

R.G.E. 46/2023

TRIBUNALE DI VERCELLI

ESTRATTO PLANIMETRICO CATASTALE.

DOCUMENTAZIONE P.R.G.C..

RILIEVO DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE.

SCHEDA CATASTALE AGLI ATTI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE E DIFFORMITA'
CON IL RILIEVO.

* * * * *

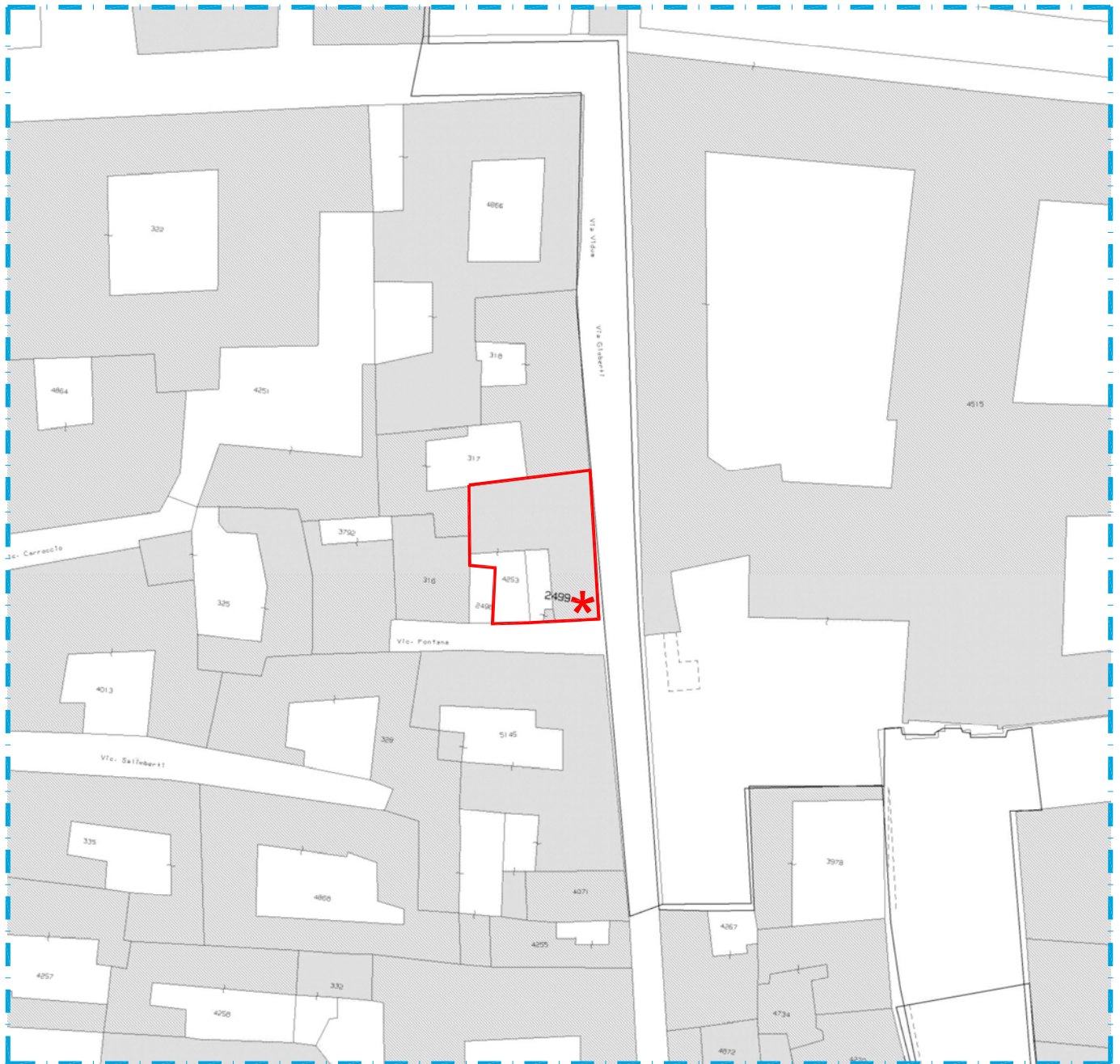
Vercelli, lì 30.06.2023.

IL C.T.U.

