavola difformità urbanistiche
- ✓ N° 10 Altri allegati - Planimetria stato attuale/reale
- ✓ N° 11 Altri allegati - check list
- ✓ N° 12 Altri allegati - perizia Privacy
- ✓ N° 13 Altri allegati - ricevute invio perizia alle parti
- ✓ N° 14 Altri allegati - verbale di primo accesso
- ✓ N° 15 Altri allegati - certificati di matrimonio/residenza/stato civile eseguito



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCILO SNC, piano S1-T
Fg.6 particella 342 - Trattasi di edificio a destinazione magazzino, libero da tre lato, edificata fine anni 2000, su un piano fuori terra più ampio piano interrato, collegata da scala interna, avente struttura in c.a. mista muratura, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese e con cortile esclusivo, situato in zona periferica del Comune di Terruggia, ad una distanza di circa 1 Km dal centro comunale. Il magazzino al piano terreno viene utilizzato anche come autorimessa ed ingresso pedonale e carraio direttamente dalla corte esclusiva. Il Comune di Terruggia, in provincia di Alessandria, in Piemonte, è esteso per circa 7,27 km² e ha altitudine media 178 m s.l.m. (minima 119 e massima 236), conta 882 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2023-Istat). Le località, frazioni e/o nuclei abitati del comune sono: La Costa. La zona sismica per il territorio di Gabiano è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' classificata in zona climatica E e ha 2.649 gradi giorno. Il comune di Terruggia dista circa Km.35 da Vercelli, circa Km. 37 da Asti, circa Km.30 da Alessandria. Dista circa Km.8 dalla cittadina di Casale Monferrato, ove si trova l'ospedale ed il più vicino svincolo autostradale. Nella parte storica del comune troviamo i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ambulatorio medico, scuola dell'infanzia. Il comune si presenta di bassa vitalità in quanto classico borgo monferrino la cui viabilità principale è dovuta agli spostamenti dei residenti verso le attività commerciali ed industriali del posto e dintorni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 342, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 342, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Trovasi in AREE AGRICOLE del P.R.G.C. (Variante Parziale n.2) del Comune di Terruggia, Aree ed edifici di Tipo E, normate dall'art.8 e 9 delle N.d.A. Sulla particella cui insiste l'immobile pignorato vi sono vincoli di: - Fascia di rispetto a protezione di nastri e incroci stradali; - Limite della zona di rispetto dei depuratori. Art.8 - DESTINAZIONI D'USO - comma c) Aree a destinazione agricola ove sono ammessi: 1, nuove edificazione sottoposte ai limiti di cui all'articolo successivo; 2, interventi su edifici esistenti sottoposti ai limiti di cui all'art. successivo; 3, interventi su aree agricole speciali, sottoposte ai limiti di cui all'articolo successivo; Art.9 - TIPI DI INTERVENTO - lettera E E) AREE ED EDIFICI DI TIPO E Nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura, sono da considerarsi compatibili con la destinazione agricola dell'area eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 punto 1 della l.r. 56/77 e s.m. e i., nonché i manufatti necessari al loro funzionamento, anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G. In ogni caso, trattandosi di opere pubbliche o di pubblica utilità, il vincolo preordinato all'esproprio può essere disposto attraverso le procedure di cui agli artt. 10 e 19 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" approvato con D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 ovvero, in particolare qualora si tratti di manufatti che richiedono una fascia di rispetto che vincola terreni esterni l'area su cui l'opera insiste (es. depuratori e pozzi di captazione), attraverso le procedure di cui al comma 7, art. 17 della l.r. 56/77. 1. Nuove edificazioni Nelle aree agricole, i permessi per nuove edificazioni, previo rispetto delle disposizioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi genere, sono rilasciate unicamente a: a) imprenditori agricoli singoli o associati secondo quanto definito all'art. 1 del D.lgs. 18 maggio 2001 n. 228 che testualmente recita: "È imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse". In relazione all'allevamento di animali va precisato che l'attività cinotecnica (allevamento, selezione ed addestramento delle razze canine) ai sensi dell'art 2 della Legge 23 agosto 1993 n. 349 è considerata a tutti gli effetti attività imprenditoriale agricola quando i redditi che ne derivano sono prevalenti rispetto a quelli di altre attività economiche



non agricole svolte dallo stesso soggetto; b) soggetti di cui alle lettere b) e c), 3° comma, art. 25 l.r. 56/77 e s.m. e i.; c) ai soggetti di cui ai punti precedenti possono essere aggiunti anche gli enti locali che, pur non svolgendo attività imprenditoriale in agricoltura, intendano realizzare infrastrutture a servizio dell'agricoltura a disposizione di produttori (magazzini di stoccaggio e/o commercializzazione, cantine sociali, silos ecc. ecc.). In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione di fabbricato a servizio dell'azienda agricola dovrà essere opportunamente valutato al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. In particolare il progetto del nuovo intervento dovrà prevedere: a) l'inserimento dell'edificio in coerenza con la morfologia del terreno; b) la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive locali con funzioni di mitigazione visiva e sonora; c) la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito agricolo circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato. Il rilascio del permesso di costruire per interventi edificatori sia abitativi, di cui al successivo punto 1a), sia di servizio, di cui al punto 1b), è subordinato alla sottoscrizione, e alla successiva consegna in Comune, di un atto d'impegno da parte dell'avente diritto che preveda: a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola oppure ad allevamento; b) l'indicazione delle classi di coltura in atto in progetto documentate, utilizzabili al fine di determinare i volumi edificabili (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo); c) il vincolo di trasferimento di cubatura (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo); d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti. L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare. L'insieme delle disposizioni di cui sopra disciplina anche i casi di eventuale riedificazione conseguenti a demolizione, in quanto tale operazione assume, a tutti gli effetti, le caratteristiche della nuova edificazione e deve quindi essere adeguata alle prescrizioni ad essa inerenti, ivi compreso il rispetto della distanza da strade o da altri fabbricati anche nel caso in cui l'edificio oggetto di demolizione non osservi tali distanze. L'unica eccezione alla riedificazione disciplinata analogamente alla nuova costruzione è prevista nel caso in cui l'edificio esistente insista in area "instabile" o "a rischio" per particolari condizioni idrogeologiche: in tal caso si applicheranno le disposizioni per la riedificazione previste al successivo paragrafo 2). Agli aventi titolo, che pertanto rientrano nelle disposizioni precedenti, sono consentiti interventi di nuova costruzione di: 1a) Abitazioni a servizio dell'azienda agricola: Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni nelle aree agricole sono stabiliti dall'art. 25 comma 12°, L.r. 56/77 e s.m. e i. e in ogni caso le cubature per le residenze a servizio dell'azienda agricola non potranno superare nel complesso il volume residenziale massimo di 1.500 mc. Ai fini del computo degli indici di densità fondiaria, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui e/o localizzati in Comuni limitrofi. Il permesso di costruire è subordinato al pagamento del contributo di cui all'art. 3 della Legge 10/77, salvo i casi di gratuità per gli imprenditori agricoli a titolo principale di cui all'art. 9, lett. a) della Legge 10/77 che costruiscono in area agricola. Gli elementi morfologici e architettonici del fabbricato dovranno attenersi alle caratteristiche tipologiche del territorio comunale e nello specifico: • La tipologia edilizia dovrà prevedere due piani fuori terra, al fine di contenere l'uso del suolo. • Le coperture dovranno essere preferibilmente a due falde simmetriche o asimmetriche (nel caso del prolungamento sul retro); la tipologia a falda unica può essere utilizzata eventualmente per i corpi pertinenziali. Sono consentite eccezionalmente coperture piane realizzate con la tecnica dei tetti verdi per consentire il contenimento di consumi energetici e/o dell'impatto ambientale degli edifici • Le orditure primarie e secondarie delle coperture dovranno essere realizzate preferibilmente in legno con le geometrie e le tecniche tipiche della tradizione architettonica rurale; i manti di copertura dovranno essere di coppi in cotto, disposti in file parallele accostate su listellatura in legno o eventuale lastra sottocoppo purché non a vista. • Per le coperture non è consentito l'utilizzo di strutture in cemento armato a vista tanto all'interno quanto all'esterno dell'edificio; sono altresì vietati i manti costituiti da materiali poliuretanici, plastici o cementizi. • Le facciate devono avere una composizione ordinata delle bucatore secondo le forme e disposizioni tipiche della architettura tradizionale; è prescritto l'allineamento delle aperture di finestre e porte finestre fra i vari piani dell'edificio. • Le finestre dovranno avere i rapporti dimensionali della tipica apertura piemontese ovvero con altezza pari a 1,5 volte la larghezza; non sono consentite



