

---

# TRIBUNALE DI CUNEO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Dardanelli Ermano, nell'Esecuzione Immobiliare 80/2021 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile ubicato a Fossano (CN) - Strada Provinciale Fossano-Marene (Via Marene)....	4
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Fossano (CN) - Via Monsignor Soracco / Via Piano .....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Stato conservativo .....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Lotto 2 .....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità .....	11
Confini .....	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali .....	12
Stato conservativo .....	13
Stato di occupazione .....	13
Provenienze Ventennali .....	13
Formalità pregiudizievoli .....	15
Normativa urbanistica .....	15
Stima / Formazione lotti.....	17
<b>Lotto 1</b> .....	17
<b>Lotto 2</b> .....	18
Riserve e particolarità da segnalare .....	20
Riepilogo bando d'asta.....	25
<b>Lotto 1</b> .....	25
<b>Lotto 2</b> .....	26

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 80/2021 del R.G.E.....	28
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 280.127,70 .....</b>	<b>28</b>
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 391.588,20 .....</b>	<b>28</b>

## INCARICO

---

All'udienza del 06/09/2021, il sottoscritto Geom. Dardanelli Ermano, con studio in Via Matteotti, 6 - 12084 - Mondovì (CN), email info@edstudio.it, PEC ermano.dardanelli@geopec.it, Fax 0174 41639, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/09/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Fossano (CN) - Strada Provinciale Fossano-Marene (Via Marene)
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Fossano (CN) - Via Monsignor Soracco / Via Piano

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FOSSANO (CN) - STRADA PROVINCIALE FOSSANO-MARENE (VIA MARENE)**

---

terreno edificabile pianeggiante (lotto ovest) in ambito "Aree per attività Sanitarie - Comparto Via Piano", in quanto legato alle disposizioni contenute nell'art. 34 delle N.t.A. del vigente P.R.G.C. (vedasi allegato). Alla data della presente stima, il P.E.C. n. 41 approvato con delibera C.C. n. 134 del 22/11/2004 (validità 10 anni), risulterebbe scaduto in assenza di un S.U.E. attivo e pertanto il presente lotto edificabile è ad oggi privo delle potenzialità edificatorie che avrebbe potuto avere nel periodo di validità del suddetto PEC (sino al 2014), se non con l'attuazione di un nuovo Piano Esecutivo Convenzionato. I mappali che compongono il presente lotto sono contigui e conformano un unico appezzamento di terreno pianeggiante ed adiacente alla strada provinciale denominata "Via Marene" dalla quale è possibile accedere comodamente (da un accesso posto a sud-ovest). Si estendono a nord sino al mappale 753 che li divide dal sito cimiteriale del Comune di Fossano; mentre a sud sino ai lotti residenziali mappali 129 e 734. A est il lotto si estende sino al mappale 26 che identifica la lunga e stretta striscia demaniale di terra in adiacenza all'argine del Canale Naviglio di Bra che lo separa dal lotto 2 posto ad un dislivello di quota superiore pari a circa 15 mt.

### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FOSSANO (CN) - VIA MONSIGNOR SORACCO / VIA PIANO**

---

terreno edificabile pianeggiante (lotto est) in ambito "Aree per attività Sanitarie - Comparto Via Piano", in quanto legato alle disposizioni contenute nell'art. 34 delle N.t.A. del vigente P.R.G.C. (vedasi allegato). Alla data della presente stima, il P.E.C. n. 41 approvato con delibera C.C. n. 134 del 22/11/2004 (validità 10 anni), risulterebbe scaduto in assenza di un S.U.E. attivo e pertanto il presente lotto edificabile è ad oggi privo delle potenzialità edificatorie che avrebbe potuto avere nel periodo di validità del suddetto PEC (sino al 2014), se non con l'attuazione di un nuovo Piano Esecutivo Convenzionato. I mappali che compongono il presente lotto sono contigui e conformano un unico appezzamento di terreno prevalentemente pianeggiante ed adiacente ad altri appezzamenti. Sono accessibili principalmente a est dalla strada comunale denominata "Via Monsignor Soracco" tramite carrareccie di collegamento. Si estendono a nord sino ai mappali 1270, 1272, 1274, 1276, 1278 e altri di proprietà dell'A.S.L. e facenti parte del medesimo comparto Via Piano; mentre a sud sino ai lotti

residenziali mappali 36 e 38. A est con aree verdi particelle 1017, 1297, 733, e lotti residenziali mappali 35 e 1229. A ovest il lotto si estende sino al mappale 1079 (anch'esso di proprietà della IRIS srl, ma non oggetto di stima) posto a ridosso del mappale 25 che identifica la lunga e stretta striscia demaniale di terra in adiacenza all'argine del Canale Naviglio di Bra, il quale lo separa dal lotto 1 (ovest) posto ad un dislivello di quota inferiore pari a circa 15 mt. Come si evince dalla sovrapposizione della mappa WMS particellare con la "google maps" una parte degli appezzamenti a sud-est e ad ovest verso il canale risulta ad oggi incolta e con vegetazione e arbusti di medio e alto fusto; pertanto soltanto una parte, rispetto alla superficie cartografica complessiva del lotto, risulterebbe facilmente accessibile e coltivabile. Inoltre, inserito nel mappale 1273, è stato identificato un pozzo irriguo accanto ad una cabina Enel ricadente sulla particella 391 (avente superficie di 48 mq.) di altra ditta, inerenti il consorzio irriguo della zona.

Si presume pertanto che sussista un diritto di passaggio sulle particelle conformanti il lotto in esame per accedere e recedere ai suddetti manufatti (pozzo e cabina Enel), oltre ad una probabile servitù di passaggio di tubazione irrigua consortile interrata che dal pozzo percorre trasversalmente i mappali 1273, 1275 e 1277 in direzione Via Monsignor Soracco.

Sul mappale 1271 è inoltre presente un imponente traliccio facente parte dell'elettrodotto delle FF.SS. gravante su parte del lotto in esame.

---

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Fossano (CN) - Strada Provinciale Fossano-Marene (Via Marene)

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

---

## TITOLARITÀ

---

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)

---

## CONFINI

---

il lotto in esame confina:

- a nord: con il mappale 753;

- a est: con il mappale 26 e il canale irriguo denominato "Naviglio di Bra";
- a sud: con le particelle 129 e 734;
- a ovest: con la strada provinciale denominata "Via Marene"

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	18309,00 mq	18309,00 mq	1,00	18309,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>18309,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>18309,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

cronistoria particella n. 180:

- particella originaria n. 180 di mq. 7740 variata a mq. 7600 con frazionamento n. 59.2/1988 del 13/07/1988;
- particella n. 180 di mq. 7600 variata a mq. 7261 con tipo particellare n. 5331.1/1992 del 04/11/1992.

cronistoria particella n. 962:

- particella originaria n. 130 di mq. 15370 variata a mq. 14980 con frazionamento n. 59.2/1988 del 13/07/1988;
- particella n. 130 di mq. 14980 variata a mq. 15048 con tipo particellare n. 5331.1/1992 del 04/11/1992;
- particella n. 130 di mq. 15048 soppressa con frazionamento n. 15160.1/1993 del 31/12/1993: ne derivano nuove particelle tra le quali la 752 di mq. 11048;
- particella n. 752 di mq. 11048 soppressa con frazionamento n. 7830.1/1999 del 31/12/1999: ne derivano nuove particelle tra le quali la 962 di mq. 6800.

cronistoria particella n. 963:

- particella originaria n. 130 di mq. 15370 variata a mq. 14980 con frazionamento n. 59.2/1988 del 13/07/1988;
- particella n. 130 di mq. 14980 variata a mq. 15048 con tipo particellare n. 5331.1/1992 del 04/11/1992;
- particella n. 130 di mq. 15048 soppressa con frazionamento n. 15160.1/1993 del 31/12/1993: ne derivano nuove particelle tra le quali la 752 di mq. 11048;
- particella n. 752 di mq. 11048 soppressa con frazionamento n. 7830.1/1999 del 31/12/1999: ne derivano nuove particelle tra le quali la 963 di mq. 4248.

vedasi visure storiche catastali agli atti

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
122	180				Seminativo irriguo	1	00 72 61 mq	71,25 €	56,25 €	
122	962				Seminativo irriguo	1	00 68 00 mq	66,73 €	52,68 €	
122	963				Seminativo irriguo	1	00 42 48 mq	41,68 €	32,91 €	

### Corrispondenza catastale

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

### STATO CONSERVATIVO

alla data del sopralluogo peritale (10/11/2021) i terreni costituenti il lotto in esame si presentano puliti ed in ordine con segni di presenza di coltivazioni erbacee (non in corso)

### STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

da ricerche effettuate dal sottoscritto ad oggi non vi sono in atto contratti di affitto regolarmente registrati; è trasparso solamente un vecchio contratto di affitto fondi rustici (inerente tutti i beni oggetto di esecuzione) a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di conduttore, ma di durata triennale da maggio 2011 a novembre 2014 e pertanto scaduto (vedasi comunicazione Agenzia delle Entrate allegata). Alla data del sopralluogo peritale i terreni del presente lotto risultano ancora coltivati dal suddetto mezzadro, ma con accordi verbali e senza alcun contratto in forma scritta.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/03/2001	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		GARELLI DANILA	27/03/2001	12359	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di CUNEO	20/04/2001	3671	2953
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/10/2007	**** Omissis ****	<b>CONVENZIONE EDILIZIA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GARELLI DANILA	30/10/2007	29185	4960
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di CUNEO	20/11/2007	12501	9000
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 12/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a CUNEO il 05/01/2010  
Reg. gen. 120 - Reg. part. 15  
Quota: 1/1



Importo: € 6.125.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.500.000,00  
Percentuale interessi: 2,496 %  
Rogante: MARTINELLI MASSIMO  
Data: 04/01/2010  
N° repertorio: 179457  
N° raccolta: 32411

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO  
Iscritto a ROMA il 16/01/2019  
Reg. gen. 522 - Reg. part. 63  
Quota: 1/1  
Importo: € 823.754,70  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 411.877,35  
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE  
Data: 15/01/2019  
N° repertorio: 13395  
N° raccolta: 6819

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a CUNEO il 28/06/2021  
Reg. gen. 6922 - Reg. part. 5503  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal dirigente del reparto Urbanistico/edilizia del Comune di Fossano in data 2/11/2021, in merito ai terreni in esame traspare quanto segue:  
= gli appezzamenti individuati catastalmente al Foglio 122 mappali n. 180, 962 e 963, sono soggetti alla disciplina urbanistica di seguito riportata:

### **DOTAZIONI URBANE E TERRITORIALI - LE DOTAZIONI DELLA CITTA' CONSOLIDATA**

Foglio 122, mapp. n° 180 (in parte), 962 (in parte), 963 (in parte),

- "Area per attrezzature e strutture di interesse generale - Attrezzature ospedaliere e sanitari" - Scheda progetto "Aree per attività Sanitarie - Comparto Via Piano" - art. 34 delle Norme di Attuazione;

Foglio 122, mapp n° 180 (in parte), 962 (in parte) e 963 (in parte),

- "Aree per parcheggi pubblici" - art. 35 delle Norme di Attuazione;

Foglio 122, mapp n° 962 (in parte),

- "Infrastrutture per la mobilità delle merci e delle persone - Aree destinae alla mobilità - Aree per infrastrutture viarie - Viabilità in progetto o potenziamento" - art. 37 delle Norme di Attuazione.

## RETI ECOLOGICHE

Foglio 122, mapp. n° 180 (in parte), 962 (in parte), 963 (in parte),  
- "Soprassuoli forestali e le frange boscate" - art. 85 delle Norme di Attuazione (Tav. 4);

L'area oggetto di istanza è inoltre soggetta alle prescrizioni di P.R.G.C., che di seguito, vengono specificate:

### RISPETTI Titolo IV capo I Norme di Attuazione

Foglio 122, mapp n° 962, 963 (in parte),  
- Area di "Rispetto cimiteriale", di cui all'art. 88 delle Norme di attuazione;  
Foglio 122 mappali n° 180 (in parte), 962 (in parte), 963 (in parte),  
- Fascia di "Rispetto alla viabilità", soggetta alle disposizioni di cui all'art. 87 e all'art. 9 comma 12  
"Distanza dalle strade" delle Norme di Attuazione ed al Nuovo Codice della Strada;  
Foglio 122, mapp n° 962 (in parte),  
- Passaggio di pista ciclabile.

### VINCOLI Titolo IV capo II Norme di Attuazione

Foglio 122, mappali n° 180, 962, 963,  
- Area soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo di cui all'art. 34 delle NTA  
"Aree per attrezzature e strutture di interesse generale - Attrezzature ospedaliere e sanitarie" -  
Scheda progetto "Aree per attività Sanitarie – Comparto Via Piano" Specifiche prescrizioni  
sono indicate alla lettera F);  
In riferimento alle indicazioni riportate nella "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e  
dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", risulta:  
- mappali nn. 180, 962 e 963 del FG. 122, in CLASSE II (Porzioni di territorio nelle quali le  
condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate  
attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di  
attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente  
nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non  
dovranno, in alcun modo, incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la  
propensione all'edificabilità), soggetta alle disposizioni di cui all'art. 98 delle Norme di attuazione  
"Vincolo di difesa da rischi incombenti" ed in particolare: CLASSE II b - Aree caratterizzate da  
problematiche di modesti allagamenti prevalentemente a bassa energia con altezze d'acqua  
inferiori a 0,5 metri;

## INQUINAMENTO ACUSTICO

In riferimento allo studio dell'inquinamento acustico, il lotto in esame risulta così suddiviso:  
Foglio 122, mappali n° 180 (in parte), 962 (in parte), 963 (in parte),  
- Classe acustica I.

---

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Fossano (CN) - Via Monsignor Soracco / Via Piano

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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)

## CONFINI

---

il lotto in esame confina:

- a nord: con i mappali 1270, 1272, 1274, 1276 e 1278;
- a est: con le particelle 1017, 1297, 1015, 35, 1229 e 733;
- a sud: con i mappali 36 e 38;
- a ovest: con la particella 1079.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	25594,00 mq	25594,00 mq	1,00	25594,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>25594,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>25594,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

cronistoria particella n. 965:

- particella originaria n. 37 di mq. 7839 soppressa con frazionamento n. 7794.1/1999 del 31/12/1999: ne derivano nuove particelle tra le quali la 965 di mq. 419.

cronistoria particella n. 1269:

- particella originaria n. 57 di mq. 9473 soppressa con frazionamento n. 7794.2/1999 del 31/12/1999: ne derivano nuove particelle tra le quali la 968;
- particella n. 968 di mq. 4170 soppressa con frazionamento n. 936.1/2004 del 11/02/2004: ne derivano nuove particelle tra le quali la 1078;
- particella n. 1078 di mq. 1770 soppressa con frazionamento n. 358833.1/2009 del 08/10/2009: ne derivano nuove particelle tra le quali la 1269 di mq. 1762.

cronistoria particella n. 1271:

- particella originaria n. 251 di mq. 7716 soppressa con frazionamento n. 936.1/2004 del 11/02/2004: ne derivano nuove particelle tra le quali la 1076;

- particella n. 1076 di mq. 7705 soppressa con frazionamento n. 358833.1/2009 del 08/10/2009: ne derivano nuove particelle tra le quali la 1271 di mq. 6958.