BIANCO dott. GIOVANNI

- architetto -





ESTRATTO PLANIMETRICO CATASTALE
Scala 1:500

COMUNE DI CASALE MONFERRATO

Foglio 36 Particella n. 2499

GRAFFATA con

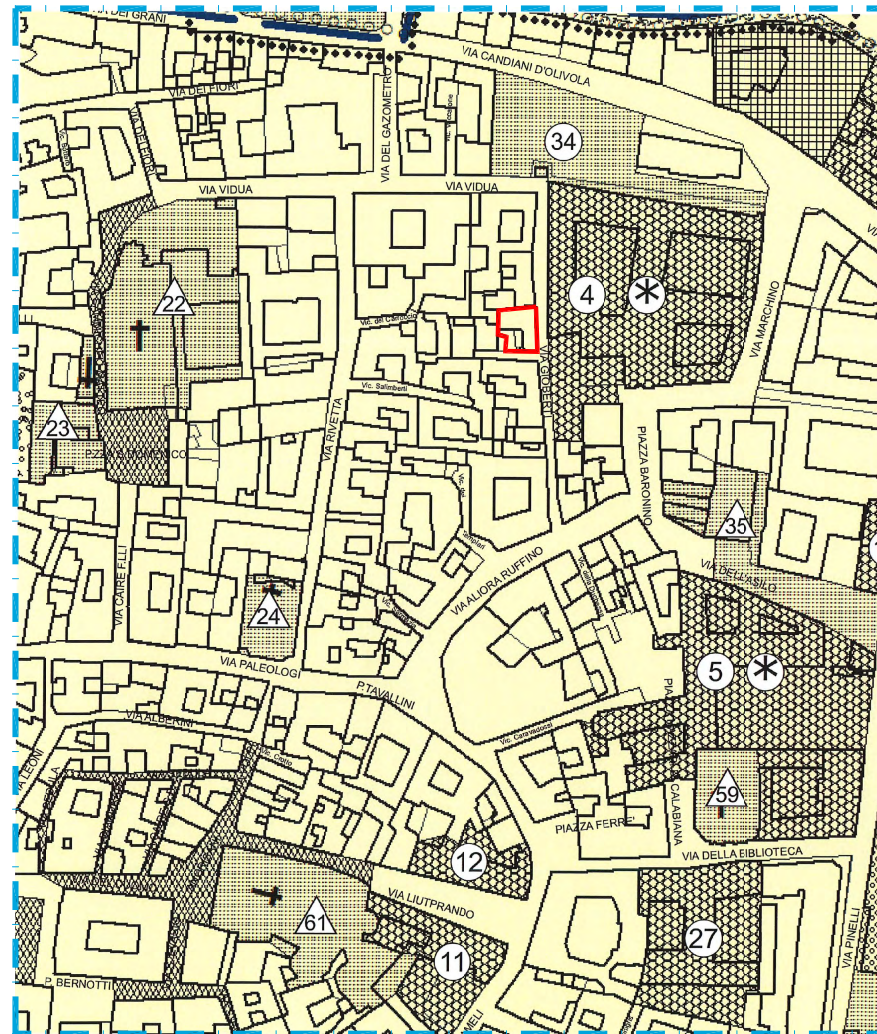
Foglio 36 Particella n. 4253 SUB. 2



LOCALIZZAZIONE
DELL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA



PERIMETRO DELLA
PARTICELLA INTERESSATA

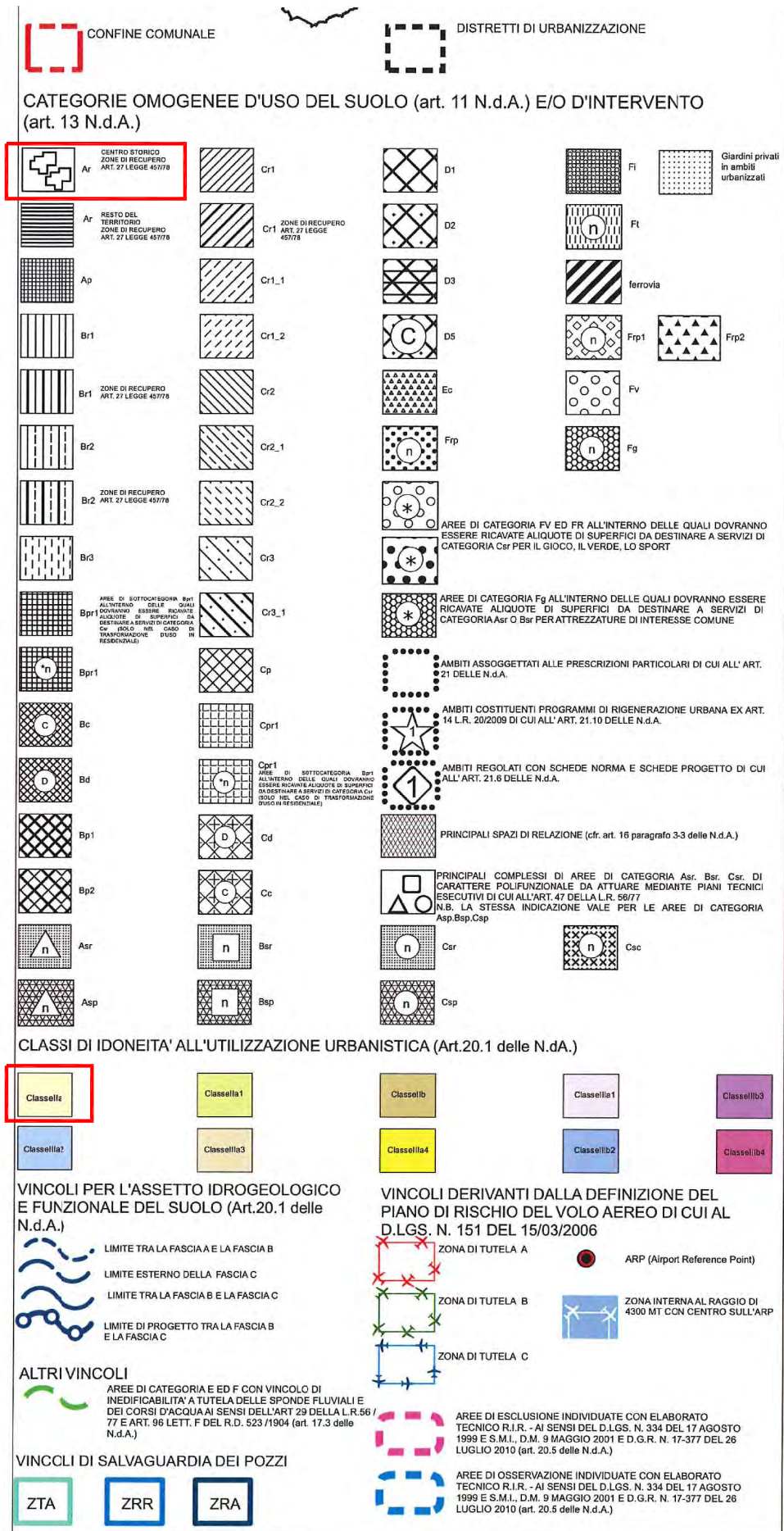


ESTRATTO P.R.G.C.

Scala 1:2000

P.R.G.C. - VARIANTE N. 27
 PROGETTO DEFINITIVO
 Tav. 3c1 Sviluppi relativi ai territori urbanizzati e
 urbanizzandi DR1, DR3 parte, DR4 parte, DR6

 PERIMETRO DELLA PARTICELLA
 COSTITUENTE LA
 CONSISTENZA IMMOBILIARE PIGNORATA



LEGENDA P.R.G.C.




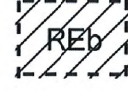

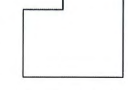
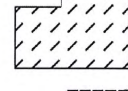
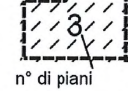
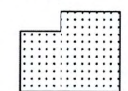
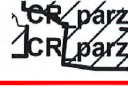
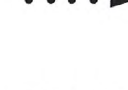






ESTRATTO P.R.G.C.

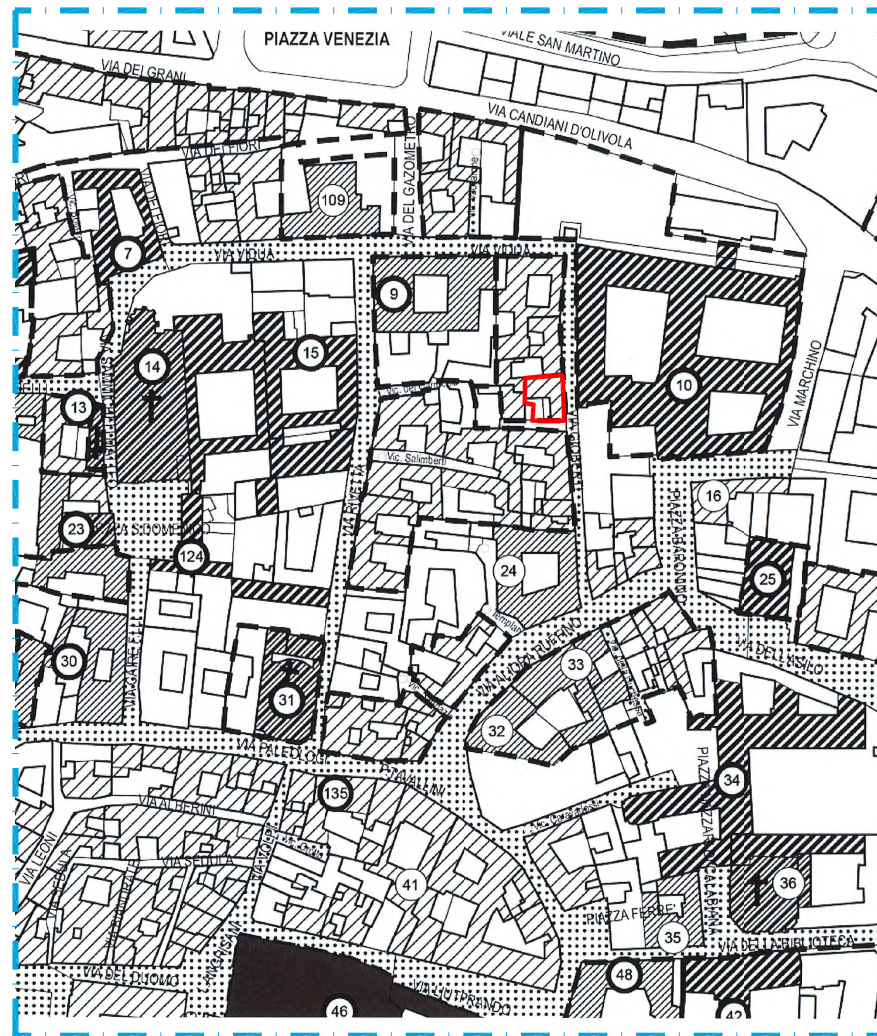
Scala 1:1000

P.R.G.C. - VARIANTE N. 27
 PROGETTO DEFINITIVO
 Tav. 3d Sviluppi relativi al centro storico (parte occidentale)

 PERIMETRO DELLA PARTICELLA
 COSTITUENTE LA
 CONSISTENZA IMMOBILIARE PIGNORATA

		EDIFICI E MANUFATTI SUSCETTIBILI DI RESTAURO CONSERVATIVO (MO,MS)
		IDEM, CON EVENTUALI LIMITATI INTERVENTI DI Rea (NEL QUADRO DI INTERVENTI UNITARI RC)
INTERVENTO		EDIFICI E MANUFATTI DA CONSERVARE E RECUPERARE (CON INTERVENTI DI MO, MS, RS, RC, REa, A SECONDA DEI CASI PREVISTI DALLE NORME)
		IDEM, COME SOPRA E IN AGGIUNTA INTERVENTI DI Reb NEI CASI ESPRESSAMENTE INDICATI CON OBBLIGO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO ORIGINARIO E DIVIETO DI INTEGRALE DEMOLIZIONE E SUCCESSIVA ICOSTRUZIONE
		PARTI DI TESSUTO DA RECUPERARE CON INTERVENTI COMPLESSI DI RISANAMENTO, RISTRUTTURAZIONE REa (E CON INTERVENTI PARZIALI SULLE PARTI NON TRATTEGGIATE DI Reb, C, DR, RU, A SECONDA DEI CASI PREVISTI DALLE NORME)
		EDIFICI E MANUFATTI SUSCETTIBILI DI TRASFORMAZIONE /DEMOLIZIONE NEL QUADRO DI PROGETTI APPOSITI UNITARI
TIPI		EDIFICI E MANUFATTI DA CONSERVARE ALLO STATO DI FATTO (MS, E REa, SOLO NEI CASI E MODI PREVISTI DALLE NORME)
		EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE, RICOSTRUZIONE O COMPLETAMENTO DA REALIZZARE CON APPOSITI PROGETTI UNITARI, NEI LIMITI INDICATI
MODALITA' D'INTERVENTO		n° di piani
		EDIFICI E MANUFATTI DA DEMOLIRE
		FRONTI DA CONSERVARE/RIPRISTINARE
		PORTICATI DA CONSERVARE/RIPRISTINARE GIARDINI E ALBERATURE DA CONSERVARE O REALIZZARE
		PERCORSI PEDONALI DA GARANTIRE
		UNITA' DI INTERVENTO OBBLIGATORIE (PER INTERVENTI ECCEDENTI MO E MS)
		CONNESSIONI FUNZIONALI/OPERATIVE TRA UNITA' D'INTERVENTO

LEGENDA P.R.G.C.



ESTRATTO P.R.G.C.