aperture della tipologia "a nastro" mentre possono essere realizzate eccezionalmente vetrate più ampie purché coerenti con il disegno complessivo di facciata. • Gli aggetti (balconi, ballatoi, cornicioni, ecc.) dovranno essere realizzati a condizione che non pregiudichino la composizione di facciata e che si integrino con la stessa, oltreché siano realizzati secondo i rapporti dimensionali caratteristici delle tipologie rurali. • Per quanto attiene alle finiture esterne e a quanto non sopra specificato si rimanda all'art. 15 delle presenti Norme. • La distanza da osservare dalle strade é determinata dalla fascia di rispetto della strada in questione oppure in 10 ml nel caso di edificazioni all'interno dei centri abitati. • Le distanze dai confini da rispettare per tutte le nuove costruzioni sono fissate in metri 5 oppure a confine qualora preesistano costruzioni in aderenza e nel caso di assenso rilasciato per iscritto del proprietario confinante. 1b) Fabbricati a servizio dell'attività agricola quali stalle, magazzini, depositi, scuderie ecc. Detti fabbricati non sono conteggiati nel computo dei volumi. La richiesta di edificare dovrà essere, tuttavia, giustificata con la presentazione di un piano di sviluppo dell'azienda agricola o dell'allevamento e la nuova edificazione dovrà sottostare alle disposizioni relative alle distanze dai confini e dalle strade nonché alle seguenti prescrizioni: • stalle di oltre 30 capi, porcili ed allevamenti avicoli di tipo industriale dovranno essere realizzate ad almeno 100 ml dagli edifici esistenti o previsti, non appartenenti all'azienda e comunque a non meno di ml 15 dagli edifici aziendali ad uso abitativo. • stalle con meno di 30 capi o allevamenti avicoli o cunicoli non a carattere familiare dovranno essere realizzate ad almeno 50 ml da qualsiasi fabbricato esistente o previsto non appartenenti all'azienda, mentre la distanza da mantenere dagli altri fabbricati aziendali é limitata a metri 10. • Gli elementi morfologici e architettonici del fabbricato dovranno attenersi alle caratteristiche estetiche tipiche delle aree rurali: • L'altezza massima dovrà essere contenuta in ml 4,00, mentre, qualora sia necessario superarla per ragioni tecniche (es. ricovero di grandi macchine agricole di altezza eccezionale ecc.) potrà essere consentita un'altezza maggiore, ma non si potrà comunque superare un'altezza all'imposta della struttura del tetto di ml 6,00. Le altezze delle costruzioni speciali come ciminiera, silos, serbatoi, torri di decantazione, ecc., dovranno essere contenute nei limiti tecnici strettamente indispensabili privilegiando soluzioni che non interferiscano con il paesaggio. • Sono contemplate tecniche costruttive e uso di materiali diversi da quelli tradizionali a condizione che siano esternamente mitigati con sistemi idonei e coerenti con la tradizione architettonica rurale. • Le coperture dovranno essere realizzate a due falde inclinate con pendenze non inferiori a 15° e gli elementi strutturali (travi di coronamento e capriate), quando non realizzate con materiali e tecniche tradizionali, devono essere visivamente contenuti all'interno dell'edificio. • I manti di copertura dovranno essere realizzati con elementi in cotto e laterizio (coppi e tegole), lastre di rame o lamiera grecate verniciate; sono esclusi i materiali cementizi, plastici o simili. • Il colore della suddetta copertura dovrà risultare neutra e comunque affine ai colori dei manti tradizionali. • Le bucatore previste in progetto dovranno presentare rapporto armonico tra la base e l'altezza e dovranno essere opportunamente distanziate. È esclusa la realizzazione di finestrate a nastro. • Gli aggetti, le tettoie ed i volumi pertinenziali aggiunti al capannone agricolo dovranno avere la copertura come prosecuzione della falda del tetto del fabbricato principale o eventualmente con quota di imposta inferiore alla falda principale; in tal caso la pendenza del tetto del corpo aggiunto dovranno essere uniformate con quelle del fabbricato principale. • Gli spazi esterni pertinenziali all'edificio con funzioni produttive agricole dovranno essere realizzati con materiali permeabili per almeno il 50% della superficie del lotto di proprietà. • Le superfici impermeabili dovranno in ogni caso essere pavimentate con materiali che abbiano almeno una parziale capacità drenante con esclusione di massetti in c.l.s. e asfalti. • Le aree a verde privato devono essere opportunamente piantumate con essenze autoctone di tipo misto (piccolo, medio ed alto fusto) sistemate in quantità adeguata alla superficie interessata in modo tale che possano assolvere alla loro funzione estetica, di regolazione del microclima locale e/o di contenimento di scarpate e pendii. • Per quanto attiene alle finiture esterne e a quanto non sopra specificato si rimanda all'art. 15 delle presenti Norme. Qualora si ravvisino esigenze di custodia il fabbricato di servizio potrà essere dotato di appartamento per il custode di entità non superiore a 100 mq. e di relativa autorimessa. La realizzazione delle concimaie nelle aziende agricole non è ammessa ad una distanza inferiore a metri 20 da qualsiasi edificio ad uso abitazione mentre deve rispettare le distanze dai confini fissate per i fabbricati e non può essere realizzata all'interno delle fasce di rispetto. 2. Interventi su edifici esistenti:



