
TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Arnolfo Daniele Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 83/2025 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 83/2025 del R.G.E.	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 31.430,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24



INCARICO

All'udienza del 08/09/2025, il sottoscritto Geom. Arnolfo Daniele Giorgio, con studio in Via Maestra Adolfo Sarti, 4 - 12030 - Torre San Giorgio (CN), email daniele@studiotecnicoarnolfo.it, PEC danielegiorgio.arnolfo@geopec.it, Tel. 0172 96315, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Barge (CN) - Borgata Clara o Salvai, Via Beltramone 75/A angolo via Montescotto

DESCRIZIONE

Porzione di abitazione civile edificata su tre livelli, così composta: cantina e locale taverna al piano terra; soggiorno, cucina e bagno al piano primo; Camera, piccolo wc e locale sottotetto al piano secondo. Tettoia di pertinenza in corpo staccato edificata su due livelli.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Barge (CN) - Borgata Clara o Salvai, Via Beltramone 75/A angolo via Montescotto

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Per l'abitazione: mappale 379, 53, 357 del foglio 87.

Per la tettoia: mappale 361, 315, 403 del foglio 87.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	128,00 mq	1	96,00 mq	2,40 m	T-1-2
Cantina	14,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	1,80 m	T
Locale di deposito	114,00 mq	132,00 mq	1	132,00 mq	2,70 m	S1-T
Totale superficie convenzionale:				250,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				250,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

VEDI VISURE CATASTALI STORICHE - ALLEGATO N.2

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	87	54	3		C7	2	111	111 mq	20,06 €	S1-T	



	87	356	2		A2	3	7,5 VANI		387,34 €	T-1-2	
--	----	-----	---	--	----	---	----------	--	----------	-------	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto riguarda l'immobile al foglio 87 mappale 356 sub 2 (civile abitazione) è presente una piccola difformità al piano sottotetto che non incide ne sulla superficie ne sulla rendita (zona retroscala indicata come sottotetto).

La tettoia, a seguito di pratica di ristrutturazione del 1990 è leggermente variata, non nella consistenza ma in alcune migliorie statiche (struttura in c.a. e copertura in tegole). E' stata chiusa con muro in laterizio il fronte a sud che prima era tamponato da una lamiera in metallo. E' opportuno ripresentare un nuovo Doc.Fa con la corretta rappresentazione grafica e tipologica.

La pratica catastale avrà un costo di € 500 + € 70 di diritti catastali.

PATTI

Sono presenti delle servitù di passaggio su porzione di cortile privato per permettere l'accesso alle abitazioni vicine.

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili si trovano in discreto stato di manutenzione. Non risultano occupati da persone. L'abitazione è vuota, priva di arredi, è chiusa e sotto la custodia della proprietà.

Anche la tettoia di pertinenza è in discreto stato di manutenzione. L'interno è occupato dai più svariati tipi di materiali (elettrico, edile, legno ecc....).

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

E' presente servitù di passaggio sull'area privata di pertinenza che di fatto va a formare con le aree di pertinenza delle altre unità immobiliari limitrofe, il cortile "comune" del complesso di abitazioni facenti parte del nucleo rurale denominato "Borgata Salvai".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



ABITAZIONE:

Fondazioni: muratura e pietre

Esposizione: est - sud - ovest

Altezza interna utile : 2,40 mt

Str. verticali: muratura e pietrame

Solai: muratura con volte al piano terra, solaio con travetti in ferro e tavelloni al piano primo.

Copertura: a falde in legno

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne ed interne: muri in mattoni pieni intonacati

Pavimentazione interna: in ceramica

Infissi esterni ed interni: in legno a battente con vetro singolo

Volte: in mattoni pieni a vista

Scale: in opera (quelle esterne) ed in legno e ferro (quelle interne)

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

a)Elettrico a 220 volt sottotraccia, privo di ogni certificazione.

b)Riscaldamento: Stufe a pellet

c)Acqua calda: boiler elettrico

Terreno esclusivo: cortile

Posto auto: sotto la tettoia di pertinenza

Cantina con pavimentazione in terra battuta posta al piano terra.

TETTOIA:

Fondazioni: muratura

Esposizione: est - sud - ovest - nord

Altezza interna utile : 2,70 mt

Str. verticali: muratura e cemento armato

Solai: in calcestruzzo

Copertura: a falde in legno

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne ed interne: muri in mattoni pieni intonacati

Pavimentazione interna: battuto in cls

Infissi esterni ed interni: in legno a battente con vetro singolo

Scale: in legno e ferro

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

Elettrico a 220 volt sottotraccia, privo di ogni certificazione.