cronistoria particella n. 1273:

- particella originaria n. 252 di mq. 5798 soppressa con frazionamento n. 358833.1/2009 del 08/10/2009: ne derivano nuove particelle tra le quali la 1273 di mq. 5609.

cronistoria particella n. 1275:

- particella originaria n. 33 di mq. 5618 soppressa con frazionamento n. 358833.1/2009 del 08/10/2009: ne derivano nuove particelle tra le quali la 1275 di mq. 5458.

cronistoria particella n. 1277:

- particella originaria n. 253 di mq. 5618 soppressa con frazionamento n. 150456 del 29/05/2001: ne derivano nuove particelle tra le quali la 1014;

- particella n. 1014 di mq. 5578 soppressa con frazionamento n. 358833.1/2009 del 08/10/2009: ne derivano nuove particelle tra le quali la 1277 di mq. 5388.

vedasi visure storiche catastali agli atti

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
122	965				Vigneto	1	00 04 19 mq	4,33 €	2,7 €	
122	1269				Vigneto	2	00 17 62 mq	15,47 €	10,01 €	
122	1271				Seminativo arborato	1	00 69 58 mq	52,11 €	48,51 €	
122	1273				Seminativo arborato	1	00 56 09 mq	42 €	39,11 €	
122	1275				Seminativo arborato	1	00 54 58 mq	40,87 €	38,05 €	
122	1277				Seminativo arborato	1	00 53 88 mq	40,35 €	37,57 €	

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

alla data del sopralluogo peritale (10/11/2021) gran parte dei terreni costituenti il lotto in esame si presentano in ordine e puliti, con segni evidenti di manutenzione ordinaria; le porzioni di area a sud-est ed ovest (verso il Naviglio Bra) risultano invece incolte ed abbandonate.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

da ricerche effettuate dal sottoscritto ad oggi non vi sono in atto contratti di affitto regolarmente registrati; è trasparso solamente un vecchio contratto di affitto fondi rustici (inerente tutti i beni oggetto di esecuzione) a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di conduttore, ma di durata triennale da maggio 2011 a novembre 2014 e pertanto scaduto (vedasi comunicazione Agenzia delle Entrate allegata). Ad oggi, il lotto in esame, risulterebbe in parte coltivato e mantenuto in ordine da un mezzadro di una azienda agricola vicina, con meri accordi verbali senza alcuna forma contrattuale scritta.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1999	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GARELLI DANILA	31/12/1999	9810	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ministero delle Finanze - Conservatoria di CUNEO	27/01/2000	785	602
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 31/12/1999	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GARELLI DANILA	31/12/1999	9808	

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ministero delle Finanze - Conservatoria di CUNEO	27/01/2000	784	601
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 28/04/2000</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GARELLI DANILA	28/04/2000	10603	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ministero delle Finanze - Conservatoria di CUNEO	29/05/2000	4500	3375
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 26/03/2001</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GARELLI DANILA	26/03/2001	12355	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di CUNEO	20/04/2001	3668	2950
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 26/03/2001</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GARELLI DANILA	26/03/2001	12355	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di	20/04/2001	3669	2951

		CUNEO			
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>30/10/2007</b>	**** Omissis ****	<b>CONVENZIONE EDILIZIA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GARELLI DANILA	30/10/2007	29185	4960
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di CUNEO	20/11/2007	12501	9000
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 12/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Oneri di cancellazione***

VEDASI FORMALITA' LOTTO 1

## NORMATIVA URBANISTICA

---

come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal dirigente del reparto Urbanistico/edilizia del Comune di Fossano in data 2/11/2021, in merito ai terreni in esame traspare quanto segue:

= gli appezzamenti individuati catastalmente al Foglio 122 mappali nn. 965, 1269, 1271, 1273, 1275 e 1277

sono soggetti alla disciplina urbanistica di seguito riportata:

#### DOTAZIONI URBANE E TERRITORIALI - LE DOTAZIONI DELLA CITTA' CONSOLIDATA

Foglio 122, mapp. n° 1269(in parte), 1271, 1273, 1275, 1277 e 965

- "Area per attrezzature e strutture di interesse generale - Attrezzature ospedaliere e sanitari" - Scheda progetto "Aree per attività Sanitarie – Comparto Via Piano" - art. 34 delle Norme di Attuazione;

Foglio 122, mapp n° 1269 (in parte),

- "Spazi ed attrezzature di interesse collettivo - Area per il verde di arredo" - art. 35 delle Norme di Attuazione;

Foglio 122, mapp n° 1269 (in parte), 1271 (in parte) e 965 (in parte),

- "Soprassuoli forestali e le frange boscate" - art. 85 delle Norme di Attuazione (Tav. 4);

Foglio 122, mapp n° 1273 (in parte), 1275 (in parte),

- "Sistema dei filari, delle siepi e delle cortine arboree" - art. 85 delle Norme di Attuazione (Tav. 4).

L'area oggetto di istanza è inoltre soggetta alle prescrizioni di P.R.G.C., che di seguito, vengono specificate:

#### RISPETTI Titolo IV capo I Norme di Attuazione

Foglio 122, mapp n° 1269 (in parte), 1271 (in parte), 1273 (in parte),

- Area di "Rispetto cimiteriale", di cui all'art. 88 delle Norme di attuazione;

#### VINCOLI Titolo IV capo II Norme di Attuazione

Foglio 122, mappali n° 1269, 1271 (in parte), 1273, 1275, 1277, 965

- Area soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo di cui all'art. 34 delle NTA

"Aree per attrezzature e strutture di interesse generale - Attrezzature ospedaliere e sanitarie" - Scheda progetto "Aree per attività Sanitarie – Comparto Via Piano" Specifiche prescrizioni sono indicate alla lettera F);

mappali nn. 1269 (in parte) e 1271 (in parte) del FG. 122,

- "Limitazioni all' edificabilità per problematiche di natura idrogeologica" - art. 100 delle Norme di attuazione;

In riferimento alle indicazioni riportate nella "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", risulta:

mappali nn. 1269 ,1271 ,1273 ,1275 ,1277 e 965 del FG. 122,

- CLASSE II (Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno, in alcun modo, incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità), soggetta alle disposizioni di cui all'art. 98 delle Norme di attuazione "Vincolo di difesa da rischi incombenti" ed in particolare: CLASSE II a - Aree interessate da problematiche geotecniche superabili nell'ambito del progetto relativo alle fondazioni e caratterizzate da acclività da moderata a sensibile (da 5° a 20°), in assenza di elementi geologici intrinseci tali da originare propensione al dissesto.

#### INQUINAMENTO ACUSTICO

In riferimento allo studio dell'inquinamento acustico, il lotto in esame risulta così suddiviso:

Foglio 122, mappali n° 1269, 1271, 1273, 1275, 1277, 965

- Classe acustica II.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

i beni oggetto di esecuzione immobiliare (terreni) che compongono il comparto edificabile denominato "Via Piano" dovrebbero essere considerati dal punto di vista urbanistico un unico lotto, in quanto legati alle disposizioni contenute nell'art. 34 delle N.t.A. del vigente P.R.G.C. (vedasi allegato). Ad oggi, alla data della presente stima, essendo scaduto (non più valido) il P.E.C. n. 41 approvato con delibera C.C. n. 134 del 22/11/2004 (validità 10 anni), e pertanto in assenza di un S.U.E. attivo, lo scrivente CTU ritiene di proporre, per una migliore appetibilità sul mercato ed immediatezza nella vendita, la formazione di due lotti edificabili distinti : lotto 1 (zona ovest) e lotto 2 (zona est) - trattasi di appezzamenti di terreno pianeggianti, posti in parte sull'altopiano fossanese ad un dislivello (tra i due lotti) di circa 15 mt di altezza, divisi dal canale irriguo denominato "Naviglio di Bra" e interposti tra la strada provinciale denominata "Via Marene" e la strada comunale denominata "Via Monsignor Soracco".