Scala 1:2000

P.R.G.C. - VARIANTE N. 27
 PROGETTO DEFINITIVO

Tav. 4 Relazione Illustrativa - Allegato Tecnico A3a:
 Rilievo dei Beni Culturali Ambientali (art. 24 L.R. 56/77) -
 Centro Storico



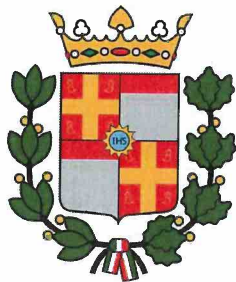
PERIMETRO DELLA PARTICELLA
 COSTITUENTE LA
 CONSISTENZA IMMOBILIARE PIGNORATA

Aggiornamento cartografico gennaio 2020

LEGENDA:

- 1 INSEDIAMENTI URBANI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO: CENTRO STORICO E NUCLEO ABITATO TERRANOVA (PERIMETRO)
- 2 NUCLEI MINORI, MONUMENTI ISOLATI E SINGOLI EDIFICI DI VALORE STORICO-ARTISTICO, AMBIENTALE E DOCUMENTARIO
- 2.1 EDIFICI E COMPLESSI MONUMENTALI CARATTERIZZATI PER FUNZIONI DI AMPIO LIVELLO TERRITORIALE, CON VALORE STRUTTURANTE NEL CONTESTO URBANO (CASTELLO, TRIBUNALE, DUOMO, TEATRO...)
- 2.2 GRANDI ORGANISMI EDILIZI DI IMPIANTO UNITARIO, PER ATTIVITA' COMUNITARIE (CONVENTI, CASERME, CARCERI...)
- 2.3 IMPIANTI E SERVIZI, DI IMPIANTO UNITARIO, D'INTERESSE URBANO-TERRITORIALE (STAZIONE F.S., MERCATO PAVIA, CIMITERO URBANO, SCUOLE DI CORSO MANACORDA)
- 2.4 EDIFICI E COMPLESSI DI CULTO
 - 2.4.1 CHIESE E COMPLESSI URBANI, SINAGOGA...
 - 2.4.2 CHIESE E CAPELLE RURALI, CIMITERI RURALI
- 2.5 PALAZZI NOBILIARI E RESIDENZE RAPPRESENTATIVE (PALAZZO TREVILLE, MAGNOCAVALLO...)
- 2.6 EDIFICI COMUNI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI
 - 2.6.1 DI IMPIANTO O RIMODELLAZIONE SETTE-OTTOCENTESCA PER RESIDENZE URBANE
 - 2.6.2 PER RESIDENZE URBANE DI IMPIANTO OTTOCENTESCO
 - 2.6.3 PER RESIDENZE ISOLATE O STACCATE DAL CONTESTO ORIGINARIO
- 2.7 PICCOLI COMPLESSI RESIDENZIALI DI LOTTIZZAZIONI UNITARIE OTTO E NOVECENTESCHE
- 2.8 IMPIANTI TECNOLOGICI E PRODUTTIVI COSTITUENTI TESTIMONIANZA DI PECULIARI MOMENTI DELL'INDUSTRIALIZZAZIONE
- 2.9 VILLE E RESIDENZE DI CAMPAGNA
 - 2.9.1 GRANDI VILLE E RESIDENZE ORGANIZZATIVE
 - 2.9.2 PICCOLE E MEDIE VILLE
- 2.11 CASCINE E COMPLESSI AGRICOLI
 - 2.11.1 COMPLESSI CASCINALI UNITARI
 - 2.11.2 CASCINE A GRANDE IMPIANTO
 - 2.11.3 CASCINE A MEDIO IMPIANTO
 - 2.11.4 CASCINE COMUNI ISOLATE
- 3 AMBITI DI INTERESSE PAESISTICO AMBIENTALE
- 3.2 PARCHI E GIARDINI PUBBLICI
- 3.3 SPAZI DI RELAZIONE PUBBLICI
- * BENI DI INTERESSE DOCUMENTARIO ED ARCHITETTURA MINORE (ART. 3.7.2 P.T.O.)
- (*) EMERGENZE ARCHITETTONICHE DI RILEVANTE INTERESSE STORICO E CULTURALE (ART. 3.7.2)

LEGENDA P.R.G.C.



CITTÀ DI CASALE MONFERRATO

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

LEGGE REGIONE PIEMONTE 5/12/1977 n. 56 art. 17

PIANO REGOLATORE GENERALE

APPROVATO CON D.G.R. DEL 06/06/1989, N. 93-29164

VARIANTE N.27

NORME DI ATTUAZIONE

Testo coordinato

CASALE MONFERRATO LI 22.07.2022

TIT.IV - PRESCRIZIONI OPERATIVE

Art.11 - Categorie omogenee d'uso del suolo

1. Con riferimento alle categorie omogenee di caratteristiche, densità ed uso del suolo, definite dall'art.2 del D.M. 2.4.1968 n.1444 ed ai fini della configurazione ed articolazione delle prescrizioni operative di cui all'art.13 della L.R. 56/77 e delle norme di cui al titolo quarto della medesima legge, il presente piano classifica le varie parti del territorio comunale secondo le seguenti categorie e sottocategorie:

11.1 - Categoria A

1. Parti del territorio interessate da insediamenti urbani, nuclei minori, monumenti, edifici, manufatti che rivestono carattere storico-artistico e/o ambientale o documentario, comprese le aree circostanti che ne costituiscono parte integrante.
2. Dette parti, dal punto di vista funzionale, sono distinte nelle seguenti sottocategorie:
 - Ar: con preminente destinazione residenziale
 - Ap: con preminente destinazione produttiva
 - Asr: con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti la residenza
 - Asp: con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti le attività produttive

11.2 - Categoria B

1. Parti del territorio come definite dal D.M. 2.4.1968 n.1444 art.2, comma primo, lettera B, distinte nelle seguenti sottocategorie:
 - Br : con preminente destinazione residenziale
 - Bp : con preminente destinazione produttiva; classificabili come aree di riordino da attrezzare ai sensi e per i fini di cui all'art.26, comma primo, sub. b, della L.R. 56/77
 - Bpr: occupate da edifici ed impianti produttivi esistenti, con caratteri di episodicità e collocate all'interno o ai margini di ambiti a preminente destinazione residenziale; classificabili ai sensi e per i fini di cui all'art.26, comma primo, sub. c ed e, della L.R. 56/77
 - Bc: con preminente destinazione commerciale classificabile ai sensi dell'art.26, comma primo, sub. f della L.R. 56/77 e s.m.i.
 - Bd: con preminente destinazione direzionale.
 - Bsr: con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti la residenza
 - Bsp: con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti le attività produttive.

11.3 - Categoria C

1. Parti del territorio come definite dal D.M. 2.4.1968 n.1444, art.2, comma primo, lettera C, distinte nelle seguenti sottocategorie:
 - Cr: con preminente destinazione residenziale

aree nelle quali è suddiviso il territorio comunale, in base al precedente articolo 11. Tale disciplina è ulteriormente specificata in sede di strumento esecutivo, ed integrata dalle cautele, dai vincoli e dalle norme particolari fissati dall'art.16 per i beni culturali eventualmente presenti all'interno delle diverse aree, nonché, per le aree del centro storico, dalla tav.3d.

13.2 - Aree Ar

1. La tipologia degli interventi è orientata al recupero delle preesistenze, secondo i criteri che seguono, le indicazioni specifiche della tav.3d per gli interventi nel Centro Storico, e le indicazioni dell'art.16 per i diversi tipi di beni culturali. Più precisamente si prevede quanto segue:

a) Il recupero degli edifici, dei manufatti e dei complessi di specifico interesse storico, artistico o documentario evidenziati nella tav.3d e nell'allegato A3a implica, oltre agli interventi manutentivi, interventi di restauro o risanamento conservativo, da attuarsi con le procedure e le cautele specificate all'art.16. Nei casi previsti allo stesso art.16 o indicati nella tav.3d, gli interventi di restauro o risanamento conservativo, secondo le prescrizioni di cui al comma ottavo dell'art.24 L.R.56/77 dovranno essere previsti in piani esecutivi o progetti unitari estesi all'intera unità d'intervento, ove indicata, e comunque all'intera cellula interessata. Tali piani o progetti sono in ogni caso necessari qualora l'intervento si proponga mutamenti non marginali delle destinazioni d'uso o comportamenti mutamenti sensibili nel numero o nella dimensione delle unità abitative.

b) Il recupero degli edifici e manufatti di interesse prevalentemente ambientale, come tali evidenziati nell'allegato A3 e nella tav.3d, può comportare, oltre agli interventi di cui sopra, anche interventi di ristrutturazione edilizia (REa) purché nell'ambito di piani esecutivi o progetti estesi all'intera unità d'intervento, ove indicata, e comunque all'intera cellula o alle cellule interessate. Alla stessa condizione sono assoggettati gli interventi che si propongano mutamenti non marginali delle destinazioni d'uso o nel numero o nella dimensione delle unità abitative.

c) Il recupero delle parti di tessuto edilizio suscettibili di risanamento o ristrutturazione integrale, come tali evidenziate nella tav.3d, implica interventi di ristrutturazione edilizia che, nell'ambito di progetti estesi all'intera unità d'intervento o, ove non indicata, alla intera cellula o alle cellule interessate, possono comportare aumenti circoscritti, o spostamenti, o ricomposizioni di volumi e di superficie utile netta (REb), purché non si superino, nel complesso dell'unità o della cellula interessata, gli attuali valori. Nell'ambito di piani esecutivi d'iniziativa pubblica, sono altresì ammessi, in tali aree, interventi di ristrutturazione urbanistica (RU), che dovranno prevedere la riduzione della densità edilizia complessiva, l'eliminazione delle confrontanze inaccettabili sotto il profilo igienico-ambientale, la realizzazione di volumi edilizi di altezza non superiore a quella massima delle preesistenze, nell'ambito di interesse storico artistico o documentario. La tav.3d evidenzia le situazioni in cui, per l'accentuato e diffuso degrado, e/o per l'elevata densità edilizia e le conseguenti cattive condizioni igienico-ambientali, non sono ammessi interventi di recupero eccedenti la manutenzione straordinaria se non a livello dell'intera unità d'intervento.