Terreno esclusivo: cortile

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 22/04/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NPTAIO CAPPETTA LEONARDO	22/04/2005	50543	11256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SALUZZO	13/05/2005	3628	2682
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI TORINO 4	10/05/2005	2463	

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 DI CUNEO - SALUZZO aggiornate al 27/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a CUNEO - SALUZZO il 01/10/2018
Reg. gen. 6642 - Reg. part. 796
Quota: 1/1
Importo: € 78.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 52.000,00
Spese: € 26.000,00
Percentuale interessi: 2,75 %
Rogante: POLI CAPPELLI RAFFAELLA
Data: 24/09/2018



N° repertorio: 22291
N° raccolta: 14490

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CUNEO - SALUZZO il 10/02/2025
Reg. gen. 844 - Reg. part. 675
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CUNEO - SALUZZO il 07/07/2025
Reg. gen. 5026 - Reg. part. 4063
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Sia per l'abitazione che per la tettoia valgono gli stessi riferimenti normativi di seguito elencati.

Strumenti urbanistici

Variante 47

Aree normative

AAM - Aree agricole montane - Art.24

Vincoli PRGC

PAI

PAICLII1.36 - Classe II1 carta sintesi

ART. 24 - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE AGRICOLE

1 Il P.R.G. definisce "aree agricole" tutte le parti del territorio comunale che alla data di adozione delle presenti Norme risultano utilizzate ai fini produttivi agricoli (Art. 25 L.R. Piem. 56/77 e succ. mod.) e non diversamente destinate dal P.R.G..

2 Sono comprese nelle aree agricole le case sparse, gli agglomerati di fabbricati ed i nuclei rurali non specificatamente individuati dal P.R.G..

3 Il P.R.G. ripartisce le aree agricole in :

a) aree agricole propriamente dette, costituenti il territorio produttivo ai fini agricoli;

b) le aree costituenti il territorio produttivo ai fini silvo pastorali.

4 Al fine dell'applicazione degli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali si richiama il contenuto del 12° commadell'art. 25 della L.R. Piem. 56/77 e succ. modif.. E' compito degli interessati documentare, all'atto della richiesta di Permesso di costruire, la classe di appartenenza dei terreni e quindi gli indici di densità fondiaria che essi intendono utilizzare.

5 Fra le aree agricole di cui alla lettera a) sono comprese le "aree agricole di protezione naturale". Considerazioni di natura paesaggistica impongono il rispetto di alcune preesistenze architettoniche ed ambientali di particolare rilevanza ambientale (Poggio della Cappella di S. Lucia).

6 Tali aree sono inedificabili anche se il P.R.G. attribuisce loro la densità fondiaria propria delle aree agricole di cui fanno parte e quindi consente il trasferimento di tale densità.



7 Per i fabbricati eventualmente esistenti all'interno di dette aree, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (categ. I), manutenzione straordinaria (Categ. II), restauro conservativo (Categ. IV), ristrutturazione edilizia (Categ. VI) di tipo A e di tipo B con esclusione della possibilità di demolizione totale del fabbricato preesistente e senza incrementi volumetrici.

8 I fabbricati esistenti nelle aree agricole (propriamente dette e montane) alla data di adozione delle presenti Norme che siano destinati alla residenza, anche saltuaria, e risultino abbandonati ovvero non più necessari alle esigenze dell'azienda agricola, potranno essere interessati da interventi di manutenzione ordinaria (Categ. I), manutenzione straordinaria (Categ. II), modifiche interne (Categ. III), restauro conservativo (Categ. IV), ristrutturazione edilizia (Categ. VI) di tipo A e B (la ristrutturazione edilizia di tipo B non potrà contemplare ampliamenti e sopraelevazioni). La sopraelevazione sarà esclusivamente consentita in funzione dell'adeguamento igienico - sanitario e nel rispetto della tipologia originaria e dei valori ambientali a condizione che i fabbricati siano serviti da strada veicolare pubblica o privata di uso pubblico, esista approvvigionamento idrico (anche non di acquedotto) e siano messi in atto impianti di raccolta, depurazione e smaltimento delle acque nere (minimo fosse biologiche).

9 L'aumento di superficie utile previsto dalla categ. III deve avvenire prioritariamente con il recupero di strutture adibite ad usi diversi dalla residenza.

10 I fabbricati non destinati alla residenza, abbandonati o non più necessari alle esigenze dell'azienda agricola possono essere ridestinati all'attività agricola (compresa la residenza rurale) ovvero destinati :

- al deposito, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli provenienti da centri aziendali esistenti o di nuova formazione, se compresi in aree agricole propriamente dette;
- alle attività artigianali di servizio, non moleste e non nocive, a conduzione familiare, esercitabili in locali, di dimensioni non superiori a mq. 50,00, non ampliabili, di superficie utile comprendente anche eventuali vani accessori;

- all'attività agrituristica ed alla residenza;

- alle attività di ristorazione o commerciali a conduzione familiare;

con interventi edilizi di manutenzione ordinaria (Categ. I), manutenzione straordinaria (Categ. II), modifiche interne (Categ. III) e ristrutturazione edilizia (Categ. VI) di tipo A e B.

11 Gli alloggi agrituristici devono rispondere alle caratteristiche ed ai requisiti tecnici ed igienico sanitari stabiliti dalle leggi.