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Fossano (CN) - Strada Provinciale Fossano-Marene (Via Marene)

terreno edificabile pianeggiante (lotto ovest) in ambito "Aree per attività Sanitarie - Comparto Via Piano", in quanto legato alle disposizioni contenute nell'art. 34 delle N.t.A. del vigente P.R.G.C. (vedasi allegato). Alla data della presente stima, il P.E.C. n. 41 approvato con delibera C.C. n. 134 del 22/11/2004 (validità 10 anni), risulterebbe scaduto in assenza di un S.U.E. attivo e pertanto il presente lotto edificabile è ad oggi privo delle potenzialità edificatorie che avrebbe potuto avere nel periodo di validità del suddetto PEC (sino al 2014), se non con l'attuazione di un nuovo Piano Esecutivo Convenzionato. I mappali che compongono il presente lotto sono contigui e conformano un unico appezzamento di terreno pianeggiante ed adiacente alla strada provinciale denominata "Via Marene" dalla quale è possibile accedere comodamente (da un accesso posto a sud-ovest). Si estendono a nord sino al mappale 753 che li divide dal sito cimiteriale del Comune di Fossano; mentre a sud sino ai lotti residenziali mappali 129 e 734. A est il lotto si estende sino al mappale 26 che identifica la lunga e stretta striscia demaniale di terra in adiacenza all'argine del Canale Naviglio di Bra che lo separa dal lotto 2 posto ad un dislivello di quota superiore pari a circa 15 mt.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 122, Part. 180, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 122, Part. 962, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 122, Part. 963, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 329.562,00

Una stima comparativa con quanto il mercato può offrire attualmente nell'abitato o concentrico fossanese non è di facile individuazione in quanto non vi sono nella zona altre realtà identiche o simili da poter agevolmente confrontare. Si può comunque sostenere che, in tale ambito urbanistico, con uno Strumento Esecutivo attuale e valido i beni in esame potrebbero valere intorno ai 50,00 euro a mq., mentre se venissero considerati prettamente agricoli, senza alcun potenziale edificatorio, valorizzati all'incirca sui 5,00 euro/mq.. Pertanto si ritiene che ad oggi, considerando la consistenza e natura del lotto potenzialmente edificabile (ma senza un S.U.E. attivo) come disposto dal Piano Regolatore attuale, con tutti i vincoli e rispetti annessi e connessi (imposti dalle N.T.A del vigente P.R.G.C.), un equo valore attribuibile potrebbe essere di euro 18,00 al mq..

A detrarre:

- Adeguamenti/oneri/spese/crediti riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per rimborso forfettario di eventuali spese di varia natura ed insolute nel quinquennio anteriore alla vendita non conteggiate, attualmente non ancora conteggiabili e quant'altro necessario e non quantificabile nell'immediato e con riferimento all'emanazione del decreto di trasferimento: € 329.562,00 x 15% = € 49.434,30

- Oneri notarili/giudiziari/registro/ipotecari e catastali e spese di trascrizione/cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni : a norma della legislazione vigente saranno quantificabili con precisione solamente dopo l'avvenuta assegnazione del bene all'incanto con la chiusura del procedimento

Totale in detrazione che si propone: € 49.434,30

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile Fossano (CN) - Strada Provinciale Fossano-Marene (Via Marene)	18309,00 mq	18,00 €/mq	€ 329.562,00	100,00%	€ 329.562,00
				Valore di stima:	€ 329.562,00

Valore di stima: € 329.562,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia e immediatezza nella vendita	15,00	%

**Valore finale di stima: € 280.127,70**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Fossano (CN) - Via Monsignor Soracco / Via Piano terreno edificabile pianeggiante (lotto est) in ambito "Aree per attività Sanitarie - Comparto Via Piano", in quanto legato alle disposizioni contenute nell'art. 34 delle N.t.A. del vigente P.R.G.C. (vedasi allegato). Alla data della presente stima, il P.E.C. n. 41 approvato con delibera C.C. n. 134 del 22/11/2004 (validità 10 anni), risulterebbe scaduto in assenza di un S.U.E. attivo e pertanto il presente lotto edificabile è ad oggi privo delle potenzialità edificatorie che avrebbe potuto avere nel periodo di validità del suddetto PEC (sino al 2014), se non con l'attuazione di un nuovo Piano Esecutivo Convenzionato. I mappali che compongono il presente lotto sono contigui e conformano un unico appezzamento di terreno prevalentemente pianeggiante ed adiacente ad altri appezzamenti. Sono accessibili principalmente a est dalla strada comunale denominata "Via Monsignor Soracco" tramite carrarecchie di collegamento. Si estendono a nord sino ai mappali 1270, 1272, 1274, 1276, 1278 e altri di proprietà dell'A.S.L. e facenti

parte del medesimo comparto Via Piano; mentre a sud sino ai lotti residenziali mappali 36 e 38. A est con aree verdi particelle 1017, 1297, 733, e lotti residenziali mappali 35 e 1229. A ovest il lotto si estende sino al mappale 1079 (anch'esso di proprietà della IRIS srl, ma non oggetto di stima) posto a ridosso del mappale 25 che identifica la lunga e stretta striscia demaniale di terra in adiacenza all'argine del Canale Naviglio di Bra, il quale lo separa dal lotto 1 (ovest) posto ad un dislivello di quota inferiore pari a circa 15 mt. Come si evince dalla sovrapposizione della mappa WMS particellare con la "google maps" una parte degli appezzamenti a sud-est e ad ovest verso il canale risulta ad oggi incolta e con vegetazione e arbusti di medio e alto fusto; pertanto soltanto una parte, rispetto alla superficie cartografica complessiva del lotto, risulterebbe facilmente accessibile e coltivabile. Inoltre, inserito nel mappale 1273, è stato identificato un pozzo irriguo accanto ad una cabina Enel ricadente sulla particella 391 (avente superficie di 48 mq.) di altra ditta, inerenti il consorzio irriguo della zona. Si presume pertanto che sussista un diritto di passaggio sulle particelle conformanti il lotto in esame per accedere e recedere ai suddetti manufatti (pozzo e cabina Enel), oltre ad una probabile servitù di passaggio di tubazione irrigua consortile interrata che dal pozzo percorre trasversalmente i mappali 1273, 1275 e 1277 in direzione Via Monsignor Soracco. Sul mappale 1271 è inoltre presente un imponente traliccio facente parte dell'elettrodotto delle FF.SS. gravante su parte del lotto in esame.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 122, Part. 965, Qualità Vigneto - Fg. 122, Part. 1269, Qualità Vigneto - Fg. 122, Part. 1271, Qualità Seminativo arborato - Fg. 122, Part. 1273, Qualità Seminativo arborato - Fg. 122, Part. 1275, Qualità Seminativo arborato - Fg. 122, Part. 1277, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 460.692,00

Una stima comparativa con quanto il mercato può offrire attualmente nell'abitato o concentrico fossanese non è di facile individuazione in quanto non vi sono nella zona altre realtà identiche o simili da poter agevolmente confrontare. Si può comunque sostenere che, in tale ambito urbanistico, con uno Strumento Esecutivo attuale e valido i beni in esame potrebbero valere intorno ai 50,00 euro a mq., mentre se venissero considerati prettamente agricoli, senza alcun potenziale edificatorio, valorizzati all'incirca sui 5,00 euro/mq.. Pertanto si ritiene che ad oggi, considerando la consistenza e natura del lotto potenzialmente edificabile (ma senza un S.U.E. attivo) come disposto dal Piano Regolatore attuale, con tutti i vincoli e rispetti annessi e connessi (imposti dalle N.T.A del vigente P.R.G.C.), un equo valore attribuibile potrebbe essere di euro 18,00 al mq..