In sede di ristrutturazione sarà altresì possibile recuperare ad usi abitativi i sottotetti non utilizzati, già dotati di regolari aperture su almeno un fronte, con modesti innalzamenti della quota di imposta del tetto, non superiori ad 1 metro e comunque esclusi per gli edifici "d'interesse storico-artistico", che non interrompano l'eventuale continuità delle linee di gronda e che rispettino le cautele sopra specificate.

Sui fabbricati e manufatti dei quali è esplicitamente prevista la demolizione (tav.3d), non sono consentiti interventi eccedenti la manutenzione e/o il risanamento conservativo.

d) La conservazione degli edifici di recente edificazione, come tali indicati nella tav.3d, privi di valore storico, artistico, documentario o ambientale, implica interventi manutentivi o di risanamento interno, nonché eventuali interventi migliorativi di ristrutturazione edilizia (REb), che:

- riducano la densità edilizia complessiva e l'altezza degli edifici (qualora questa ecceda l'altezza delle circostanti parti d'interesse storico-ambientale)
 - eliminino gli elementi deturpanti e di incoerenza ambientale
 - rispettino le prescrizioni particolari fissate per gli spazi di relazione e gli altri ambiti eventualmente interessati, classificati e disciplinati dall'art.16.
- e) Le altre parti di aree Ar, prive di intrinseco interesse storico, artistico, documentario o ambientale, di cui il piano non prevede né il recupero né la conservazione allo stato di fatto, possono essere oggetto, oltretutto di interventi manutentivi, anche di interventi di demolizione e ricostruzione, purché nel quadro di:
- e1 - operazioni complesse di recupero, estese almeno all'unità minima d'intervento (ove indicata) o alle cellule interessate, che prevedano la demolizione di bassi fabbricati, maniche interne degradate o strutture precarie e accessorie, da sostituire con riutilizzo dei seminterrati degli edifici circostanti, e/o con la ristrutturazione di edifici privi d'interesse storico-ambientale, per la realizzazione di servizi e locali accessori alle abitazioni (autorimesse, depositi, ecc.); nonché la costruzione di locali interrati sottostanti le aree libere, di superficie non superiore a quella degli edifici demoliti, nella stessa cellula o ambito interessato, o della superficie strettamente necessaria per le autorimesse private di cui all'art.15 e, comunque, senza pregiudizio per il mantenimento della superficie delle aree verdi esistenti e in progetto;
 - e2 - operazioni di rimodellazione ambientale, con appositi progetti unitari estesi agli ambiti indicati nella tav.3d, volte a radicali riorganizzazioni degli spazi liberi e dei manufatti edilizi, col vincolo di non superare la preesistente densità edilizia, né le altezze dei fabbricati preesistenti e con le distanze minime tra i fabbricati che non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. Qualora tali operazioni comportino il ridisegno dei lotti, degli isolati o della rete stradale (RU) i progetti dovranno essere preventivamente inquadrati in appositi piani esecutivi d'iniziativa pubblica.
 - e3 - operazioni di recupero di singoli edifici o loro parti, finalizzate a rimuovere le condizioni di degrado, in cui, nel caso di demolizione e ricostruzione, l'edificio risultante dovrà essere confrontabile con quello preesistente nel rispetto dei parametri urbanistici fondamentali ed avere finiture esterne che tengano conto dell'intorno ambientale.
- E' ammessa, in aggiunta a quanto sopra, la realizzazione di locali ad uso autorimesse individuali, prioritariamente con il recupero di strutture preesistenti, oppure, in mancanza di queste, con la costruzione di bassi fabbricati in misura non superiore a quella minima fissata dall'art.18 L.765/67, salvi i disposti dell'ultimo comma dell'art.15 delle presenti norme.
- f) Gli interventi di completamento, con riedificazione a fini di rimodellazione ambientale, previsti esplicitamente nella tav.3d, devono rispettare le indicazioni planovolumetriche della tav. stessa, e le cautele costruttive di cui all'art.16, ed essere inquadrati in progetti che considerino tutti gli interventi da farsi negli e attorno agli spazi pubblici su cui prospettano.
- g) Il recupero ad usi abitativi di parti "rustiche" abbandonate o non più utilizzate a fini agricoli è consentito a condizione che:
- 1 - non si consolidino od aggravino in tal modo situazioni di disagiata o antigienica abitabilità (in particolare non sarà consentito il recupero di parti rustiche che fronteggino altri edifici a meno di 5 metri o comunque ad una distanza inferiore all'altezza del volume più elevato);
 - 2 - il recupero riguardi parti "rustiche" integrate e coerenti con l'impianto originario delle cellule interessate (in particolare non saranno considerate recuperabili le semplici tettoie, i bassi fabbricati precari, ecc.); e rispetti le indicazioni specifiche delle presenti norme per i diversi tipi

di cellule racchiuse nel nucleo.

2. Nei nuclei rurali e nelle frazioni, quando si rendano necessari, per assicurare le condizioni minime di abitabilità e di adeguamento dei servizi igienici, interventi di recupero non realizzabili col recupero di parti rustiche abbandonate, è consentito un incremento della superficie utile fino ad un massimo di mq 25 per ogni abitazione esistente alla data di adozione del progetto preliminare del presente piano, nel rispetto di tutte le altre norme, in particolare di quelle di cui all'art.16.

13.3 - Aree Ap

1. Valgono per quanto applicabili le norme di cui all'art.13.2 precedente, intendendosi estesa a tali aree la possibilità di recupero di parti "rustiche" o comunque inutilizzate, per le funzioni specifiche di tali aree, fatte sempre salve le norme particolari di cui all'art.16.
2. Eventuali ampliamenti saranno ammessi senza limiti di densità, ma nel rispetto delle norme sull'utilizzazione della superficie fondiaria di cui all'art.15 delle presenti norme.

13.4 - Aree Br

1. In tale sottocategoria omogenea d'uso, di cui all'art.11.2 delle presenti norme, si distinguono:

Br1 - aree in gran parte o totalmente edificate, in cui sono ammessi:

- interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili con operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento delle superfici utili nette e senza mutamento delle destinazioni d'uso residenziali;
- ampliamenti o sopraelevazioni di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente piano, nella misura massima del 20% della superficie utile netta preesistente e con una densità fondiaria complessiva comunque non superiore a 3 mc per mq ed una altezza massima di mt 11 con non più di 3 piani fuori terra;
- demolizione e ricostruzione di edifici residenziali esistenti, con un massimo di 2 mc per mq ed un'altezza massima di mt 11, con non più di 3 piani fuori terra;
- interventi di ristrutturazione urbanistica, estesi ad almeno un isolato (come definito all'art.14), da attuare esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi: P.P., P.E.C. e P.E.C.O., nei limiti della densità fondiaria preesistente, con un massimo di 4 mc/mq e con una altezza massima di mt 18 con non più di 5 piani fuori terra;
- utilizzazione di eventuali lotti liberi intermedi esclusivamente per l'adeguamento delle dotazioni di parcheggi e verde privato o consortile, di cui all'art.15 sub. a e b delle presenti norme, per gli insediamenti esistenti; su tali lotti potranno essere consentiti interventi di completamento per usi residenziali od accessori, nel limite di 2 mc/mq, altezza massima 11 mt (3 p.f.t.), purché in tal modo non si superi, nell'intera area o cellula interessata, la densità fondiaria di 5 mc/mq, tenendo conto delle preesistenze e di eventuali altri interventi già in programma.

Br2 - aree parzialmente edificate in cui saranno ammessi gli stessi tipi di intervento come in Br1 con un limite di densità fondiaria non superiore a 2,5 mc/mq per gli ampliamenti e sopraelevazioni, ed a 1,5 mc/mq per la demolizione e ricostruzione di edifici residenziali esistenti; a 3 mc/mq per la ristrutturazione urbanistica estesa ad almeno un isolato; ed inoltre interventi di completamento mediante nuove costruzioni su lotti inedificati, non risultanti da atto di frazionamento catastale in data successiva a quella di adozione da parte del Consiglio Comunale del progetto preliminare del presente piano. Per le suddette nuove costruzioni sarà ammessa una densità fondiaria massima di 1,5 mc/mq, con un'altezza massima di mt 11 con non più di 3 piani fuori terra.