12 gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, alla data di adozione del P.R.G.C., di modifiche interne (Categ. III), ristrutturazione edilizia (Categ. VI) tipo B, possono interessare anche le tettoie aperte su tre lati, in questo caso la superficie utile minima prevista dalla Categ. III (25 mq.), potrà essere realizzata in ampliamento quando la tettoia costituisce un unico corpo di fabbrica isolato e la superficie coperta è inferiore a mq. 50. La tipologia costruttiva del fabbricato deve ricondursi a quella tipica e caratteristica dei fabbricati rurali, mutatura in pietra, orditura portante del tetto in legno e copertura a tegole, coppi o "lose". Sono tassativamente escluse le tettoie di fattura precaria con struttura portante in legno o ferro e coperture in lamiera, eternit, o altro materiale assimilabile.

13 Per i fabbricati rurali esistenti (abitazioni rurali ed attrezzature agricole) alla data di approvazione del P.R.G. tanto nelle aree agricole propriamente dette che in quelle montane, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché, "una tantum" le operazioni di ammodernamento di cui alla categ. VIII del precedente art.8.

14 Sono altresì ammessi gli interventi che eccedono l'ammodernamento e rientrano quindi fra gli interventi di ampliamento, sopraelevazione, ricostruzione anche parziale di fabbricati preesistenti, a condizione che rispettino i parametri di intervento e tutte le norme fissate per la nuova edificazione e precisate nel presente articolo.

15 Ai fabbricati esistenti che ricadano in fasce di protezione dei nastri e degli incroci stradali attrezzati e non, sono consentiti i seguenti tipi di intervento:

- manutenzione ordinaria (Categ. I);

- manutenzione straordinaria (Categ. II);

- modifiche interne (Categ. III) e ristrutturazione edilizia (Categ. VI) di tipo A e B con il recupero anche delle tettoie esistenti ma senza aumenti di volume;



- demolizione e ricostruzione del fabbricato stesso, fuori della fascia di rispetto, con pari volume e pari superficie coperta, solo nel caso di cui al 10° comma art. 27 L.R. 56/77 e s.m.i..

16 Nelle aree agricole propriamente dette sono ammesse :

1) la residenza rurale;

2) le attrezzature connesse all'esercizio dell'attività agricola (silos, serre, stalle, scuderie e simili, magazzini, locali per la conservazione dei prodotti agricoli, tettoie, bassi fabbricati, ecc.);

3) gli impianti di conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione della produzione degli imprenditori agricoli singoli od associati, purché tali impianti non risultino nocivi o molesti e la capienza dell'impianto non superi di oltre il 20% la capacità produttiva della e/o delle aziende agricole facenti capo al medesimo e configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 C.C.;

4) le attività di servizio alla circolazione come impianti di distribuzione del carburante e le attrezzature minime di ristoro per gli utenti della strada annesse agli impianti di distribuzione del carburante. Tali attrezzature sono consentite ed autorizzate solo a titolo precario. Esse dovranno rispettare il rapporto massimo di copertura di 1/10 rispetto alla superficie del lotto pertinente;

5) Fra le destinazioni ammesse vi sono anche gli allevamenti zootecnici aziendali;

6) Bassi fabbricati uso deposito attrezzi agricoli a servizio di fondi coltivati da soggetti proprietari dei fondi stessi ma privi dei requisiti di cui al 3° comma dell'art. 25 L.R. 56/77 e succ. mod..

Condizioni per l'ottenimento della relativo Permesso di costruire sono:

a) l'assenza di altri edifici a tale scopo destinati o destinabili;

b) superficie lorda massima mq. 40;

c) altezza non superiore a m. 3,00 all'imposta del tetto;

d) caratteristiche costruttive consone all'ambiente e prescritte dall'Amministrazione Comunale;

e) possibilità di costruzione del basso fabbricato "una tantum";

f) atto di vincolo notarile al mantenimento della destinazione d'uso.

17 Gli allevamenti aziendali di nuova costruzione, dovranno osservare le seguenti distanze:

a) per i bovini, gli ovini, i caprini allevati in modo tradizionale con lettiere a produzione di letame:

- m. 200 dalle zone edificabili residenziali

- m. 25 da ogni abitazione (riducibili a m. 12,50 in caso di accordo scritto fra le parti interessate)

- m. 12,50 dall'abitazione del conduttore

b) per i suini, i sanati, gli avicunicoli :

- m. 400 dalle aree edificabili residenziali

- m. 50 da ogni abitazione (riducibili a m. 50 in caso di accordo scritto fra le parti interessate)

- m. 25 dall'abitazione del conduttore.

per le concimaie e le fosse liquami la distanza minima da rispettare dai locali di abitazione è di m. 20.

18 Nelle aree agricole montane sono ammesse le destinazioni di cui ai punti 1,2 precedenti.

19 Sull'intero territorio agricolo (aree agricole propriamente dette e montane) non si possono realizzare nuovi insediamenti ovvero intervenire su fabbricati esistenti ubicati in aree soggette a frane o dissesti di cui all' art. F di P.R.G e ai contenuti del P.A.I....