A detrarre:

- Adeguamenti/oneri/spese/crediti riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per rimborso forfettario di eventuali spese di varia natura ed insolute nel quinquennio anteriore alla vendita non conteggiate, attualmente non ancora conteggiabili e quant'altro necessario e non quantificabile nell'immediato e con riferimento all'emanazione del decreto di trasferimento: € 460.692,00 x 15% = € 69.103,80

- Oneri notarili/giudiziari/registro/ipotecari e catastali e spese di trascrizione/cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni : a norma della legislazione vigente saranno quantificabili con precisione solamente dopo l'avvenuta assegnazione del bene all'incanto con la chiusura del procedimento

Totale in detrazione che si propone: € 69.103,80

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale

<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile Fossano (CN) - Via Monsignor Soracco / Via Piano	25594,00 mq	18,00 €/mq	€ 460.692,00	100,00%	€ 460.692,00
				Valore di stima:	€ 460.692,00

Valore di stima: € 460.692,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia e immediatezza nella vendita	15,00	%

**Valore finale di stima: € 391.588,20**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si ritiene che per una completezza della relazione peritale sia consono indicare le potenzialità edificatorie dell'Ambito territoriale in esame; pertanto, tratto dal Protocollo di Intesa del 24/04/2008 a firma del dirigente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in merito all'area sanitaria di Via Piano, legato al vecchio P.E.C. N. 41 approvato con D.C.C. n. 134 del 22/11/2004, si riporta quanto segue:

""L'area in questione è individuata nella mappa del Nuovo Catasto Terreni dai mappali: nn. 962, 963, 180, 32, 968, 965, 251, 252, 33, 1014, 971, 973, 974, 976, 977, 979, 980, 981, 970, 1017, 1013, 1015 del Foglio 122, aventi una superficie catastale complessiva di metri quadrati 64.874,00 mq. compresi nell'ambito del P.E.C.

La zona è individuata dal P.R.G.C., come "Area per attività sanitaria", disciplinata dall'art. 4.1.3 "Aree per attrezzature e servizi di interesse generale" lettera b), comma 1.1. Area per attività sanitaria (Comparto di Via Piano) delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

L'area venne introdotta dalla Variante n. 10 al P.R.G.C. (Variante strutturale n. 2 approvata definitivamente dalla Regione Piemonte con Pubblicazione sul B.U.R.P. in data 17 Gennaio 2002) che prevedeva, tra l'altro, la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale, il completamento del Villaggio Sportivo (piscina ed attrezzature complementari), la realizzazione di un percorso ciclabile fino al Cimitero Urbano ed il potenziamento dell'area a parcheggio in prossimità del Cimitero stesso. Tale ambito risultava soggetto a S.U.E.

### SINTESI DEL PROGETTO DELLO STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO.

[tratto dalla Relazione istruttoria di approvazione del P.E.C.]

Valutando l'estensione dell'area si è provveduto ad una razionale diversificazione dell'intervento individuando principalmente tre tipi di aree. Il progetto di P.E.C., infatti, prevede la realizzazione di una struttura sanitaria (clinica di riabilitazione), di una struttura ricettiva, di una zona residenziale e di un parcheggio pubblico a servizio delle suddette strutture e dell'esistente area cimiteriale.

L'area oggetto della richiesta è sita sull'altipiano fossanese, tra Via Monsignor Soracco e Via Marene. Il

comparto si sviluppa in due zone distinte da un dislivello naturale del terreno pari a m. 15 circa. Nella fascia a quota più elevata è prevista la realizzazione della struttura sanitaria e degli edifici costituenti il nucleo residenziale di supporto, in quella inferiore sono collocati la struttura turistico ricettiva ed il parcheggio pubblico. Ad una quota intermedia tra le due zone scorre il Canale Naviglio di Bra.

L'accesso all'area è facilitato dalla rete viaria esistente, con possibilità di esclusione delle strade del centro abitato e l'ottimale connessione con la viabilità esterna autostradale, statale e provinciale.

Gli accessi sono infatti individuati in:

- Via Marene dove un breve tratto viario privato introduce al parcheggio pubblico e alla struttura Sanitaria attraverso un sottopasso rispetto al Canale Naviglio di Bra, mentre un sistema di ascesa permette il superando dislivello naturale esistente di circa 15 mt. che modella la zona oggetto di intervento;
- Via Angelo Soracco dove un passaggio secondario introduce alla clinica di Riabilitazione, attraverso un breve tronco di strada pubblica che apre l'accesso anche all'Area residenziale servita dall'ampliamento e dal prolungamento dell'esistente.

L'AREA PER ATTIVITÀ SANITARIA si estende su circa 37.216 mq. e presenta un andamento per lo più pianeggiante o moderatamente degradante verso il lato ovest.

E' confinante a Nord con l'area agricola gravata da vincolo di rispetto all'abitato, ad Est con area destinata a servizi, (attualmente utilizzata a fini agricoli) area a capacità insediativa esaurita, aree a verde privato e, in minima parte, con area a standard del comparto delle aree residenziali, ad Ovest con il canale detto "Naviglio di Bra".

La propaggine ad ovest è delimitata a Sud dall'area a capacità insediativa esaurita, ad Ovest dalla strada Provinciale detta Reale, a Nord dal parcheggio destinato all'impianto cimiteriale e ad est dal suddetto Canale di Bra.

Il tipo di destinazione d'uso che ad essa si intende attribuire, trova riferimento nella norma vigente all'articolo 4.3.1 "Aree per attrezzature e servizi di interesse generale" che, (al punto 1 - lettera b) individua con precisione "le attrezzature ospedaliere e sanitarie".

L'area circostante è generalmente impostata ad un'edificazione di tipo semi estensivo con l'intenzione da parte della società Iris di mantenere la suddetta caratteristica con l'attribuzione di un basso indice di fabbricabilità e di un basso rapporto di copertura.

L'AREA RESIDENZIALE, pensata per accogliere il personale medico che temporaneamente o stabilmente dovrà risiedere nei pressi della struttura, non può essere superiore a mq. 1.333 e comunque deve essere contenuta nella proporzione del 5% del volume della S.U.L. dell'attività ospedaliera, disponendo che almeno il 50% della sua superficie utile lorda complessiva di ogni lotto residenziale di intervento dovrà essere composta di unità aventi superfici utili abitabili inferiori a 95 mq.

L'AREA A DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVA, che al momento non viene ulteriormente definita per permettere l'eventuale utilizzazione a residence, nasce per dare una risposta alle esigenze di chi, per motivi di assistenza od affiancamento al personale per la cura dei degenti, deve stabilirsi temporaneamente presso la clinica. Fa quindi da supporto al complesso sanitario ed essendo funzionale ad esso, è destinata inoltre per ospitare conferenze, dibattiti e convegni sulle problematiche ad esso connesse. Anche in questo caso le Norme di attuazione indicano una quota massima pari a 7.000 mq. di S.U.L., quota che deve essere comunque contenuta nella proporzione del 25% della S.U.L. dell'attività ospedaliera. E' da segnalare che il progetto di questa struttura è stato presentato in data 20 Settembre 2002 all'Assessorato del Turismo della Regione Piemonte ottenendo il finanziamento previsto dalla legge 08.07.1999 n. 18 "Interventi Regionali a sostegno dell'offerta turistica".

Per quanto concerne invece il parcheggio pubblico, esso è situato tra l'impianto cimiteriale e la struttura alberghiera; il progetto include la costruzione di una pista ciclabile che, affiancando il canale di Bra, lo attraversa e si congiunge al percorso ciclabile già esistente in Via Marene.