TIT. V - VINCOLI E NORME PARTICOLARI

Art.16 - Individuazione, classificazione e salvaguardia dei beni culturali-ambientali

16.1 - Norme generali

1. Ai sensi dell'art.24 L.R. 56/77 il piano individua sull'intero territorio comunale i beni culturali ambientali da salvaguardare, secondo la seguente classificazione (v. allegato tecnico A3a):

1 - INSEDIAMENTI URBANI aventi carattere storico-artistico-ambientale, con le aree esterne pertinenti: Centro Storico

2 - NUCLEI MINORI, MONUMENTI ISOLATI E SINGOLI EDIFICI E MANUFATTI con relative aree di pertinenza, aventi valore storico-artistico e/o ambientale o documentario:

2.1 - Edifici e complessi monumentali caratterizzati per funzioni di ampio livello territoriale

2.2 - Grandi organismi edilizi d'impianto unitario, per attività comunitarie

2.3 - Impianti e servizi d'impianto unitario:

2.3.1 - d'interesse urbano/territoriale

2.3.2 - d'interesse locale

2.4 - Edifici e complessi per il culto:

2.4.1 - Chiese e complessi urbani, sinagoga ...

2.4.2 - Chiese e cappelle rurali, cimiteri rurali...

2.5 - Palazzi nobiliari e residenze rappresentative

2.6 - Edifici comuni prevalentemente residenziali

2.6.1 - d'impianto o rimodellazione sette/ottocentesca

2.6.2 - per residenze urbane d'impianto novecentesco

2.6.3 - per residenze rurali o staccate dal contesto originario

2.7 - Piccoli complessi residenziali di lottizzazioni unitarie otto/novecentesche

2.8 - Impianti tecnologici e produttivi

2.9 - Ville e residenze di campagna

2.9.1 - grandi ville e residenze organizzate

2.9.2 - piccole e medie ville

2.10 - Nuclei e frazioni rurali

2.10.1 - frazioni

2.10.2 - nuclei frazionali

2.10.3 - nuclei minori

2.11 - Cascine e complessi agricoli

2.11.1 - complessi cascinali unitari

2.11.2 - cascine a grande impianto

le altre funzioni ammesse (residenza, attività sociali e culturali, uffici pubblici e privati che non richiedano trasformazioni tipologiche o comunque interventi eccedenti il restauro conservativo). Valgono, per tutto quanto non in contrasto con quanto sopra, tutte le norme di cui al punto 2.1.

16.3/2.6 - Edifici comuni prevalentemente residenziali.

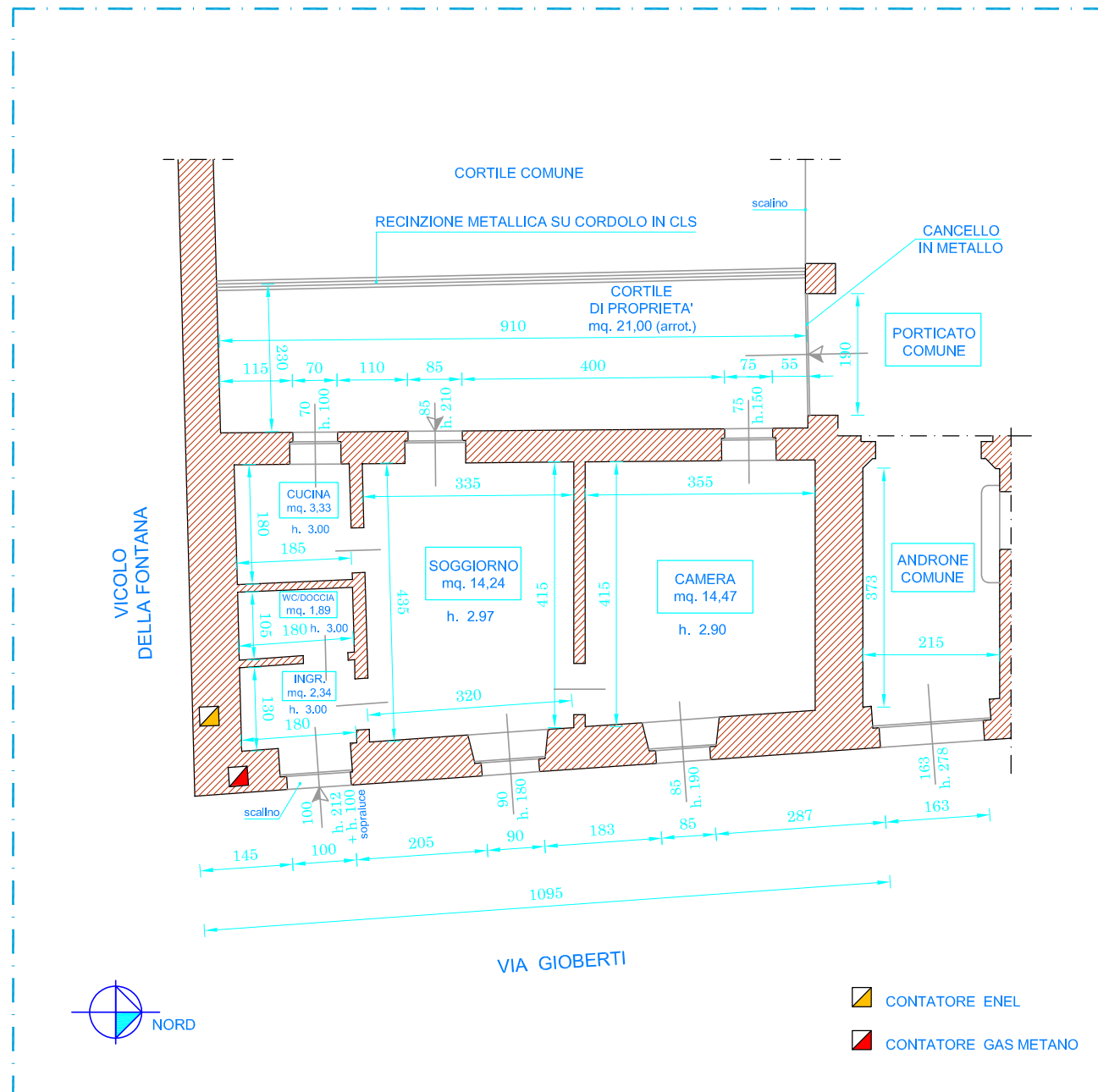
1. Gli interventi dovranno essere orientati al massimo recupero di abitabilità compatibile con l'adeguamento delle condizioni igienico-ambientali, con il miglioramento della leggibilità e fruibilità delle strutture e delle parti di specifico interesse storico-culturale, con il mantenimento e l'adeguamento delle condizioni igienico-funzionali per le attività commerciali, artigianali e di servizio insediate, con la realizzazione degli eventuali servizi e spazi pubblici previsti dal piano. Non è, di norma, ammessa la trasformazione d'uso di spazi abitativi anche se non occupati, per destinazioni diverse, eccetto che nel caso di piani terreni non idonei ad usi residenziali e di servizi pubblici da insediare od ampliare.
2. Gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento e ristrutturazione non potranno comunque aumentare la volumetria complessiva, nonché le altezze dei fronti affacciati su spazi pubblici, la forma, pendenza e materiali di copertura degli edifici o delle parti classificate, nelle analisi di cui all'allegato tecnico A3b, come qualificanti o coerenti nei confronti dell'ambiente; per le altre parti l'altezza, in caso di ristrutturazione, non potrà superare quella degli edifici o delle parti predette, mentre materiali di copertura ed elementi costruttivi dovranno essere coerenti con quelli dei primi, rispettando comunque le prescrizioni per gli spazi di relazione eventualmente implicati.
3. Nei casi e nei termini espressamente prescritti dalla tavola 3d e nel quadro di P.P., sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica, tali da salvaguardare le preesistenze d'interesse storico-culturale, da migliorare l'abitabilità complessiva e gli standard di servizio, da ridurre la densità edilizia preesistente, con volumi edilizi non più alti di quelli preesistenti d'interesse storico-artistico, culturale o ambientale.

16.3/2.7 - Piccoli complessi residenziali di lottizzazioni unitarie.

1. Gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento, ristrutturazione di tipo "a" dovranno essere orientati all'adeguamento igienico-funzionale delle abitazioni, alla ricucitura dell'unitarietà ambientale ancora recuperabile, alla qualificazione dei servizi e degli spazi pubblici esistenti o previsti dal piano. Eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti sostanziali modifiche dell'assetto urbanistico o delle caratteristiche ambientali e/o dell'arredo urbano dovranno essere inquadrati in piani esecutivi estesi all'intero ambito, come evidenziati sulla tav. 3d del P.R.G.C..

16.3/2.8 - Impianti tecnologici e produttivi.