20 Nelle aree dichiarate potenzialmente dissestabili nel citato All. F e P.A.I. avanti di procedere a qualsiasi intervento edilizio, devono essere messi in atto adeguati interventi di consolidamento del suolo, previa redazione di apposita perizia geologica.

21 Nelle aree dichiarate potenzialmente esondabili nel citato all. F e P.A.I. avanti di procedere a qualsiasi intervento edilizio é fatto obbligo provvedere al consolidamento degli argini dei corsi d'acqua, al potenziamento della vegetazione spondale anche con allontanamento della coltura del pioppo, manutenzione dei canali e delle rogge.

22 La nuova edificazione nelle aree agricole (propriamente dette e montane) - compresi ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali di fabbricati preesistenti che eccedano i limiti dell'ammodernamento - va riferita all'azienda agricola. Il richiedente deve indicare il proprio centro aziendale e conseguentemente gli appezzamenti componenti l'azienda che intende utilizzare ai fini del calcolo della densità fondiaria per le abitazioni rurali.

23 Il richiedente deve altresì fissare i limiti topografici del proprio centro aziendale sulla base di definizioni



esistenti quali: recinzioni, fossi, filari, ecc. e/o sulla base di destinazioni particolari delle aree formanti il centro stesso: qualiaia, cortile, deposito di letame, orto famigliare, ecc.

24 Detti limiti definiscono l'area del centro aziendale rispetto al quale si dovrà, in sede di progetto, verificare il rapporto di copertura. Tale rapporto massimo é fissato per tutte le aree agricole in 1/3 (un terzo) e comprende tanto i fabbricati destinati tutto o in parte alla residenza rurale, quanto quelli (aperti e chiusi) destinati alle attrezzature agricole ed agli impianti di conservazione, trasformazione, commercializzazione dei prodotti agricoli.

25 La densità fondiaria può essere calcolata sugli appezzamenti - anche non contigui - componenti l'azienda ed in proprietà del richiedente (con esclusione di quelli classificati catastalmente come incolti) entro la distanza dal centro aziendale che il Comune riterrà, nelle diverse situazioni aziendali, congrua ai fini della formazione di una corretta proprietà coltivatrice.

26 La densità fondiaria si calcola al lordo dei fabbricati esistenti con esclusione di tutti quei fabbricati - vecchi e nuovi -destinati alle attrezzature agricole ed agli impianti di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.

27 L'accorpamento degli appezzamenti ai fini del calcolo della densità fondiaria deve risultare da apposito atto di vincolo, regolarmente trascritto, che regoli il trasferimento di cubatura e sancisca la non edificabilità dei terreni che hanno ceduto la propria cubatura. Lo stesso atto di vincolo deve sancire l'impegno del richiedente a mantenere all'immobile la destinazione agricola. Analogo impegno va esteso all'area di pertinenza del centro aziendale che viene in questo modo asservita definitivamente al centro stesso.

28 La nuova edificazione deve rispettare i seguenti limiti :

- densità fondiaria: art. 25 L.R. 56/77 e succ. modif. con le precisazioni di cui al 4° comma del presente articolo;
- distanza dai confini: minimo m. 5,00

- confrontanza: minimo m. 10,00 (riducibili a m. 5,00 fra fabbricati accessori della stessa azienda) fatti salvi i minimi di confrontanza, é ammessa l'edificazione a confine o a distanza inferiore ai prescritti m. 5,00 previo atto di

vincolo notarile debitamente registrato e trascritto da stipularsi fra le parti interessate e con l'intervento nel rogito stesso del Comune.

- allineamenti stradali in atto o previsti dal P.R.G. o, in difetto, le disposizioni di cui al Codice della Strada.

- altezza massima m. 9,00 e n. 3 piani f.t.

29 I nuovi fabbricati destinati alle attrezzature agricole ed agli impianti di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli che non sono computati nella densità fondiaria, devono rispettare i limiti di distanza dai confini, confrontanza ed allineamento di cui al comma precedente.

30 I fabbricati rurali esistenti, che non abbiano mai avuto destinazione residenziale, possono essere adibiti a ricovero animali e/o allevamenti, a prescindere dalla loro distanza dai fabbricati di abitazione del conduttore; la distanza dai fabbricati di abitazione in proprietà di terzi non potrà essere inferiore a m. 20 derogabili con accordo scritto fra le parti.

L'intervento edilizio necessario per il cambio d'uso non può prevedere la demolizione e ricostruzione del fabbricato.

31 Il Permesso di costruire per le nuove costruzioni ad uso agricolo, é rilasciato ai soggetti di cui al 3° e 4° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. modif.

32 Nelle aree omogenee agricole non sono ammesse attività produttive non compatibili e in contrasto con la destinazione d'uso dell'area stessa.