L'area in oggetto è ora normata dall'art. 34 comma 4 "Attrezzature ospedaliere sanitarie" con specifica scheda-progetto "Aree per attività sanitarie - Comparto Via Piano" che ricalca sostanzialmente le Norme del vigente P.R.G.C.

## VINCOLI e RISPETTI

Sull'area oggetto di intervento non esistono vincoli ambientali e storico artistici.

La "Carta dei Vincoli territoriali", allegata al P.R.G.C. vigente, evidenzia una parte ricadente in zona "E" (zone mediamente instabili), soggetta a vincolo di attenzione geomorfologica e idrogeologica, condizionata alla predisposizione delle specifiche indagini geologico-tecniche, così come indicato all'art. 5.2.3 delle N. di A. del P.R.G.C., documenti che sono stati prodotti in data 12/11/2004 relativamente al P.E.C.

In riferimento alle indicazioni riportate nella "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", relativa al Piano adottato l'area ricade in classe II.

La presenza del Canale Naviglio di Bra impone poi il rispetto del "Vincolo di tutela dei corsi d'acqua" di cui all'art. 5.2.1 delle N. di A. (P.R.G.C. vigente) e di cui all'art. 97 del P.R.G.C. adottato.

L'area è inoltre soggetta in parte al rispetto del vincolo cimiteriale, modificato a seguito del parere della Regione Piemonte del 03/05/1999 (prat. n. 3509), della Deliberazione Consiliare n. 42 del 29 Aprile 2002 e del parere ASL 17 del 22 Agosto 2002, prot. n. 48665P come meglio dettagliato in seguito.

## RIDUZIONE DEL VINCOLO CIMITERIALE

L'area risulta interessata dal rispetto del vincolo cimiteriale.

Tale limitazione è stata ridimensionata a seguito dell'approvazione della Variante n. 10 al P.R.G.C. - Variante strutturale n. 3 (approvata con D.G.R. n. 15-4907 del 28 Dicembre 2001), che propose la riduzione a 100 mt., limitatamente alla parte ad Est dal Naviglio di Bra e per tutta l'area posta a levante del cimitero.

Con nota 1867/48/767 del 17 marzo 1995, la Regione Piemonte Assessorato Assistenza Sanitaria, precisò le modalità per la riduzione delle fasce di rispetto cimiteriali correlandole a precisi criteri oggettivi, consistenti in "gravi e giustificati motivi" e sulla base della "situazione orografica", così come previsto dal comma 6 articolo 27 della L.U.R.

E' inoltre da rilevare la presenza nell'ambito del comparto dell'attraversamento dell'elettrodotto di cui è previsto lo spostamento ai fini della realizzazione dell'intervento, come successivamente meglio specificato.

## SPOSTAMENTO LINEA DI ELETTRODOTTO

La Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di proponente dello strumento urbanistico esecutivo, contestualmente all'istanza di approvazione del P.E.C. per l'attuazione dell'area sita in Via Piano, comunicava l'intenzione di voler effettuare un intervento globale atto ad eliminare la presenza dell'elettrodotto di proprietà delle FF.SS. dall'area di intervento in oggetto.

La soluzione dell'interramento, che in un primo tempo appariva quella più percorribile, presentava tuttavia inconvenienti di carattere tecnico (differenza di potenziale nel passaggio tra la linea aerea e quella interrata) e giuridico (servitù).

La scelta della ditta proponente, condizionata dall'imposizione delle FF.SS. per quanto concerne il mantenimento della tipologia aerea, si è quindi orientata verso una soluzione che bypassa questi problemi con lo spostamento dell'elettrodotto in corrispondenza del tracciato della circonvallazione della città, già comunque interessato da fascia di rispetto stradale. Tale soluzione presenta l'indubbio vantaggio di allontanare l'elettrodotto dal concentrico e quindi ridurre gli impedimenti futuri dovuti a tale scomoda presenza in

prossimità di zone edificate o edificabili.

Nel Luglio 2003 è dunque avvenuto l'incontro che ha portato la Giunta Comunale con Deliberazione n. 218 del 24 Settembre 2003 a deliberare "di dare mandato agli uffici di attuare ogni attività di supporto alla realizzazione della proposta formulata, approvando di massima il tracciato proposto, fatte salve le modifiche resesi necessarie in fase di valutazioni di maggior dettaglio". Contestualmente ne dichiarava l'immediata esecutività.

In data 01 Ottobre 2003 (prot. n. 27057) l'Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, considerata la volontà di effettuare approfondimenti che potevano determinare un'ulteriore integrazione, chiedeva la sospensione dello strumento urbanistico, che è stato nuovamente attivato in data 01 Settembre 2004 con la presentazione degli elaborati relativi appunto all'elettrodotto.

Lo spostamento della linea sarà a totale carico della ditta proponente sotto forma di opere di urbanizzazione di natura privata, con la sovrintendenza dell'Amministrazione Comunale e previa autorizzazione dell'Ente proprietario dell'elettrodotto, e verrà effettuato con la massima celerità, anche perché la sua realizzazione è condizionante rispetto alla globalità dell'intervento."

Si allega la vecchia planimetria generale illustrativa delle varie AREE del P.E.C. (ALL. 5), evidenziando che la porzione a nord (limitrofa al lotto 2) che doveva essere adibita al "residenziale", ad oggi non è più di competenza della Società esecutata, ma di proprietà dell' Azienda Sanitaria Locale CN1.

Le visure catastali relative ai beni in esame non vengono prodotte ed allegate in quanto già presenti agli atti come visure storiche.

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

Mondovì, li 12/01/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Dardanelli Ermano

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTI E PRGC

- ✓ N° 2 Altri allegati - PLANIMETRIA FORMAZIONE LOTTI
- ✓ N° 3 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 4 Certificato destinazione urbanistica - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 5 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE VECCHIO P.E.C.
- ✓ N° 6 Altri allegati - LETTERA A.D.E. ACCERT. CONDUZIONE TERRENI
- ✓ N° 7 Altri allegati - AGGIORNAMENTO ISPEZIONI IPOTECARIE