Nei fabbricati e negli edifici esistenti in area agricola è consentito a qualsiasi soggetto che ne abbia la proprietà il mantenimento della destinazione d'uso in atto, mentre il cambio di destinazione d'uso è consentito nei seguenti casi: a) da altra destinazione alla destinazione agricola e/o agrituristica limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale; in proposito si precisa che la destinazione agrituristica non è destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola a condizione che siano rispettate le disposizioni di cui all'art. 3 del D.lgs. 18 maggio 2001 e della L.r. n. 38 del 23.3.1995 "Disciplina dell'agriturismo", che regolamentano tale attività. b) da altra destinazione a residenziale ed alle destinazioni ad essa connesse disciplinate, ivi compresa la destinazione a pubblico esercizio (osteria, ristorante, ecc.). Il cambio di destinazione di cui al precedente punto b), nel caso la destinazione precedente sia agricola, è consentito previo accertamento di cessazione da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura dell'attività agricola e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi. Nel caso l'edificio di cui è richiesto il cambio di destinazione sia stato realizzato dopo l'approvazione del P.R.G. adeguato alle disposizioni di cui alla L.r. 56/77 e s.m. il mutamento di destinazione d'uso è consentito solo qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 10, art. 25, L.r. 56/77 e s.m. ovvero previo pagamento delle sanzioni previste per l'inosservanza degli impegni assunti con l'atto d'impegno a mantenere agricolo l'immobile stipulato al momento del rilascio. In mancanza di tali requisiti la destinazione dovrà essere mantenuta agricola. Gli interventi ammessi negli edifici esistenti in area agricola con intervento edilizio diretto sono i seguenti: a) opere interne b) manutenzione ordinaria e straordinaria c) restauro e risanamento conservativo d) ristrutturazione edilizia e) riedificazione: l'intervento è ammesso nel solo caso in cui l'edificio esistente insista su area ritenuta "a rischio" dagli allegati geologici dello strumento urbanistico vigente e comporta il trasferimento del volume edilizio esistente su altro terreno in area agricola non appartenente alla categoria "a rischio". Il volume esistente in area a rischio dovrà essere contestualmente demolito. f) recupero volumi non residenziali esistenti, a condizione che vengano mantenute le caratteristiche tipologiche preminenti e gli elementi architettonici emergenti delle facciate esterne; g) recupero a fini abitativi dei sottotetti disciplinati dalla L.r. 6 agosto 1988, n. 21 h) sopraelevazione: l'intervento è ammesso unicamente per gli edifici ad uso abitativo aventi un unico piano fuori terra e per gli edifici nei quali l'ultimo piano esistente non raggiunga l'altezza minima di ml 2,70. L'entità della sopraelevazione non può superare un piano nel caso di edifici ad un solo piano fuori terra e nell'altro caso deve corrispondere alla minima altezza necessaria al raggiungimento dell'altezza media interna di ml 2,70. i) ampliamento: per le abitazioni tale intervento è ammesso unicamente se l'utilizzazione degli indici fondiari, definiti dall'art. 25 della L.r. 56/77 e s.m. e i., ed applicati sull'area di pertinenza dell'edificio esistente, lo consente. Qualora l'edificio insista all'interno di fascia di rispetto, esso dovrà osservare le disposizioni di legge che disciplinano la fascia su cui insiste. Per quanto riguarda i fabbricati esistenti a servizio dell'attività agricola l'ampliamento è disciplinato dalle stesse disposizioni previste per la nuova costruzione degli stessi, indicate al precedente paragrafo 1). Deroghe a) Oltre i limiti di volume sopra definiti, e in assenza di possibilità di recupero di strutture esistenti alla data di adozione della presente variante, è ammessa la realizzazione di bassi fabbricati destinati a rimessa per autovetture, nel limite massimo di 30 mq utili netti per ogni abitazione; oppure in alternativa è ammessa la formazione di porticato ad un'unica falda e superficie utile netta complessiva di mq 30 per ogni abitazione. b) Oltre i limiti di volume sopra definiti, è ammessa la realizzazione di scuderie a carattere amatoriale (destinate al ricovero di uno o due capi per ogni unità abitativa). Tali fabbricati dovranno avere dimensione non superiore a 50 mq ed altezza in gronda non superiore a ml 2,50. c) È ammessa la realizzazione di porticati coperti annessi alle abitazioni, con superficie coperta minima consentita di 25 mq e massima nella misura del 30% della superficie coperta del fabbricato principale. d) Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Nuovo Codice della Strada, per gli edifici ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale non è consentito costruire, ricostruire o ampliare, lateralmente alle strade edificazioni di qualsiasi tipo e materiale: in quanto inedificabili ai sensi dell' art.16 comma 1 lettera b) del DL 30.04.1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e dell'art. 26 comma 2) del DPR 16.12.1992 n. 495 e s.m.i. (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada) e) È sempre consentita l'edificazione di un basso fabbricato per l'esclusivo utilizzo a ricovero attrezzi agricoli e deposito prodotti agricoli (casotti), anche da parte di proprietari di fondi