33 Le eventuali destinazioni commerciali previste dalle norme e dalle schede specifiche d'area sono da intendersi quali esercizi di vicinato per tutti quegli ambiti esterni agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali, come riportate negli elaborati grafici di PRGC, in attuazione di quanto approvato dalla Delibera del Consiglio Comunale n.69 del 16/11/2006. Per gli ambiti compresi nei limiti degli addensamenti e localizzazioni le destinazioni commerciali possono assumere la tipologia ammessa per i comuni intermedi come riportato dalla tabella 4 dell'art. 17 dell'allegato A alla DCR n. 563-13414 del 1999, come aggiornata dalla Delibera di Consiglio Regionale n. 59-10831 del 24.03.2006.

34 Installazione campi fotovoltaici:

Art. 1 Definizioni



- Impianto solare fotovoltaico: impianto per la produzione diretta di energia elettrica mediante la conversione della energia irradiata dal disco solare, comprensivo di moduli fotovoltaici, gruppo di conversione (inverter), cavi di collegamento, quadri elettrici, cabine di trasformazione, piste di accesso servizio, ed, in generale, tutti i componenti e le infrastrutture necessarie ad una installazione a regola d'arte, alla corretta manutenzione ed immissione nel punto di connessione dell'energia prodotta nella rete elettrica o nel punto di connessione e smistamento alle singole utenze elettriche da essi alimentate, ivi comprese le strutture di vettoriamento della stessa;

- Campo fotovoltaico: impianto solare fotovoltaico poggiante direttamente sul suolo tramite appositi supporti o strutture, compresi gli impianti ad inseguimento;

- Potenza nominale o di picco: massima potenza erogabile dal generatore fotovoltaico in condizioni di funzionamento standard (STC: irraggiamento 1kW/m² e temperatura di 25°C);

Art. 2 Campo di applicazione

1. Il presente regolamento disciplina le installazioni e ristrutturazioni, sul territorio comunale, di campi fotovoltaici la cui potenza di picco è superiore a 20KWp;

2. Sono esclusi dal presente regolamento gli impianti solari fotovoltaici la cui installazione è prevista su elementi di arredo urbano e viario, sulle superfici esterne degli involucri di fabbricati e strutture edilizie di qualsiasi funzione, a prescindere dalla potenza nominale.

3. Sono fatte salve tutte le normative applicabili in materia di beni culturali, paesaggio ed edilizia.

Art. 3 Localizzazione degli impianti

1. I campi fotovoltaici possono essere, in linea generale, consentiti nelle seguenti zone urbanistiche così come definite dal PRGC:

... d) Aree agricole, preferibilmente su terreni individuati dalla Carta di Capacità d'Uso del Suolo, redatta dall'IPLA per conto della Regione Piemonte, in classi superiori alla 2;

2. Sono anche consentiti su aree o terreni appartenenti al patrimonio del Comune di Barge pure se ricadenti al di fuori delle specifiche aree pubbliche individuate dal P.R.G.C.;

3. I campi fotovoltaici sono consentiti solo nel rispetto delle prescrizioni di seguito riportate e superata la procedura di verifica, ove prevista dalla L.R. 40/98, nelle seguenti aree:

a) Aree in fascia B e C (riferite al Fiume Po); aree in zone di esondazione e dissesto morfologico di carattere torrentizio di pericolosità media; come individuate dal P.A.I.: dovrà essere dimostrata la compatibilità idraulica dell'opera tramite idonea documentazione che permetta di escludere che l'operageneri una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso e dovrà essere sottoscritto precedentemente al rilascio del titolo edilizio un atto di impegno di rinuncia ad avvalersi di risarcimenti pubblici nel caso di futuri danni provocati da eventi di piena; per gli impianti in fascia B viene richiesta anche la dimostrazione della pubblica utilità e la non altrimenti localizzabilità.

b) Territorio vincolato ai fini paesaggistici, D.lgs 42/2004: dovrà essere conseguita autorizzazione da parte dell'Ente competente e dovranno essere messe in atto le relative eventuali prescrizioni.

4. L'installazione di campi fotovoltaici non è comunque consentita nelle seguenti zone di esclusione:

a) Aree caratterizzate da frane attive, conoidi attivi e pericolosità molto elevata; aree in zone di esondazione e dissesto morfologico di carattere torrentizio a pericolosità elevata; aree in fascia A; come individuate dal P.A.I.;

b) Terreni ad uso agricolo qualora in fascia di rispetto:

- stradale;

- idrografica;

- da aree urbanizzate ed urbanizzande di natura residenziale pari a ml. 200;

- da fabbricati di abitazione in proprietà di terzi pari a ml. 100

Art. 4 Norme specifiche

1. lungo i confini dell'intera area costituente il campo fotovoltaico dovrà essere messa a dimora una barriera vegetale con funzione di parziale schermatura dell'impianto, utilizzando specie arboreoarbustive preferibilmente di origine autoctona, tale barriera può anche non rispettare l'altezza massima prevista nel regolamento edilizio per le recinzioni a siepe