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Fossano (CN) - Strada Provinciale Fossano-Marene (Via Marene)  
terreno edificabile pianeggiante (lotto ovest) in ambito "Aree per attività Sanitarie - Comparto Via Piano", in quanto legato alle disposizioni contenute nell'art. 34 delle N.t.A. del vigente P.R.G.C. (vedasi allegato). Alla data della presente stima, il P.E.C. n. 41 approvato con delibera C.C. n. 134 del 22/11/2004 (validità 10 anni), risulterebbe scaduto in assenza di un S.U.E. attivo e pertanto il presente lotto edificabile è ad oggi privo delle potenzialità edificatorie che avrebbe potuto avere nel periodo di validità del suddetto PEC (sino al 2014), se non con l'attuazione di un nuovo Piano Esecutivo Convenzionato. I mappali che compongono il presente lotto sono contigui e conformano un unico appezzamento di terreno pianeggiante ed adiacente alla strada provinciale denominata "Via Marene" dalla quale è possibile accedere comodamente (da un accesso posto a sud-ovest). Si estendono a nord sino al mappale 753 che li divide dal sito cimiteriale del Comune di Fossano; mentre a sud sino ai lotti residenziali mappali 129 e 734. A est il lotto si estende sino al mappale 26 che identifica la lunga e stretta striscia demaniale di terra in adiacenza all'argine del Canale Naviglio di Bra che lo separa dal lotto 2 posto ad un dislivello di quota superiore pari a circa 15 mt. Identificato al catasto Terreni - Fg. 122, Part. 180, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 122, Part. 962, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 122, Part. 963, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal dirigente del reparto Urbanistico/edilizia del Comune di Fossano in data 2/11/2021, in merito ai terreni in esame traspare quanto segue: = gli appezzamenti individuati catastalmente al Foglio 122 mappali n. 180, 962 e 963, sono soggetti alla disciplina urbanistica di seguito riportata: DOTAZIONI URBANE E TERRITORIALI - LE DOTAZIONI DELLA CITTA' CONSOLIDATA Foglio 122, mapp. n° 180 (in parte), 962 (in parte), 963 (in parte), - "Area per attrezzature e strutture di interesse generale - Attrezzature ospedaliere e sanitari" - Scheda progetto "Aree per attività Sanitarie - Comparto Via Piano" - art. 34 delle Norme di Attuazione; Foglio 122, mapp n° 180 (in parte), 962 (in parte) e 963 (in parte), - "Aree per parcheggi pubblici" - art. 35 delle Norme di Attuazione; Foglio 122, mapp n° 962 (in parte), - "Infrastrutture per la mobilità delle merci e delle persone - Aree destinate alla mobilità - Aree per infrastrutture viarie - Viabilità in progetto o potenziamento" - art. 37 delle Norme di Attuazione. RETI ECOLOGICHE Foglio 122, mapp. n° 180 (in parte), 962 (in parte), 963 (in parte), - "Soprassuoli forestali e le frange boscate" - art. 85 delle Norme di Attuazione (Tav. 4); L'area oggetto di istanza è inoltre soggetta alle prescrizioni di P.R.G.C., che di seguito, vengono specificate: RISPETTI Titolo IV capo I Norme di Attuazione Foglio 122, mapp n° 962, 963 (in parte), - Area di "Rispetto cimiteriale", di cui all'art. 88 delle Norme di attuazione; Foglio 122 mappali n° 180 (in parte), 962 (in parte), 963 (in parte), - Fascia di "Rispetto alla viabilità", soggetta alle disposizioni di cui all'art. 87 e all'art. 9 comma 12 "Distanza dalle strade" delle Norme di Attuazione ed al Nuovo Codice della Strada; Foglio 122, mapp n° 962 (in parte), - Passaggio di pista ciclabile. VINCOLI Titolo IV capo II Norme di Attuazione Foglio 122, mappali n° 180, 962, 963, - Area soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo di cui all'art. 34 delle NTA "Aree per attrezzature e strutture di interesse generale - Attrezzature ospedaliere e sanitarie" - Scheda progetto "Aree per attività Sanitarie - Comparto Via Piano" Specifiche prescrizioni sono indicate alla lettera F); In riferimento alle indicazioni riportate nella "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", risulta: - mappali nn. 180, 962 e 963 del FG. 122, in CLASSE II (Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto

edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno, in alcun modo, incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità), soggetta alle disposizioni di cui all'art. 98 delle Norme di attuazione "Vincolo di difesa da rischi incombenti" ed in particolare: CLASSE II b - Aree caratterizzate da problematiche di modesti allagamenti prevalentemente a bassa energia con altezze d'acqua inferiori a 0,5 metri; INQUINAMENTO ACUSTICO In riferimento allo studio dell'inquinamento acustico, il lotto in esame risulta così suddiviso: Foglio 122, mappali n° 180 (in parte), 962 (in parte), 963 (in parte), - Classe acustica I.

**Prezzo base d'asta: € 280.127,70**

## **LOTTO 2**

---

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Fossano (CN) - Via Monsignor Soracco / Via Piano terreno edificabile pianeggiante (lotto est) in ambito "Aree per attività Sanitarie - Comparto Via Piano", in quanto legato alle disposizioni contenute nell'art. 34 delle N.t.A. del vigente P.R.G.C. (vedasi allegato). Alla data della presente stima, il P.E.C. n. 41 approvato con delibera C.C. n. 134 del 22/11/2004 (validità 10 anni), risulterebbe scaduto in assenza di un S.U.E. attivo e pertanto il presente lotto edificabile è ad oggi privo delle potenzialità edificatorie che avrebbe potuto avere nel periodo di validità del suddetto PEC (sino al 2014), se non con l'attuazione di un nuovo Piano Esecutivo Convenzionato. I mappali che compongono il presente lotto sono contigui e conformano un unico appezzamento di terreno prevalentemente pianeggiante ed adiacente ad altri appezzamenti. Sono accessibili principalmente a est dalla strada comunale denominata "Via Monsignor Soracco" tramite carrareccie di collegamento. Si estendono a nord sino ai mappali 1270, 1272, 1274, 1276, 1278 e altri di proprietà dell'A.S.L. e facenti parte del medesimo comparto Via Piano; mentre a sud sino ai lotti residenziali mappali 36 e 38. A est con aree verdi particelle 1017, 1297, 733, e lotti residenziali mappali 35 e 1229. A ovest il lotto si estende sino al mappale 1079 (anch'esso di proprietà della IRIS srl, ma non oggetto di stima) posto a ridosso del mappale 25 che identifica la lunga e stretta striscia demaniale di terra in adiacenza all'argine del Canale Naviglio di Bra, il quale lo separa dal lotto 1 (ovest) posto ad un dislivello di quota inferiore pari a circa 15 mt. Come si evince dalla sovrapposizione della mappa WMS particellare con la "google maps" una parte degli appezzamenti a sud-est e ad ovest verso il canale risulta ad oggi incolta e con vegetazione e arbusti di medio e alto fusto; pertanto soltanto una parte, rispetto alla superficie cartografica complessiva del lotto, risulterebbe facilmente accessibile e coltivabile. Inoltre, inserito nel mappale 1273, è stato identificato un pozzo irriguo accanto ad una cabina Enel ricadente sulla particella 391 (avente superficie di 48 mq.) di altra ditta, inerenti il consorzio irriguo della zona. Si presume pertanto che sussista un diritto di passaggio sulle particelle conformanti il lotto in esame per accedere e recedere ai suddetti manufatti (pozzo e cabina Enel), oltre ad una probabile servitù di passaggio di tubazione irrigua consortile interrata che dal pozzo percorre trasversalmente i mappali 1273, 1275 e 1277 in direzione Via Monsignor Soracco. Sul mappale 1271 è inoltre presente un imponente traliccio facente parte dell'elettrodotto delle FF.SS. gravante su parte del lotto in esame. Identificato al catasto Terreni - Fg. 122, Part. 965, Qualità Vigneto - Fg. 122, Part. 1269, Qualità Vigneto - Fg. 122, Part. 1271, Qualità Seminativo arborato - Fg. 122, Part. 1273, Qualità Seminativo arborato - Fg. 122, Part. 1275, Qualità Seminativo arborato - Fg. 122, Part. 1277, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal dirigente del reparto Urbanistico/edilizia del Comune di Fossano in data 2/11/2021, in merito ai terreni in esame traspare quanto segue: = gli appezzamenti individuati catastalmente al Foglio 122 mappali nn. 965, 1269, 1271, 1273, 1275 e 1277 sono soggetti alla disciplina urbanistica di seguito riportata: DOTAZIONI URBANE E TERRITORIALI - LE DOTAZIONI DELLA CITTA' CONSOLIDATA Foglio 122, mapp. n° 1269(in parte), 1271, 1273, 1275, 1277 e 965 - "Area per attrezzature e strutture di interesse generale - Attrezzature ospedaliere e sanitari" - Scheda progetto "Aree per attività Sanitarie - Comparto Via Piano" - art. 34 delle Norme di Attuazione; Foglio 122, mapp n° 1269 (in