non coltivatori diretti o imprenditori agricoli, a condizione che il fondo stesso abbia una superficie non inferiore a mq 2000 e sia coltivato con destinazione a vigneto, orto, frutteto, ecc. Tali edifici dovranno avere le seguenti caratteristiche: superfici coperta non superiore a mq 20,00; • altezza di gronda non superiore a ml 2,00; • sporto di gronda non superiore a ml 0,50; • muratura di tamponamento in blocchi di tufo lavorati a vista o mattoni pieni di tipo vecchio faccia a vista ovvero in altro materiale purché rivestito con intonaco colorato in colore ocra o calce gialla antica; • un'unica apertura di accesso, avente dimensioni massime di ml 2,20 x 2,20, con serramento ad anta unica o doppia, finitura il legno massello; • una o due aperture a finestrotto con dimensioni massime di ml 0,50 x 0,50. • È tassativamente vietato l'utilizzo di assi, lamiere, materie plastiche o qualsivoglia materiale di recupero, così come l'allacciamento ai servizi pubblici. Il rilascio del permesso di costruire sarà a titolo gratuito e subordinato alla presentazione di un atto di impegno al mantenimento della destinazione ad uso agricolo e a non allacciare l'edificio ai pubblici servizi. f) piscine: è ammessa infine, analogamente a quanto previsto al precedente punto 1), la realizzazione, anche nei casi di recupero degli edifici esistenti, di piscine a servizio della residenza o dell'attività agrituristica, previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e delle fasce di rispetto. g) È ammessa la realizzazione di depositi bombole G.P.L. per attività di servizio locale a condizione che: • l'ubicazione prevista sia in luogo accessibile da strade carrabili di idonea sezione e struttura; • risultino a distanza adeguata dai centri abitati; • vengano disposti opportuni schermi verdi (anche attraverso pergolati), che favoriscano l'inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico. h) È ammessa la realizzazione di impianti tecnologici di modesta entità quali centrali telefoniche, le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, gli impianti connessi alle reti di distribuzione dei servizi tecnologici e gli impianti di depurazione a condizione che: • l'ubicazione prevista sia in luogo accessibile da strade carrabili di idonea sezione e struttura; • risultino a distanza adeguata dai centri abitati; • vengano disposti opportuni schermi verdi (anche attraverso pergolati), che favoriscano l'inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico. Tutti gli interventi ammessi dalle presenti disposizioni dovranno rispettare gli elementi morfologici e architettonici tipici del territorio comunale e, nello specifico delle aree rurali. Per quanto attiene alle finiture esterne, alla scelta dei materiali e alle caratteristiche estetiche si rimanda all'art. 15 delle presenti Norme. Per le aree "di tipo E" coltivate, occorre preservare la loro attuale destinazione con particolare riguardo per quelle destinate a vigneto. In tutte le aree collinari, sia per gli impianti a vigneto, sia per le altre coltivazioni agrarie, deve essere preferita la sistemazione di tipo tradizionale a girapoggio che segue le curve di livello al fine di garantire la corretta regimazione delle acque superficiali, evitando fenomeni di dilavamento ed erosione dei versanti con conseguenti possibili dissesti franosi. Sono inoltre ammesse sistemazioni a cavalcapoggio, con filari rettilinei e perpendicolari alla linea di massima pendenza, a spina, con filari rettilinei alla stessa quota con le capezzagne lungo le linee di compluvio, mentre, sono da evitare, sistemazioni a ritocchino che prevedono: impianti paralleli alla linea di massima pendenza. Qualora non si possa fare altrimenti e occorra ricorrere alla sistemazione a ritocchino, si dovranno predisporre filari paralleli alle linee di massima pendenza, di limitata lunghezza per ridurre al minimo i rischi di erosione. La palificazione dei vigneti deve avvenire preferibilmente mediante l'impiego di pali in legno o in cemento pigmentato con colori che riducano l'impatto visivo; occorre evitare pali in metallo riflettenti. I pali di testata devono essere realizzati in legno. Sono ammessi esclusivamente nuovi impianti viticoli che privilegiano i vitigni storicamente coltivati nell'area, nel rispetto della legislazione vigente in ambito agricolo e dei Disciplinari di produzione delle Denominazioni di Origine. Sono ammesse, oltre ai vitigni, le colture tradizionali, allo scopo di mantenere il riparto culturale storico. Devono essere mantenute e preservate le tessiture del paesaggio vitivinicolo costituite da piccoli appezzamenti separati da sentieri carrabili che segnano i confini dei diversi fondi e creano una tipica trama del paesaggio. Nelle aree collinari vanno mantenute le forme tradizionali di sistemazione del terreno quali terrazzamenti, ciglioni, ripiani etc. Non sono ammessi interventi che comportino modificazione della morfologia del territorio, con sbancamenti o modifica dei versanti, se non finalizzati al mantenimento dell'assetto geomorfologico e alla razionalizzazione delle sistemazioni delle pratiche agricole tradizionali.



- Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Terruggia (AL) - STRADA CACCILOLO n.2, piano T-1

Fg.6 particella 326 sub.3 - Trattasi di edificio a destinazione civile abitazione, libero da due lato, edificata fine anni 2000, su due piani fuori terra, collegata da scala interna, avente struttura in muratura, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese e con cortile esclusivo, situato in zona periferica del Comune di Terruggia, ad una distanza di circa 1 Km dal centro comunale. L'abitazione al piano terreno ha ingresso pedonale direttamente dalla corte esclusiva. Il Comune di Terruggia, in provincia di Alessandria, in Piemonte, è esteso per circa 7,27 km² e ha altitudine media 178 m s.l.m. (minima 119 e massima 236), conta 882 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2023-Istat). Le località, frazioni e/o nuclei abitati del comune sono: La Costa. La zona sismica per il territorio di Gabiano è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' classificata in zona climatica E e ha 2.649 gradi giorno. Il comune di Terruggia dista circa Km.35 da Vercelli, circa Km. 37 da Asti, circa Km.30 da Alessandria. Dista circa Km.8 dalla cittadina di Casale Monferrato, ove si trova l'ospedale ed il più vicino svincolo autostradale. Nella parte storica del comune troviamo i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ambulatorio medico, scuola dell'infanzia. Il comune si presenta di bassa vitalità in quanto classico borgo monferrino la cui viabilità principale è dovuta agli spostamenti dei residenti verso le attività commerciali ed industriali del posto e dintorni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 326, Sub. 3, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 326,

Qualità	ENTE	URBANO
---------	------	--------

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Trovasi in AREE AGRICOLE del P.R.G.C. (Variante Parziale n.2) del Comune di Terruggia, Aree ed edifici di Tipo E, normate dall'art.8 e 9 delle N.d.A. Sulla particella cui insiste l'immobile pignorato vi sono vincoli di: - Fascia di rispetto a protezione di nastri e incroci stradali; - Limite della zona di rispetto dei depuratori. Art.8 - DESTINAZIONI D'USO - comma c) Aree a destinazione agricola ove sono ammessi: 1, nuove edificazione sottoposte ai limiti di cui all'articolo successivo; 2, interventi su edifici esistenti sottoposti ai limiti di cui all'art. successivo; 3, interventi su aree agricole speciali, sottoposte ai limiti di cui all'articolo successivo; Art.9 - TIPI DI INTERVENTO - lettera E E) AREE ED EDIFICI DI TIPO E Nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura, sono da considerarsi compatibili con la destinazione agricola dell'area eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 punto 1 della l.r. 56/77 e s.m. e i., nonché i manufatti necessari al loro funzionamento, anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G. In ogni caso, trattandosi di opere pubbliche o di pubblica utilità, il vincolo preordinato all'esproprio può essere disposto attraverso le procedure di cui agli artt. 10 e 19 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" approvato con D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 ovvero, in particolare qualora si tratti di manufatti che richiedono una fascia di rispetto che vincola terreni esterni l'area su cui l'opera insiste (es. depuratori e pozzi di captazione), attraverso le procedure di cui al comma 7, art. 17 della l.r. 56/77. 1. Nuove edificazioni Nelle aree agricole, i permessi per nuove edificazioni, previo rispetto delle disposizioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi genere, sono rilasciate unicamente a: a) imprenditori agricoli singoli o associati secondo quanto definito all'art. 1 del D.lgs. 18 maggio 2001 n. 228 che testualmente recita: "È imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse". In relazione all'allevamento di animali va precisato che l'attività cinotecnica (allevamento, selezione ed addestramento delle razze canine) ai sensi dell'art 2 della Legge 23 agosto 1993 n. 349 è considerata a tutti gli effetti attività imprenditoriale agricola quando i redditi che ne derivano sono prevalenti rispetto a quelli di altre attività economiche non agricole svolte dallo stesso soggetto; b) soggetti di cui alle lettere b) e c), 3° comma, art. 25 l.r. 56/77 e s.m. e i.; c) ai soggetti di cui ai punti precedenti possono essere aggiunti anche gli enti locali che, pur non svolgendo attività imprenditoriale in agricoltura, intendano realizzare infrastrutture a servizio dell'agricoltura a disposizione di produttori (magazzini di stoccaggio e/o commercializzazione, cantine sociali, silos ecc. ecc.). In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione di fabbricato a servizio dell'azienda agricola dovrà essere opportunamente valutato al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. In particolare il progetto del nuovo intervento