2. la recinzione dell'impianto deve rispettare l'altezza massima prevista dal regolamento edilizio, ml. 1,70, e può essere realizzata esclusivamente con paletti in ferro e rete metallica di colore verde; si esclude la possibilità di



realizzare recinzioni in muratura piena. Per garantire il passaggio della fauna, la recinzione dell'impianto deve essere rialzata di almeno 20 cm dal piano di campagna

3. i locali a servizio dell'impianto dovranno essere ubicati in bassi fabbricati, altezza di imposta della copertura non superiore a 3 ml., con tetto a due falde, sono categoricamente esclusi tetti piani e ad unafalda, con struttura portante in legno e copertura in manto di tegole colore rosso; nella documentazione tecnica allegata alla richiesta del titolo edilizio abilitativo è obbligatoria la strisciata di facciata che evidenzia i materiali e la tipologia costruttiva

4. dovrà essere descritta la viabilità esistente per il raggiungimento del sito e l'eventuale necessità di procedere al suo adeguamento e/o alla costruzione di nuove strade per l'accesso e l'esercizio dell'impianto; qualora debba essere autorizzata la realizzazione di nuove strade si configura l'ipotesi di assoggettamento a più di un'autorizzazione, facendo sì che la realizzazione dell'impianto rientri nell'applicazione del D.Lgs 387/03 che prevede la Procedura Unica Provinciale.

5. dovranno essere evidenziati gli elementi che possono determinare un impatto apprezzabile sull'ambiente elencando gli effetti negativi non evitabili o mitigabili, proponendo -ove possibili- adeguate misure di compensazione

6. i cavi convogliati dai pannelli ai locali inverter dovranno essere raccolti in cavidotti interrati

7. dovrà essere stimato l'impatto elettromagnetico presso i recettori (abitazioni) presenti nell'area in esame mediante una duplice misurazione ante e post operam. Tale verifica di compatibilità elettromagnetica dovrà essere eseguita anche per le stazioni di disconnessione e le sottostazioni elettriche

8. dovrà essere presentata la verifica di impatto acustico, redatta secondo i contenuti di cui alla D.G.R. 2 febbraio 2004, n. 9-11616 (obbligo sancito dall'art. 8 della Legge 26 ottobre 1995, n. 447 e dall'art. 10 della Legge Regionale 20 ottobre 2000, n. 52)

9. dovrà essere presentato un programma delle verifiche e dei controlli finalizzati a rilevare il livello prestazionale e di redditività dell'impianto nel corso della sua vita, prevedendo la periodicità di trasmissione, con cadenza annuale, dei risultati dei rilievi effettuati al Settore provinciale Risorse Naturali, al Servizio provinciale VIA, al Comune di Barge ed all'ARPA Dipartimentale di Cuneo. Dovrà essere individuata in planimetria l'eventuale presenza di linee elettriche. Dovrà essere indicato, anche planimetricamente, il prevedibile punto di consegna dell'energia prodotta al Gestore elettriconazionale, precisando le modalità di adduzione/allacciamento alla rete di distribuzione. Dovrà essere descritto in maniera esaustiva il destino degli eventuali scarichi che potrebbero generarsi, nel caso fossero previsti, dai servizi igienici e dalle docce installati a servizio del cantiere

10. qualora si rendesse necessario l'uso di acqua per la pulizia periodica dei pannelli, essendo tale operazione assimilabile al concetto di lavaggio aree esterne di cui al D.P.G.R. n. 1/R del 20/02/2006 relativo alla disciplina delle acque meteoriche, non potrà essere utilizzato alcun additivo o detergente. L'uso di tali prodotti comporterebbe infatti la necessità di raccolta e trattamento dell'acqua per evitare la contaminazione del suolo

11. al termine del ciclo di vita utile dell'impianto, il titolare dell'impianto o, ove egli non provveda, il proprietario del terreno, è tenuto a dismettere, a propria cura e spese, tutte le opere e le componenti dell'impianto provvedendo al ripristino dello stato dei luoghi nelle condizioni ante operam. In detta fase di dismissione dovrà essere evitato qualsiasi rischio di inquinamento; i rifiuti originati dallo smantellamento dell'impianto -previa classificazione- dovranno essere avviati preferibilmente al recupero o, in subordine, allo smaltimento presso impianti debitamente autorizzati, nel rispetto della vigente normativa in materia. Sulla base delle predette considerazioni, deve essere presentato il progetto di dismissione dell'impianto. La rimessa in pristino del sito dovrà essere eseguita entro un anno, periodo prorogabile previa motivata richiesta all'autorità competente

12. l'omissione dello smontaggio dell'impianto e/o della remissione in pristino del sito nei termini sopra descritti comporterà, da parte dell'Amministrazione, l'intervento sostitutivo e l'applicazione delle norme penali di cui al D.Lgs. 380/2001 e s.m.i.