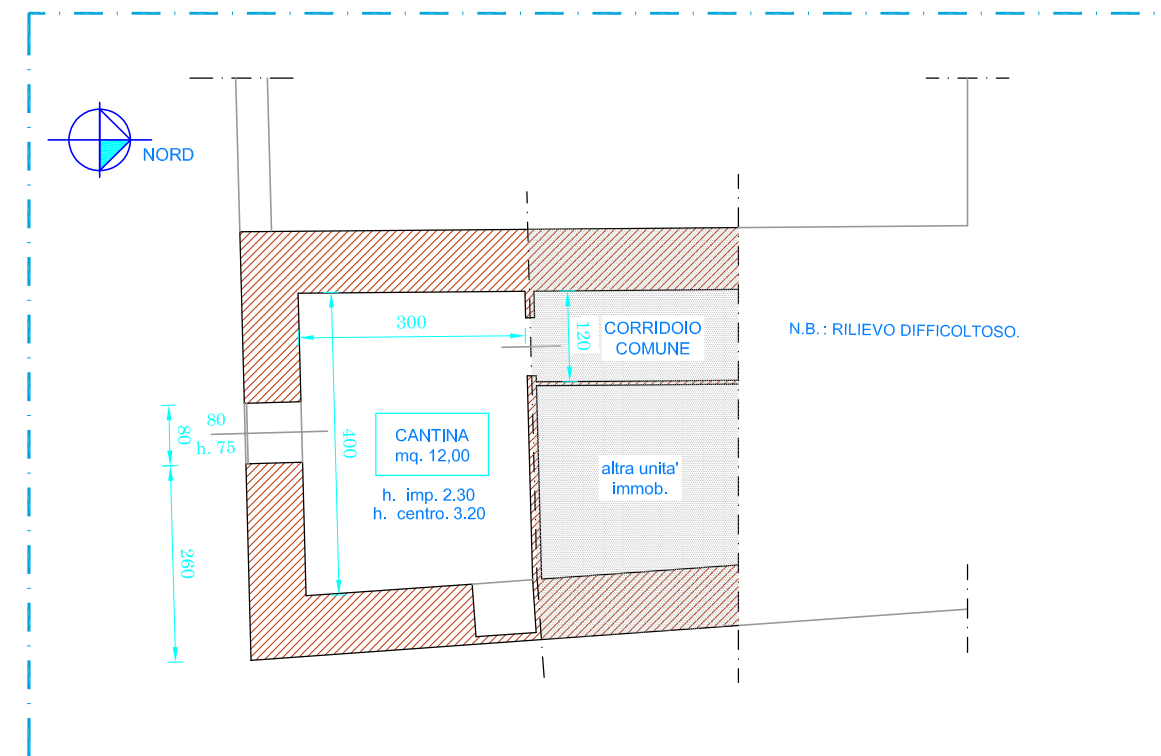
1. Gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento, ristrutturazione di tipo "a" dovranno essere orientati alla conservazione e al recupero delle strutture costituenti testimonianza significativa di peculiari culture tecnologiche e produttive, per le funzioni e nei limiti indicati dal piano. Gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria dovranno essere inquadrati in piani esecutivi o progetti unitari estesi all'intero ambito interessato: in tale sede potranno essere previste le modalità di recupero più opportune per assicurare la leggibilità e fruibilità sociale delle testimonianze superstiti, ferme restando la riduzione della densità edilizia preesistente, la eliminazione delle condizioni antigieniche o degradate, il contenimento delle altezze nei limiti massimi dei volumi preesistenti d'interesse culturale o ambientale.



PIANTA PIANO TERRENO - RILIEVO STATO DI FATTO
con indicazione delle metrature
SCALA 1:100

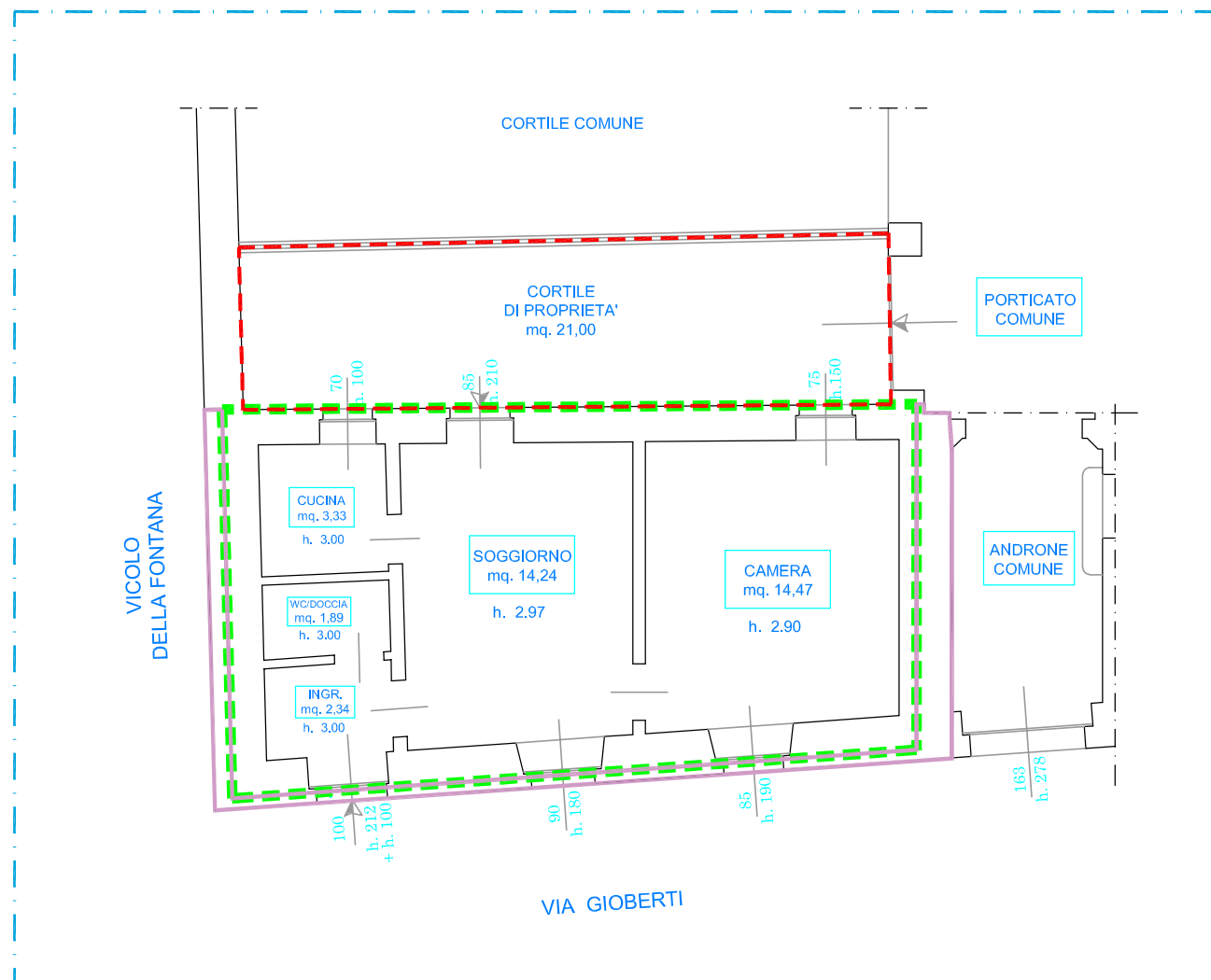
Foglio 36 - Particella 2499 graffata con Particella 4253 - Subalterno 2

TABELLA RAPPORTI AERO-ILLUMINANTI				
AMBIENTE	SUPERFICIE PAVIMENTO (mq.)	RAPP.	SUPERFICIE FINESTRATA RICHIESTA (mq.)	SUPERFICIE FINESTRATA ESISTENTE (mq.)
PIANO TERRENO				
INGRESSO	2,34	1/8	0,29	1,00 *
WC	1,89	1/8	0,24	0,00 *
CUCINA	3,33	1/8	0,42	0,70 *
SOGGIORNO	14,24	1/8	1,78	3,41 *
CAMERA	14,47	1/8	1,81	2,74 *
* RAPPORTO AEROILLUMINANTE VERIFICATO				
* RAPPORTO AERO-ILLUMINANTE INSUFFICIENTE. IL WC DOVRA' ESSERE DOTATO DI IMPIANTO DI VENTILAZIONE FORZATA CON RICAMBIO D'ARIA NELLA NORMA.				



PIANTA PIANO SEMINTERRATO - RILIEVO STATO DI FATTO
con indicazione delle metrature
SCALA 1:100

Foglio 36 - Particella 2499 graffata con Particella 4253 - Subalterno 2



**PIANTA PIANO TERRENO
RILIEVO STATO DI FATTO**

SCALA 1:100

Foglio 36 - Particella 2499 graffata con Particella 4253 - Subalterno 2

 **SUPERFICIE LORDA ABITAZIONE PIANO TERRENO : mq. 50,86**

 **SUPERFICIE LORDA CORTILE DI PROPRIETA' : mq. 21,70**

CALCOLO VOLUME DELLA CONSISTENZA C/2 - ACCERTATA ABITAZIONE.