parte), - "Spazi ed attrezzature di interesse collettivo - Area per il verde di arredo" - art. 35 delle Norme di Attuazione; Foglio 122, mapp n° 1269 (in parte), 1271 (in parte) e 965 (in parte), - "Soprassuoli forestali e le frange boscate" - art. 85 delle Norme di Attuazione (Tav. 4); Foglio 122, mapp n° 1273 (in parte), 1275 (in parte), - "Sistema dei filari, delle siepi e delle cortine arboree" - art. 85 delle Norme di Attuazione (Tav. 4). L'area oggetto di istanza è inoltre soggetta alle prescrizioni di P.R.G.C., che di seguito, vengono specificate: RISPETTI Titolo IV capo I Norme di Attuazione Foglio 122, mapp n° 1269 (in parte), 1271 (in parte), 1273 (in parte), - Area di "Rispetto cimiteriale", di cui all'art. 88 delle Norme di attuazione; VINCOLI Titolo IV capo II Norme di Attuazione Foglio 122, mappali n° 1269, 1271 (in parte), 1273, 1275, 1277, 965 - Area soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo di cui all'art. 34 delle NTA "Aree per attrezzature e strutture di interesse generale - Attrezzature ospedaliere e sanitarie" - Scheda progetto "Aree per attività Sanitarie - Comparto Via Piano" Specifiche prescrizioni sono indicate alla lettera F); mappali nn. 1269 (in parte) e 1271 (in parte) del FG. 122, - "Limitazioni all' edificabilità per problematiche di natura idrogeologica" - art. 100 delle Norme di attuazione; In riferimento alle indicazioni riportate nella "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", risulta: mappali nn. 1269 ,1271 ,1273 ,1275 ,1277 e 965 del FG. 122, - CLASSE II (Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno, in alcun modo, incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità), soggetta alle disposizioni di cui all'art. 98 delle Norme di attuazione "Vincolo di difesa da rischi incombenti" ed in particolare: CLASSE II a - Aree interessate da problematiche geotecniche superabili nell'ambito del progetto relativo alle fondazioni e caratterizzate da acclività da moderata a sensibile (da 5° a 20°), in assenza di elementi geologici intrinseci tali da originare propensione al dissesto. INQUINAMENTO ACUSTICO In riferimento allo studio dell'inquinamento acustico, il lotto in esame risulta così suddiviso: Foglio 122, mappali n° 1269, 1271, 1273, 1275, 1277, 965 - Classe acustica II.

**Prezzo base d'asta: € 391.588,20**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 80/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 280.127,70**

<b>Bene N° 1 - Terreno edificabile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fossano (CN) - Strada Provinciale Fossano-Marene (Via Marene)		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 122, Part. 180, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 122, Part. 962, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 122, Part. 963, Qualità Seminativo irriguo	<b>Superficie</b>	18309,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	alla data del sopralluogo peritale (10/11/2021) i terreni costituenti il lotto in esame si presentano puliti ed in ordine con segni di presenza di coltivazioni erbacee (non in corso)		
<b>Descrizione:</b>	terreno edificabile pianeggiante (lotto ovest) in ambito "Aree per attività Sanitarie - Comparto Via Piano", in quanto legato alle disposizioni contenute nell'art. 34 delle N.t.A. del vigente P.R.G.C. (vedasi allegato). Alla data della presente stima, il P.E.C. n. 41 approvato con delibera C.C. n. 134 del 22/11/2004 (validità 10 anni), risulterebbe scaduto in assenza di un S.U.E. attivo e pertanto il presente lotto edificabile è ad oggi privo delle potenzialità edificatorie che avrebbe potuto avere nel periodo di validità del suddetto PEC (sino al 2014), se non con l'attuazione di un nuovo Piano Esecutivo Convenzionato. I mappali che compongono il presente lotto sono contigui e conformano un unico appezzamento di terreno pianeggiante ed adiacente alla strada provinciale denominata "Via Marene" dalla quale è possibile accedere comodamente (da un accesso posto a sud-ovest). Si estendono a nord sino al mappale 753 che li divide dal sito cimiteriale del Comune di Fossano; mentre a sud sino ai lotti residenziali mappali 129 e 734. A est il lotto si estende sino al mappale 26 che identifica la lunga e stretta striscia demaniale di terra in adiacenza all'argine del Canale Naviglio di Bra che lo separa dal lotto 2 posto ad un dislivello di quota superiore pari a circa 15 mt.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 391.588,20**

<b>Bene N° 2 - Terreno edificabile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fossano (CN) - Via Monsignor Soracco / Via Piano		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 122, Part. 965, Qualità Vigneto - Fg. 122, Part. 1269, Qualità Vigneto - Fg. 122, Part. 1271, Qualità Seminativo arborato - Fg. 122, Part. 1273, Qualità Seminativo arborato - Fg. 122, Part. 1275, Qualità Seminativo arborato - Fg. 122, Part. 1277, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	25594,00 mq

	arborato		
<b>Stato conservativo:</b>	alla data del sopralluogo peritale (10/11/2021) gran parte dei terreni costituenti il lotto in esame si presentano in ordine e puliti, con segni evidenti di manutenzione ordinaria; le porzioni di area a sud-est ed ovest (verso il Naviglio Bra) risultano invece incolte ed abbandonate.		
<b>Descrizione:</b>	<p>terreno edificabile pianeggiante (lotto est) in ambito "Aree per attività Sanitarie - Comparto Via Piano", in quanto legato alle disposizioni contenute nell'art. 34 delle N.t.A. del vigente P.R.G.C. (vedasi allegato). Alla data della presente stima, il P.E.C. n. 41 approvato con delibera C.C. n. 134 del 22/11/2004 (validità 10 anni), risulterebbe scaduto in assenza di un S.U.E. attivo e pertanto il presente lotto edificabile è ad oggi privo delle potenzialità edificatorie che avrebbe potuto avere nel periodo di validità del suddetto PEC (sino al 2014), se non con l'attuazione di un nuovo Piano Esecutivo Convenzionato. I mappali che compongono il presente lotto sono contigui e conformano un unico appezzamento di terreno prevalentemente pianeggiante ed adiacente ad altri appezzamenti. Sono accessibili principalmente a est dalla strada comunale denominata "Via Monsignor Soracco" tramite carrareccie di collegamento. Si estendono a nord sino ai mappali 1270, 1272, 1274, 1276, 1278 e altri di proprietà dell'A.S.L. e facenti parte del medesimo comparto Via Piano; mentre a sud sino ai lotti residenziali mappali 36 e 38. A est con aree verdi particelle 1017, 1297, 733, e lotti residenziali mappali 35 e 1229. A ovest il lotto si estende sino al mappale 1079 (anch'esso di proprietà della IRIS srl, ma non oggetto di stima) posto a ridosso del mappale 25 che identifica la lunga e stretta striscia demaniale di terra in adiacenza all'argine del Canale Naviglio di Bra, il quale lo separa dal lotto 1 (ovest) posto ad un dislivello di quota inferiore pari a circa 15 mt. Come si evince dalla sovrapposizione della mappa WMS particellare con la "google maps" una parte degli appezzamenti a sud-est e ad ovest verso il canale risulta ad oggi incolta e con vegetazione e arbusti di medio e alto fusto; pertanto soltanto una parte, rispetto alla superficie cartografica complessiva del lotto, risulterebbe facilmente accessibile e coltivabile. Inoltre, inserito nel mappale 1273, è stato identificato un pozzo irriguo accanto ad una cabina Enel ricadente sulla particella 391 (avente superficie di 48 mq.) di altra ditta, inerenti il consorzio irriguo della zona. Si presume pertanto che sussista un diritto di passaggio sulle particelle conformanti il lotto in esame per accedere e recedere ai suddetti manufatti (pozzo e cabina Enel), oltre ad una probabile servitù di passaggio di tubazione irrigua consortile interrata che dal pozzo percorre trasversalmente i mappali 1273, 1275 e 1277 in direzione Via Monsignor Soracco. Sul mappale 1271 è inoltre presente un imponente traliccio facente parte dell'elettrodotto delle FF.SS. gravante su parte del lotto in esame.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		