13. Il titolo abilitativo per la realizzazione dell'impianto in area agricola, è condizionato a stipula di atto di impegno unilaterale, registrato e trascritto, da parte del titolare dell'impianto e del proprietario del terreno, volto all'ossequio dei disposti del regolamento ed in particolare dell'obbligo di rimozione dell'impianto al termine



del ciclo di vita utile, a pena dell'intervento sostitutivo da parte della Pubblica Amministrazione

14. in area agricola le strutture afferenti ai campi fotovoltaici non potranno superare l'altezza di m. 5,00, calcolata con riferimento al bordo superiore del pannello nel momento di massima inclinazione rispetto all'orizzontale

15. Nelle aree agricole utilizzate per l'installazione dei campi fotovoltaici dovranno essere comunque effettuate adeguate cure colturali (sfalci, mantenimento della copertura erbosa) al fine di evitare

l'impovertimento e l'erosione dei terreni. In sede di progetto dovrà essere presentato un piano di manutenzione

16. Le aree agricole su cui sono ubicati i campi fotovoltaici potranno, ove ciò sia possibile, continuare ad ospitare coltivi

17. Il mantenimento della coltura erbosa ove il terreno su cui sono insediati i campi fotovoltaici non sia destinato a coltura, dovrà essere condotto senza l'uso di diserbanti

Art. 5 accostamento di impianti

1. Qualora si verifichi l'accostamento di campi fotovoltaici mediante la costruzione nelle immediate vicinanze, anche se si tratta di progetti riferiti a proprietà fondiaria e/o soggetti attuatori diversi che siano o meno collegati allo stesso punto di trasformazione e/o di consegna presso la rete del pubblico gestore, tale da generare complessivamente una potenzialità maggiore o uguale a 1 MW, la richiesta verrà trasmessa alla Provincia per la verifica degli adempimenti di cui alla L.R. 40/98, in quanto si configura un impatto cumulativo delle iniziative.

2. A tutela del paesaggio e della risorsa agricola l'accostamento si verifica quando la distanza tra i campi fotovoltaici sia minore o uguale a ml. 400.

Si richiama puntualmente la D.G.R. n. 3-1183 del 14.12.2010 e l'allegato "Individuazione delle aree e dei siti non idonei all'installazione di impianti fotovoltaici a terra ai sensi del paragrafo 17.3 delle linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili emanate con il decreto ministeriale del 10.09.2010" con particolare riguardo per le zone caratterizzate dalla presenza di architetture rurali di interesse storico-culturale e di coltivazioni di prodotti di qualità caratteristici del territorio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- LICENZA DI COSTRUZIONE N.61/B DEL 16.06.1973 PER OPERE DI MIGLIORAMENTO DI FABBRICATO RURALE E COSTRUZIONE DI TETTOIA;

- CONDONO EDILIZIO (ART.31 LEGGE 47/85 smi) - CONCESSIONE N.14 DEL 03.07.1990 - PROTOCOLLO 1926/86 DEL 19.03.1986 PER LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE CON MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO;

- CONDONO EDILIZIO (ART.31 LEGGE 47/85 smi) - CONCESSIONE N.49 DEL 26.07.1990 - PROTOCOLLO 1926/86 DEL 19.03.1986 PER LAVORI DI COSTRUZIONE, IN ASSENZA DI LICENZA EDILIZIA, DI UN FABBRICATO AD USO DEPOSITO E MAGAZZINO;

- AUTORIZZAZIONE 1656/E DEL 18.07.1985 PER LA REALIZZAZIONE DI UN MURO CONTROTERRA;

- CONCESSIONE EDILIZIA N.2984/UG PROT.331/E-86 DEL 09.08.1990 PER LA RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO DA ADIBIRE A MAGAZZINO;



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Barge (CN) - Borgata Clara o Salvai, Via Beltramone 75/A angolo via Montescotto
Porzione di abitazione civile edificata su tre livelli, così composta: cantina e locale taverna al piano terra; soggiorno, cucina e bagno al piano primo; Camera, piccolo wc e locale sottotetto al piano secondo. Tettoia di pertinenza in corpo staccato edificata su due livelli.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 54, Sub. 3, Categoria C7 - Fg. 87, Part. 356, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 32.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Barge (CN) - Borgata Clara o Salvai, Via Beltramone 75/A angolo via Montescotto	250,00 mq	0,00 €/mq	€ 32.000,00	100,00%	€ 32.000,00
Valore di stima:					€ 32.000,00

Valore di stima: € 32.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
aggiornamento catastale tettoia-magazzino	570,00	€

Valore finale di stima: € 31.430,00



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

Torre San Giorgio, li 04/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Arnolfo Daniele Giorgio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Barge (CN) - Borgata Clara o Salvai, Via Beltramone 75/A angolo via Montescotto