dovrà prevedere: a) l'inserimento dell'edificio in coerenza con la morfologia del terreno; b) la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive locali con funzioni di mitigazione visiva e sonora; c) la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito agricolo circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato. Il rilascio del permesso di costruire per interventi edificatori sia abitativi, di cui al successivo punto 1a), sia di servizio, di cui al punto 1b), è subordinato alla sottoscrizione, e alla successiva consegna in Comune, di un atto d'impegno da parte dell'avente diritto che preveda: a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola oppure ad allevamento; b) l'indicazione delle classi di coltura in atto in progetto documentate, utilizzabili al fine di determinare i volumi edificabili (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo); c) il vincolo di trasferimento di cubatura (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo); d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti. L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare. L'insieme delle disposizioni di cui sopra disciplina anche i casi di eventuale riedificazione conseguenti a demolizione, in quanto tale operazione assume, a tutti gli effetti, le caratteristiche della nuova edificazione e deve quindi essere adeguata alle prescrizioni ad essa inerenti, ivi compreso il rispetto della distanza da strade o da altri fabbricati anche nel caso in cui l'edificio oggetto di demolizione non osservi tali distanze. L'unica eccezione alla riedificazione disciplinata analogamente alla nuova costruzione è prevista nel caso in cui l'edificio esistente insista in area "instabile" o "a rischio" per particolari condizioni idrogeologiche: in tal caso si applicheranno le disposizioni per la riedificazione previste al successivo paragrafo 2). Agli aventi titolo, che pertanto rientrano nelle disposizioni precedenti, sono consentiti interventi di nuova costruzione di: 1a) Abitazioni a servizio dell'azienda agricola: Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni nelle aree agricole sono stabiliti dall'art. 25 comma 12°, L.r. 56/77 e s.m. e i. e in ogni caso le cubature per le residenze a servizio dell'azienda agricola non potranno superare nel complesso il volume residenziale massimo di 1.500 mc. Ai fini del computo degli indici di densità fondiaria, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui e/o localizzati in Comuni limitrofi. Il permesso di costruire è subordinato al pagamento del contributo di cui all'art. 3 della Legge 10/77, salvo i casi di gratuità per gli imprenditori agricoli a titolo principale di cui all'art. 9, lett. a) della Legge 10/77 che costruiscono in area agricola. Gli elementi morfologici e architettonici del fabbricato dovranno attenersi alle caratteristiche tipologiche del territorio comunale e nello specifico: • La tipologia edilizia dovrà prevedere due piani fuori terra, al fine di contenere l'uso del suolo. • Le coperture dovranno essere preferibilmente a due falde simmetriche o asimmetriche (nel caso del prolungamento sul retro); la tipologia a falda unica può essere utilizzata eventualmente per i corpi pertinenziali. Sono consentite eccezionalmente coperture piane realizzate con la tecnica dei tetti verdi per consentire il contenimento di consumi energetici e/o dell'impatto ambientale degli edifici • Le orditure primarie e secondarie delle coperture dovranno essere realizzate preferibilmente in legno con le geometrie e le tecniche tipiche della tradizione architettonica rurale; i manti di copertura dovranno essere di coppi in cotto, disposti in file parallele accostate su listellatura in legno o eventuale lastra sottocoppo purché non a vista. • Per le coperture non è consentito l'utilizzo di strutture in cemento armato a vista tanto all'interno quanto all'esterno dell'edificio; sono altresì vietati i manti costituiti da materiali poliuretani, plastici o cementizi. • Le facciate devono avere una composizione ordinata delle bucatore secondo le forme e disposizioni tipiche della architettura tradizionale; è prescritto l'allineamento delle aperture di finestre e porte finestre fra i vari piani dell'edificio. • Le finestre dovranno avere i rapporti dimensionali della tipica apertura piemontese ovvero con altezza pari a 1,5 volte la larghezza; non sono consentite aperture della tipologia "a nastro" mentre possono essere realizzate eccezionalmente vetrate più ampie purché coerenti con il disegno complessivo di facciata. • Gli aggetti (balconi, ballatoi, cornicioni, ecc.) dovranno essere realizzati a condizione che non pregiudichino la composizione di facciata e che si integrino con la stessa, oltreché siano realizzati secondo i rapporti dimensionali caratteristici delle tipologie rurali. • Per quanto attiene alle finiture esterne e a quanto non sopra specificato si rimanda all'art. 15 delle presenti Norme. • La distanza da osservare dalle strade è determinata dalla fascia di rispetto della strada in questione oppure in 10 ml nel caso di edificazioni all'interno dei centri abitati. •