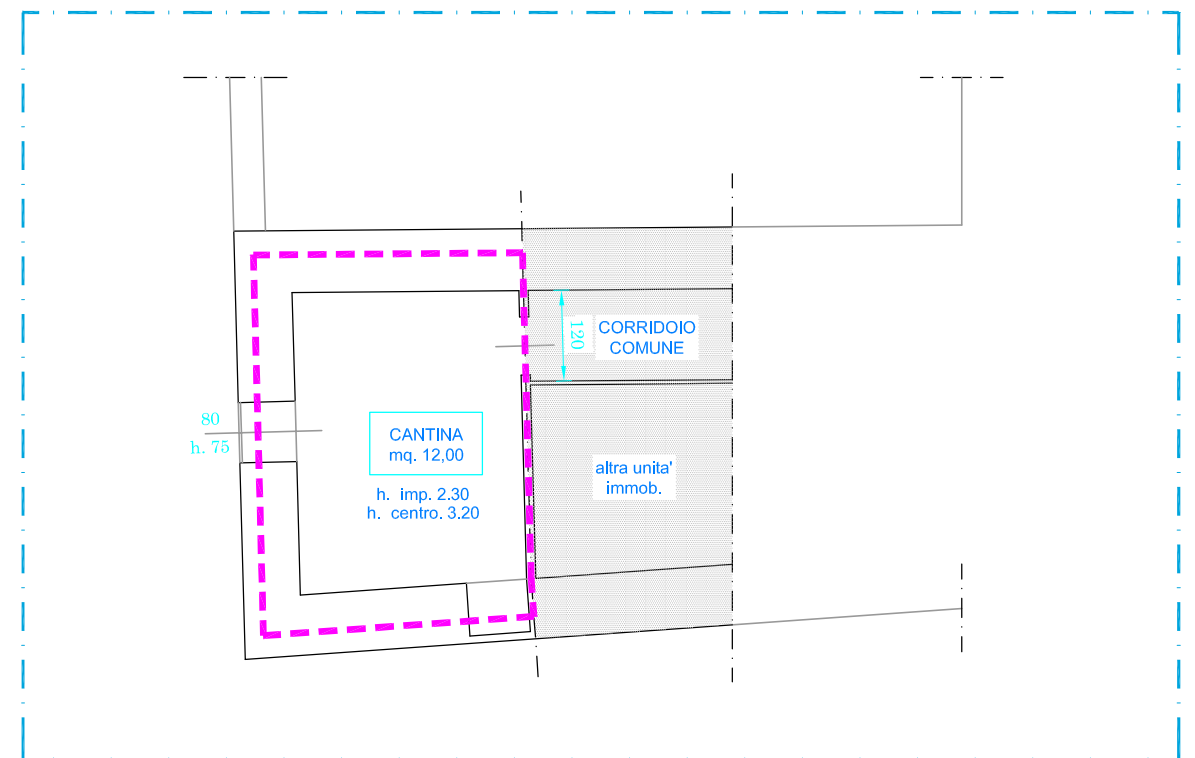
SUPERFICIE LORDA MQ. 50,86

OLTRE MQ. 5,36  RIGUARDANTE LE PORZIONI DI MURATURA VERSO LA VIABILITA' PUBBLICA E L'ANDRONE NON COMPRESI NEL PRECEDENTE CALCOLO.

MQ. (50,86 + 5,36) = MQ. 56,22

ALTEZZA CONSIDERATA M. 3,20 (UTILE + PARTE DEL SOLAIO)

MQ. (56,22 X 3,20) = **MC. 179,904 - VOLUME COSTRUZIONE.**



**PIANTA PIANO SEMINTERRATO
RILIEVO STATO DI FATTO**

SCALA 1:100

Foglio 36 - Particella 2499 graffata con Particella 4253 - Subalterno 2

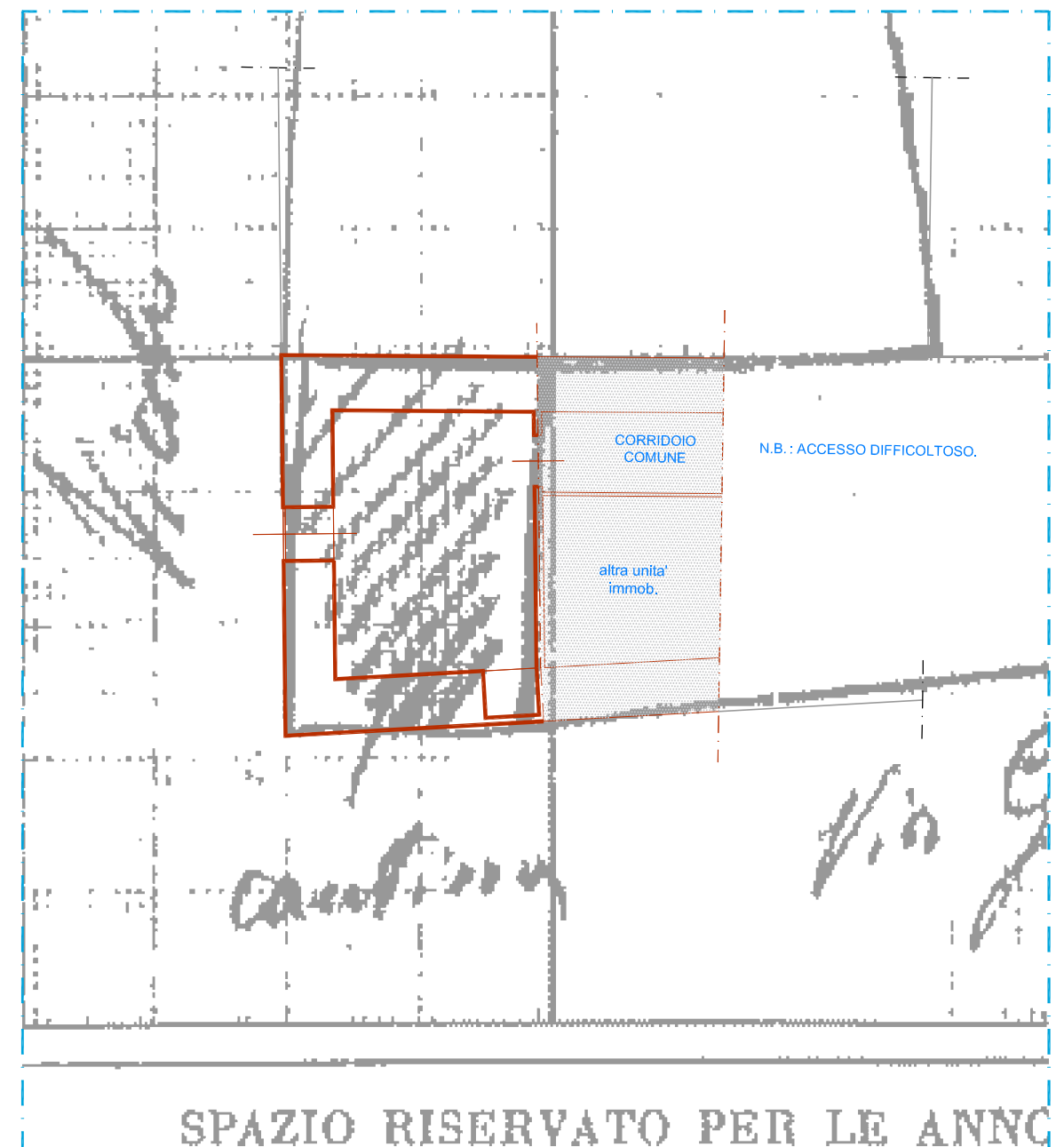
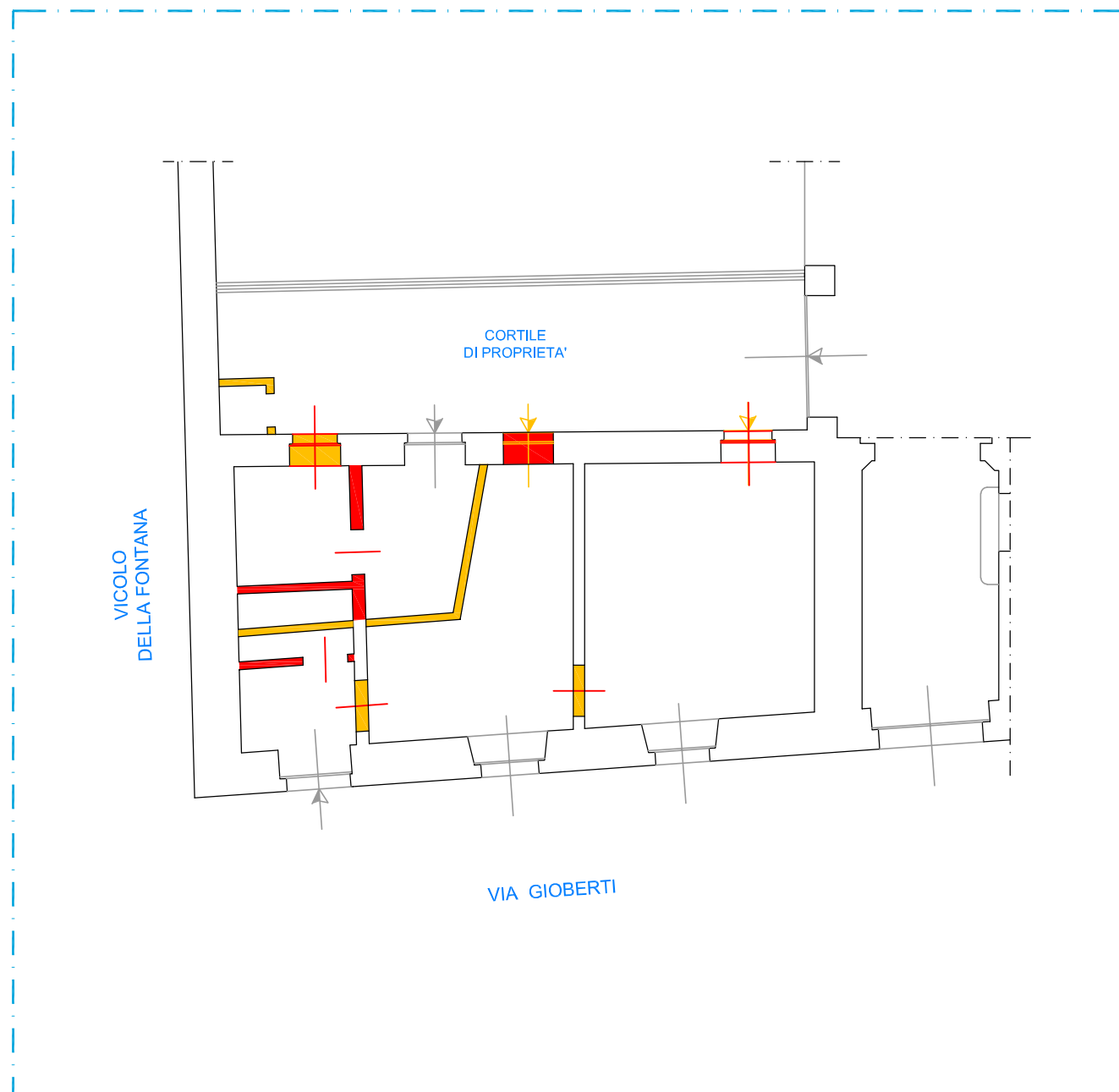
 **SUPERFICIE LORDA PIANO CANTINATO : mq. 17,54**