Le distanze dai confini da rispettare per tutte le nuove costruzioni sono fissate in metri 5 oppure a confine qualora preesistano costruzioni in aderenza e nel caso di assenso rilasciato per iscritto del proprietario confinante. 1b) Fabbricati a servizio dell'attività agricola quali stalle, magazzini, depositi, scuderie ecc. Detti fabbricati non sono conteggiati nel computo dei volumi. La richiesta di edificare dovrà essere, tuttavia, giustificata con la presentazione di un piano di sviluppo dell'azienda agricola o dell'allevamento e la nuova edificazione dovrà sottostare alle disposizioni relative alle distanze dai confini e dalle strade nonché alle seguenti prescrizioni: • stalle di oltre 30 capi, porcili ed allevamenti avicoli di tipo industriale dovranno essere realizzate ad almeno 100 ml dagli edifici esistenti o previsti, non appartenenti all'azienda e comunque a non meno di ml 15 dagli edifici aziendali ad uso abitativo. • stalle con meno di 30 capi o allevamenti avicoli o cunicoli non a carattere familiare dovranno essere realizzate ad almeno 50 ml da qualsiasi fabbricato esistente o previsto non appartenenti all'azienda, mentre la distanza da mantenere dagli altri fabbricati aziendali è limitata a metri 10. • Gli elementi morfologici e architettonici del fabbricato dovranno attenersi alle caratteristiche estetiche tipiche delle aree rurali: • L'altezza massima dovrà essere contenuta in ml 4,00, mentre, qualora sia necessario superarla per ragioni tecniche (es. ricovero di grandi macchine agricole di altezza eccezionale ecc.) potrà essere consentita un'altezza maggiore, ma non si potrà comunque superare un'altezza all'imposta della struttura del tetto di ml 6,00. Le altezze delle costruzioni speciali come ciminiera, silos, serbatoi, torri di decantazione, ecc., dovranno essere contenute nei limiti tecnici strettamente indispensabili privilegiando soluzioni che non interferiscano con il paesaggio. • Sono contemplate tecniche costruttive e uso di materiali diversi da quelli tradizionali a condizione che siano esternamente mitigati con sistemi idonei e coerenti con la tradizione architettonica rurale. • Le coperture dovranno essere realizzate a due falde inclinate con pendenze non inferiori a 15° e gli elementi strutturali (travi di coronamento e capriate), quando non realizzate con materiali e tecniche tradizionali, devono essere visivamente contenuti all'interno dell'edificio. • I manti di copertura dovranno essere realizzati con elementi in cotto e laterizio (coppi e tegole), lastre di rame o lamiera grecate verniciate; sono esclusi i materiali cementizi, plastici o simili. • Il colore della suddetta copertura dovrà risultare neutra e comunque affine ai colori dei manti tradizionali. • Le bucatore previste in progetto dovranno presentare rapporto armonico tra la base e l'altezza e dovranno essere opportunamente distanziate. È esclusa la realizzazione di finestrate a nastro. • Gli aggetti, le tettoie ed i volumi pertinenziali aggiunti al capannone agricolo dovranno avere la copertura come prosecuzione della falda del tetto del fabbricato principale o eventualmente con quota di imposta inferiore alla falda principale; in tal caso la pendenza del tetto del corpo aggiunto dovranno essere uniformate con quelle del fabbricato principale. • Gli spazi esterni pertinenziali all'edificio con funzioni produttive agricole dovranno essere realizzati con materiali permeabili per almeno il 50% della superficie del lotto di proprietà. • Le superfici impermeabili dovranno in ogni caso essere pavimentate con materiali che abbiano almeno una parziale capacità drenante con esclusione di massetti in c.l.s. e asfalti. • Le aree a verde privato devono essere opportunamente piantumate con essenze autoctone di tipo misto (piccolo, medio ed alto fusto) sistemate in quantità adeguata alla superficie interessata in modo tale che possano assolvere alla loro funzione estetica, di regolazione del microclima locale e/o di contenimento di scarpate e pendii. • Per quanto attiene alle finiture esterne e a quanto non sopra specificato si rimanda all'art. 15 delle presenti Norme. Qualora si ravvisino esigenze di custodia il fabbricato di servizio potrà essere dotato di appartamento per il custode di entità non superiore a 100 mq. e di relativa autorimessa. La realizzazione delle concimaie nelle aziende agricole non è ammessa ad una distanza inferiore a metri 20 da qualsiasi edificio ad uso abitazione mentre deve rispettare le distanze dai confini fissate per i fabbricati e non può essere realizzata all'interno delle fasce di rispetto. 2. Interventi su edifici esistenti: Nei fabbricati e negli edifici esistenti in area agricola è consentito a qualsiasi soggetto che ne abbia la proprietà il mantenimento della destinazione d'uso in atto, mentre il cambio di destinazione d'uso è consentito nei seguenti casi: a) da altra destinazione alla destinazione agricola e/o agrituristica limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale; in proposito si precisa che la destinazione agrituristica non è destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola a condizione che siano rispettate le disposizioni di cui all'art. 3 del D.lgs. 18 maggio 2001 e della L.r. n. 38 del 23.3.1995 "Disciplina dell'agriturismo", che regolamentano tale attività. b) da altra destinazione a residenziale ed



alle destinazioni ad essa connesse disciplinate, ivi compresa la destinazione a pubblico esercizio (osteria, ristorante, ecc.). Il cambio di destinazione di cui al precedente punto b), nel caso la destinazione precedente sia agricola, è consentito previo accertamento di cessazione da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura dell'attività agricola e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi. Nel caso l'edificio di cui è richiesto il cambio di destinazione sia stato realizzato dopo l'approvazione del P.R.G. adeguato alle disposizioni di cui alla L.r. 56/77 e s.m. il mutamento di destinazione d'uso è consentito solo qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 10, art. 25, L.r. 56/77 e s.m. ovvero previo pagamento delle sanzioni previste per l'inosservanza degli impegni assunti con l'atto d'impegno a mantenere agricolo l'immobile stipulato al momento del rilascio. In mancanza di tali requisiti la destinazione dovrà essere mantenuta agricola. Gli interventi ammessi negli edifici esistenti in area agricola con intervento edilizio diretto sono i seguenti: a) opere interne b) manutenzione ordinaria e straordinaria c) restauro e risanamento conservativo d) ristrutturazione edilizia e) riedificazione: l'intervento è ammesso nel solo caso in cui l'edificio esistente insista su area ritenuta "a rischio" dagli allegati geologici dello strumento urbanistico vigente e comporta il trasferimento del volume edilizio esistente su altro terreno in area agricola non appartenente alla categoria "a rischio". Il volume esistente in area a rischio dovrà essere contestualmente demolito. f) recupero volumi non residenziali esistenti, a condizione che vengano mantenute le caratteristiche tipologiche preminenti e gli elementi architettonici emergenti delle facciate esterne; g) recupero a fini abitativi dei sottotetti disciplinati dalla L.r. 6 agosto 1988, n. 21 h) sopraelevazione: l'intervento è ammesso unicamente per gli edifici ad uso abitativo aventi un unico piano fuori terra e per gli edifici nei quali l'ultimo piano esistente non raggiunga l'altezza minima di ml 2,70. L'entità della sopraelevazione non può superare un piano nel caso di edifici ad un solo piano fuori terra e nell'altro caso deve corrispondere alla minima altezza necessaria al raggiungimento dell'altezza media interna di ml 2,70. i) ampliamento: per le abitazioni tale intervento è ammesso unicamente se l'utilizzazione degli indici fondiari, definiti dall'art. 25 della L.r. 56/77 e s.m. e i., ed applicati sull'area di pertinenza dell'edificio esistente, lo consente. Qualora l'edificio insista all'interno di fascia di rispetto, esso dovrà osservare le disposizioni di legge che disciplinano la fascia su cui insiste. Per quanto riguarda i fabbricati esistenti a servizio dell'attività agricola l'ampliamento è disciplinato dalle stesse disposizioni previste per la nuova costruzione degli stessi, indicate al precedente paragrafo 1). Deroghe a) Oltre i limiti di volume sopra definiti, e in assenza di possibilità di recupero di strutture esistenti alla data di adozione della presente variante, è ammessa la realizzazione di bassi fabbricati destinati a rimessa per autovetture, nel limite massimo di 30 mq utili netti per ogni abitazione; oppure in alternativa è ammessa la formazione di porticato ad un'unica falda e superficie utile netta complessiva di mq 30 per ogni abitazione. b) Oltre i limiti di volume sopra definiti, è ammessa la realizzazione di scuderie a carattere amatoriale (destinate al ricovero di uno o due capi per ogni unità abitativa). Tali fabbricati dovranno avere dimensione non superiore a 50 mq ed altezza in gronda non superiore a ml 2,50. c) È ammessa la realizzazione di porticati coperti annessi alle abitazioni, con superficie coperta minima consentita di 25 mq e massima nella misura del 30% della superficie coperta del fabbricato principale. d) Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Nuovo Codice della Strada, per gli edifici ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale non è consentito costruire, ricostruire o ampliare, lateralmente alle strade edificazioni di qualsiasi tipo e materiale: in quanto inedificabili ai sensi dell'art.16 comma 1 lettera b) del DL 30.04.1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e dell'art. 26 comma 2) del DPR 16.12.1992 n. 495 e s.m.i. (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada) e) È sempre consentita l'edificazione di un basso fabbricato per l'esclusivo utilizzo a ricovero attrezzi agricoli e deposito prodotti agricoli (casotti), anche da parte di proprietari di fondi non coltivatori diretti o imprenditori agricoli, a condizione che il fondo stesso abbia una superficie non inferiore a mq 2000 e sia coltivato con destinazione a vigneto, orto, frutteto, ecc. Tali edifici dovranno avere le seguenti caratteristiche: superfici coperta non superiore a mq 20,00; • altezza di gronda non superiore a ml 2,00; • sporto di gronda non superiore a ml 0,50; • muratura di tamponamento in blocchi di tufo lavorati a vista o mattoni pieni di tipo vecchio faccia a vista ovvero in altro materiale purché rivestito con intonaco colorato in colore ocra o calce gialla antica; • un'unica apertura di accesso, avente dimensioni massime di ml 2,20 x 2,20, con serramento ad anta unica o doppia, finitura il legno



massello; • una o due aperture a finestrotto con dimensioni massime di ml 0,50 x 0,50. • È tassativamente vietato l'utilizzo di assi, lamiere, materie plastiche o qualsivoglia materiale di recupero, così come l'allacciamento ai servizi pubblici. Il rilascio del permesso di costruire sarà a titolo gratuito e subordinato alla presentazione di un atto di impegno al mantenimento della destinazione ad uso agricolo e a non allacciare l'edificio ai pubblici servizi. f) piscine: è ammessa infine, analogamente a quanto previsto al precedente punto 1), la realizzazione, anche nei casi di recupero degli edifici esistenti, di piscine a servizio della residenza o dell'attività agrituristica, previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e delle fasce di rispetto. g) È ammessa la realizzazione di depositi bombole G.P.L. per attività di servizio locale a condizione che: • l'ubicazione prevista sia in luogo accessibile da strade carrabili di idonea sezione e struttura; • risultino a distanza adeguata dai centri abitati; • vengano disposti opportuni schermi verdi (anche attraverso pergolati), che favoriscano l'inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico. h) È ammessa la realizzazione di impianti tecnologici di modesta entità quali centrali telefoniche, le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, gli impianti connessi alle reti di distribuzione dei servizi tecnologici e gli impianti di depurazione a condizione che: • l'ubicazione prevista sia in luogo accessibile da strade carrabili di idonea sezione e struttura; • risultino a distanza adeguata dai centri abitati; • vengano disposti opportuni schermi verdi (anche attraverso pergolati), che favoriscano l'inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico. Tutti gli interventi ammessi dalle presenti disposizioni dovranno rispettare gli elementi morfologici e architettonici tipici del territorio comunale e, nello specifico delle aree rurali. Per quanto attiene alle finiture esterne, alla scelta dei materiali e alle caratteristiche estetiche si rimanda all'art. 15 delle presenti Norme. Per le aree "di tipo E" coltivate, occorre preservare la loro attuale destinazione con particolare riguardo per quelle destinate a vigneto. In tutte le aree collinari, sia per gli impianti a vigneto, sia per le altre coltivazioni agrarie, deve essere preferita la sistemazione di tipo tradizionale a girapoggio che segue le curve di livello al fine di garantire la corretta regimazione delle acque superficiali, evitando fenomeni di dilavamento ed erosione dei versanti con conseguenti possibili dissesti franosi. Sono inoltre ammesse sistemazioni a cavalcapoggio, con filari rettilinei e perpendicolari alla linea di massima pendenza, a spina, con filari rettilinei alla stessa quota con le capezzagne lungo le linee di compluvio, mentre, sono da evitare, sistemazioni a ritocchino che prevedono: impianti paralleli alla linea di massima pendenza. Qualora non si possa fare altrimenti e occorra ricorrere alla sistemazione a ritocchino, si dovranno predisporre filari paralleli alle linee di massima pendenza, di limitata lunghezza per ridurre al minimo i rischi di erosione. La palificazione dei vigneti deve avvenire preferibilmente mediante l'impiego di pali in legno o in cemento pigmentato con colori che riducano l'impatto visivo; occorre evitare pali in metallo riflettenti. I pali di testata devono essere realizzati in legno. Sono ammessi esclusivamente nuovi impianti viticoli che privilegiano i vitigni storicamente coltivati nell'area, nel rispetto della legislazione vigente in ambito agricolo e dei Disciplinari di produzione delle Denominazioni di Origine. Sono ammesse, oltre ai vitigni, le colture tradizionali, allo scopo di mantenere il riparto colturale storico. Devono essere mantenute e preservate le tessiture del paesaggio vitivinicolo costituite da piccoli appezzamenti separati da sentieri carrabili che segnano i confini dei diversi fondi e creano una tipica trama del paesaggio. Nelle aree collinari vanno mantenute le forme tradizionali di sistemazione del terreno quali terrazzamenti, ciglioni, ripiani etc. Non sono ammessi interventi che comportino modificazione della morfologia del territorio, con sbancamenti o modifica dei versanti, se non finalizzati al mantenimento dell'assetto geomorfologico e alla razionalizzazione delle sistemazioni delle pratiche agricole tradizionali.

Prezzo base d'asta: € 183.325,65



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 117/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 183.325,65