N.B.:

IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA E' DETERMINATO CON I CRITERI FONDAMENTALI DETTATI DALL'ALLEGATO 5 DEL "MANUALE DELLA BANCA DATI QUOTAZIONI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE".

LA SUPERFICIE INTESA E' QUELLA LORDA COMPRENDENTE L'AREA OCCUPATA DA TRAMEZZI INTERNI, PORTE ED EVENTUALI MURI PORTANTI CHE SI TROVINO ALL'INTERNO DELLA PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE. LE MURATURE PERIMETRALI DI CONFINO VERSO L'ESTERNO SONO COMPUTATE FINO AI PRIMI 50 CM. DI SPESSORE.

I MURI DI SEPARAZIONE TRA UNITA' IMMOBILIARI, SIA CHE SIANO IN MURATURA PORTANTE, SIA CHE NON LO SIANO, VENGONO COMPUTATI PER META', MA SE LA PARETE HA SPESSORE SUPERIORE A 50 CM., SI CONSIDERA SOLO FINO A 25 CM.



PIANTA PIANO TERRENO

CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA' RISPETTO ALLA SCHEDA CATASTALE DEPOSITATA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO DI ALESSANDRIA IN DATA 01.01.0001 - PROT. N. 15517345

SCALA 1:100

- DEMOLIZIONE
- COSTRUZIONE

N.B.: SI PALESANO SIGNIFICATIVE DIFFORMITA'. OCCORRE UN NUOVO ACCATASTAMENTO IN QUANTO SI RISCOVRA OPERE ABUSIVE (EVIDENZIATE NEL DISEGNO : DEMOLIZIONE E COSTRUZIONE) E UNA DIVERSA CATEGORIA CATASTALE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA C/2 AD ABITAZIONE.

PIANTA PIANO SEMINTERRATO

CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA' RISPETTO ALLA SCHEDA CATASTALE DEPOSITATA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO DI ALESSANDRIA IN DATA 01.01.0001 - PROT. N. 15517345

SCALA 1:100

- PERIMETRAZIONI MURI
COME DA RILIEVO ALLO STATO DI FATTO

N.B.: NON SI PALESANO SIGNIFICATIVE DIFFORMITA'. SI PRECISA COMUNQUE CHE LA CANTINA NECESSITA DI DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE A MIGLIOR RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLA STESSA.

15517345



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

36 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

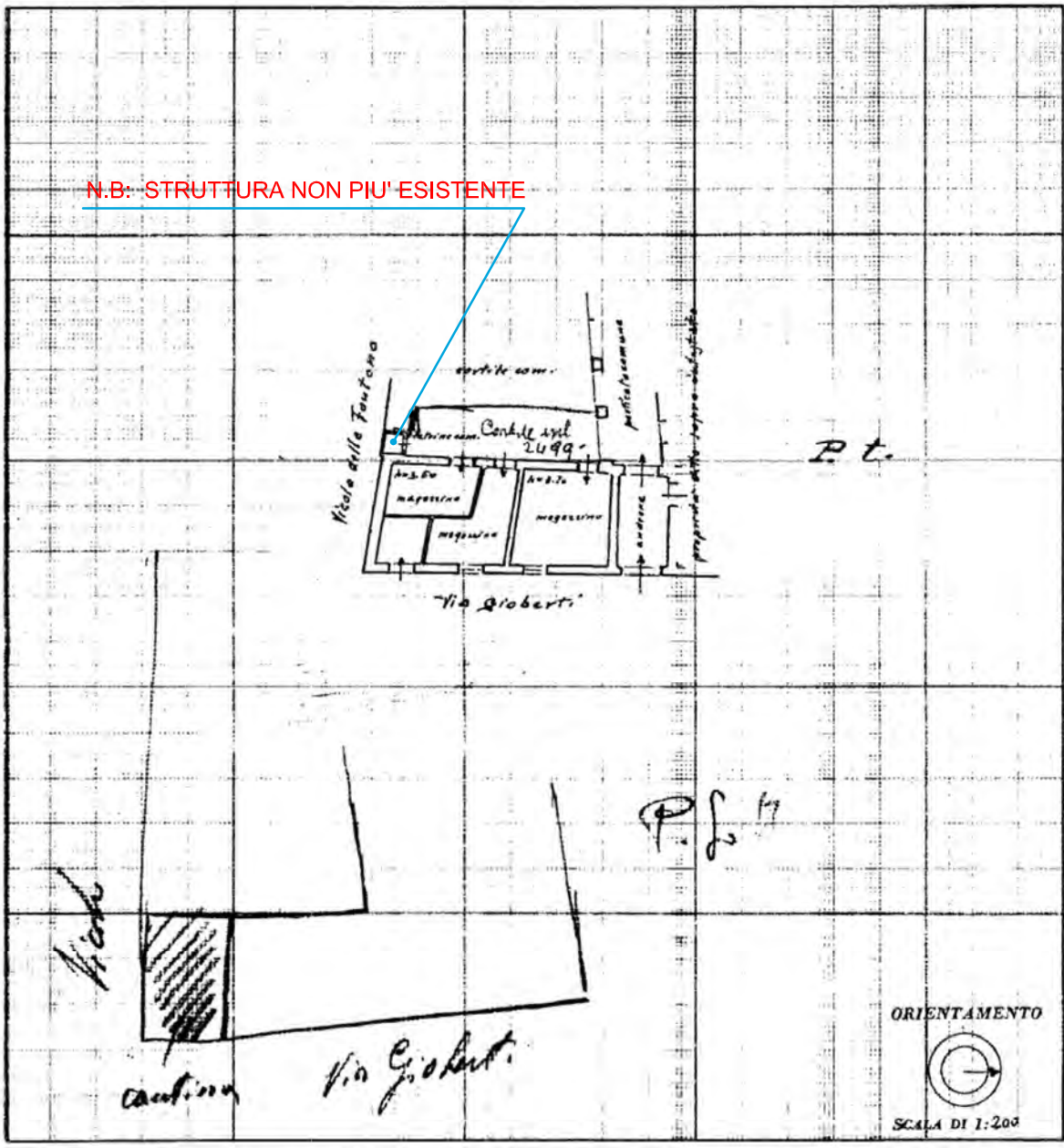
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1929, XVII, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Casale Monferrato
Ditta Aichino Emanuele fu Giuseppe.
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio (*) Tecnico Erariale e del Comune

Via Gioberti 8.10.12

di

N.B: STRUTTURA NON PIU' ESISTENTE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	accettabile
PROT. N°	

Compilata dal geom.
(Firma, nome e cognome del tecnico)
GEOM. MARIO DARONE
 Iscritto all'Albo dei geometri
 della Provincia di Alessandria
 DATA 15.2.2023.
 Firma: *(Firma)*

**SCHEDA CATASTALE
 DEPOSITATA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE -
 UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO DI ALESSANDRIA
 IN DATA 01.01.0001 - PROT. N. 15517345
 SCALA 1:200**

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/05/2023 - Comune di CASALE MONFERRATO(B885) - < Foglio 36 - Particella 2499 - Subaltemo > - Un. graffiata VIA VINCENZO GIOBERTI n. 12 Piano T