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO SNC, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 342, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 342, Qualità ENTE URBANO	Superficie	171,68 mq
Stato conservativo:	L'immobile a destinazione magazzino, edificato nell'anno 1999, è attualmente elevato su un piano fuori terra più ampio piano interrato, collegato da scala interna e con cortile esclusivo. Il magazzino al piano terreno viene utilizzato anche come autorimessa con ingresso pedonale e carraio direttamente dalla corte esclusiva. L'unità immobiliare è così composta: al piano terreno: magazzino di mq. 32,66 calpestabili e cortile esclusivo; al primo interrato: ampio magazzino di mq. 92,65 calpestabili; L'immobile pignorato si trova in ottimo stato di manutenzione e conservazione, avente finiture di pregio. L'impianto elettrico visionato, nelle ore del sopralluogo, è risultato sottotraccia e di normale funzionamento (non sono stati rilevati altri impianti tecnologici). L'edificio, nel suo complesso, si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione con finiture di pregio, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro. Risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di ottima rilevanza. Gli elementi che compongono l'unità immobiliare in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della costruzione, con criteri di edilizia civile.		
Descrizione:	Fig.6 particella 342 - Trattasi di edificio a destinazione magazzino, libero da tre lato, edificata fine anni 2000, su un piano fuori terra più ampio piano interrato, collegata da scala interna, avente struttura in c.a. mista muratura, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese e con cortile esclusivo, situato in zona periferica del Comune di Terruggia, ad una distanza di circa 1 Km dal centro comunale. Il magazzino al piano terreno viene utilizzato anche come autorimessa ed ingresso pedonale e carraio direttamente dalla corte esclusiva. Il Comune di Terruggia, in provincia di Alessandria, in Piemonte, è esteso per circa 7,27 km ² e ha altitudine media 178 m s.l.m. (minima 119 e massima 236), conta 882 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2023-Istat). Le località, frazioni e/o nuclei abitati del comune sono: La Costa. La zona sismica per il territorio di Gabiano è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' classificata in zona climatica E e ha 2.649 gradi giorno. Il comune di Terruggia dista circa Km.35 da Vercelli, circa Km. 37 da Asti, circa Km.30 da Alessandria. Dista circa Km.8 dalla cittadina di Casale Monferrato, ove si trova l'ospedale ed il più vicino svincolo autostradale. Nella parte storica del comune troviamo i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ambulatorio medico, scuola dell'infanzia. Il comune si presenta di bassa vitalità in quanto classico borgo monferrino la cui viabilità principale è dovuta agli spostamenti dei residenti verso le attività commerciali ed industriali del posto e dintorni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo/1°accesso all'immobile pignorato, avvenuto in data 14.12.2023 in concerto con il custode avv. Elena Caire, il bene risultava occupato da: Daffara Pierangelo, nato a Occimiano (AL) il 14.10.1959,c.f.DFFPNG59R14F995Y, residente in Terruggia, Strada Cacciolo n.2;		

Bene N° 2 - Fabbricato civile	
Ubicazione:	Terruggia (AL) - STRADA CACCIOLO n.2, piano T-1



Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 326, Sub. 3, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 326, Qualità ENTE URBANO	Superficie	124,62 mq
Stato conservativo:	L'immobile a destinazione abitativa, edificato nell'anno 1999, è attualmente elevato su due piani fuori terra, collegati da scala interna, avente caratteristiche di mini-alloggio con cortile esclusivo. L'unità immobiliare è così composta: al piano terreno: ingresso/disimpegno, cucina/soggiorno e bagno; al primo piano: ampia camera letto di mq. 35,65 calpestabili; L'immobile pignorato si trova in ottimo stato di manutenzione e conservazione, avente finiture di pregio. Gli impianti tecnologici esistenti (elettrico/idrico-sanitario e riscaldamento), nelle ore del sopralluogo, sono risultati funzionanti. L'abitazione, nel suo complesso, si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione con finiture di pregio, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro. Risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di ottima rilevanza. Gli elementi che compongono l'unità immobiliare in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della costruzione, con criteri di edilizia civile.		
Descrizione:	Fig.6 particella 326 sub.3 - Trattasi di edificio a destinazione civile abitazione, libero da due lato, edificata fine anni 2000, su due piani fuori terra, collegata da scala interna, avente struttura in muratura, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese e con cortile esclusivo, situato in zona periferica del Comune di Terruggia, ad una distanza di circa 1 Km dal centro comunale. L'abitazione al piano terreno ha ingresso pedonale direttamente dalla corte esclusiva. Il Comune di Terruggia, in provincia di Alessandria, in Piemonte, è esteso per circa 7,27 km ² e ha altitudine media 178 m s.l.m. (minima 119 e massima 236), conta 882 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2023-Istat). Le località, frazioni e/o nuclei abitati del comune sono: La Costa. La zona sismica per il territorio di Gabiano è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' classificata in zona climatica E e ha 2.649 gradi giorno. Il comune di Terruggia dista circa Km.35 da Vercelli, circa Km. 37 da Asti, circa Km.30 da Alessandria. Dista circa Km.8 dalla cittadina di Casale Monferrato, ove si trova l'ospedale ed il più vicino svincolo autostradale. Nella parte storica del comune troviamo i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ambulatorio medico, scuola dell'infanzia. Il comune si presenta di bassa vitalità in quanto classico borgo monferrino la cui viabilità principale è dovuta agli spostamenti dei residenti verso le attività commerciali ed industriali del posto e dintorni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo/1°accesso all'immobile pignorato, avvenuto in data 14.12.2023 in concerto con il custode avv. Elena Caire, il bene risultava occupato da: **** Omissis ****, residente in Terruggia, Strada Cacciolo n.2;		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A TERRUGGIA (AL) - STRADA CACCILO SNC, PIANO S1-T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO UNILATERALE DI CONCESSIONE DI IPOTECA
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 05/05/2004
Reg. gen. 2800 - Reg. part. 513
Quota: 1/1
Importo: € 245.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 197.179,58
Spese: € 4.930,42
Interessi: € 42.890,00
Rogante: NOTAIO ROBERTO MILANO DI CASALE MONFERRATO
Data: 23/04/2004
N° repertorio: 68265
Note: beni colpiti : Terruggia per la quota di 1/1 F.6 n.298/2 cat.a/7 vani 10,5 F.6 n.298/3 cat.c/2 mq 112 F.6 n.298/4 cat.c/6 mq 39

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 14/01/2013
Reg. gen. 250 - Reg. part. 226
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: fra gli immobili colpiti : Terruggia per la quota di 1/1 F.6 n.298/2 cat.a/7 vani 10,5 F.6 n.298/3 cat.c/2 mq 112 F.6 n.298/4 cat.c/6 mq 39
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 27/09/2023
Reg. gen. 4819 - Reg. part. 3969
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: immobili colpiti : Terruggia per la quota di 1/1 F.6 n.326/3 cat.a/2 vani 3,5 e F.6 n.342 cat.c/2 mq 125

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERRUGGIA (AL) - STRADA CACCILO N.2, PIANO T-1

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO UNILATERALE DI CONCESSIONE DI IPOTECA
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 05/05/2004
Reg. gen. 2800 - Reg. part. 513
Quota: 1/1
Importo: € 245.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 197.179,58
Spese: € 4.930,42
Interessi: € 42.890,00
Rogante: NOTAIO ROBERTO MILANO DI CASALE MONFERRATO
Data: 23/04/2004
N° repertorio: 68265
Note: beni colpiti : Terruggia per la quota di 1/1 F.6 n.298/2 cat.a/7 vani 10,5 F.6 n.298/3 cat.c/2 mq 112 F.6 n.298/4 cat.c/6 mq 39

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 14/01/2013
Reg. gen. 250 - Reg. part. 226
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: fra gli immobili colpiti : Terruggia per la quota di 1/1 F.6 n.298/2 cat.a/7 vani 10,5 F.6 n.298/3 cat.c/2 mq 112 F.6 n.298/4 cat.c/6 mq 39
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 27/09/2023
Reg. gen. 4819 - Reg. part. 3969
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: immobili colpiti : Terruggia per la quota di 1/1 F.6 n.326/3 cat.a/2 vani 3,5 e F.6 n.342 cat.c/2 mq 125