Porzione di abitazione civile edificata su tre livelli, così composta: cantina e locale taverna al piano terra; soggiorno, cucina e bagno al piano primo; Camera, piccolo wc e locale sottotetto al piano secondo. Tettoia di pertinenza in corpo staccato edificata su due livelli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 54, Sub. 3, Categoria C7 - Fg. 87, Part. 356, Sub. 2, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Sia per l'abitazione che per la tettoia valgono gli stessi riferimenti normativi di seguito elencati. Strumenti urbanistici Variante 47 Aree normative AAM - Aree agricole montane - Art.24 Vincoli PRGC PAI PAICLI1.36 - Classe II1 carta sintesi ART. 24 - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE AGRICOLE 1 Il P.R.G. definisce "aree agricole" tutte le parti del territorio comunale che alla data di adozione delle presenti Norme risultano utilizzate ai fini produttivi agricoli (Art. 25 L.R. Piem. 56/77 e succ. mod.) e non diversamente destinate dal P.R.G.. 2 Sono comprese nelle aree agricole le case sparse, gli agglomerati di fabbricati ed i nuclei rurali non specificatamente individuati dal P.R.G.. 3 Il P.R.G. ripartisce le aree agricole in : a) aree agricole propriamente dette, costituenti il territorio produttivo ai fini agricoli; b) le aree costituenti il territorio produttivo ai fini silvo pastorali. 4 Al fine dell'applicazione degli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali si richiama il contenuto del 12° commadell'art. 25 della L.R. Piem. 56/77 e succ. modif. E' compito degli interessati documentare, all'atto della richiesta di Permesso di costruire, la classe di appartenenza dei terreni e quindi gli indici di densità fondiaria che essi intendono utilizzare. 5 Fra le aree agricole di cui alla lettera a) sono comprese le "aree agricole di protezione naturale". Considerazioni di natura paesaggistica impongono il rispetto di alcune preesistenze architettoniche ed ambientali di particolare rilevanza ambientale (Poggio della Cappella di S. Lucia). 6 Tali aree sono inedificabili anche se il P.R.G. attribuisce loro la densità fondiaria propria delle aree agricole di cui fanno parte e quindi consente il trasferimento di tale densità. 7 Per i fabbricati eventualmente esistenti all'interno di dette aree, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (categ. I), manutenzione straordinaria (Categ. II), restauro conservativo (Categ. IV), ristrutturazione edilizia (Categ. VI) di tipo A e di tipo B con esclusione della possibilità di demolizione totale del fabbricato preesistente e senza incrementi volumetrici. 8 I fabbricati esistenti nelle aree agricole (propriamente dette e montane) alla data di adozione delle presenti Norme che siano destinati alla residenza, anche saltuaria, e risultino abbandonati ovvero non più necessari alle esigenze dell'azienda agricola, potranno essere interessati da interventi di manutenzione ordinaria (Categ. I), manutenzione straordinaria (Categ. II), modifiche interne (Categ. III), restauro conservativo (Categ. IV), ristrutturazione edilizia (Categ. VI) di tipo A e B (la ristrutturazione edilizia di tipo B non potrà contemplare ampliamenti e sopraelevazioni). La sopraelevazione sarà esclusivamente consentita in funzione dell'adeguamento igienico - sanitario e nel rispetto della tipologia originaria e dei valori ambientali a condizione che i fabbricati siano serviti da strada veicolare pubblica o privata di uso pubblico, esista approvvigionamento idrico (anche non di acquedotto) e siano messi in atto impianti di raccolta, depurazione e smaltimento delle acque nere (minimo fosse biologiche). 9 L'aumento di superficie utile previsto dalla categ. III deve avvenire prioritariamente con il recupero di strutture adibite ad usi diversi dalla residenza. 10 I fabbricati non destinati alla residenza, abbandonati o non più necessari alle esigenze dell'azienda agricola possono essere ridestinati all'attività agricola (compresa la residenza rurale) ovvero destinati : - al deposito, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli provenienti da centri aziendali esistenti o di nuova formazione, se compresi in aree agricole propriamente dette; - alle attività artigianali di servizio, non moleste e non nocive, a conduzione familiare, esercitabili in locali,



dimensioni non superiori a mq. 50,00, non ampliabili, di superficie utile comprendente anche eventuali vani accessori; - all'attività agrituristica ed alla residenza; - alle attività di ristorazione o commerciali a conduzione familiare; con interventi edilizi di manutenzione ordinaria (Categ. I), manutenzione straordinaria (Categ. II), modifiche interne (Categ. III) e ristrutturazione edilizia (Categ. VI) di tipo A e B. 11 Gli alloggi agrituristici devono rispondere alle caratteristiche ed ai requisiti tecnici ed igienico sanitari stabiliti dalle leggi. 12 gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, alla data di adozione del P.R.G.C., di modifiche interne (Categ. III), ristrutturazione edilizia (Categ. VI) tipo B, possono interessare anche le tettoie aperte su tre lati, in questo caso la superficie utile minima prevista dalla Categ. III (25 mq.), potrà essere realizzata in ampliamento quando la tettoia costituisce un unico corpo di fabbrica isolato e la superficie coperta è inferiore a mq. 50. La tipologia costruttiva del fabbricato deve ricondursi a quella tipica e caratteristica dei fabbricati rurali, mutata in pietra, orditura portante del tetto in legno e copertura a tegole, coppi o "lose". Sono tassativamente escluse le tettoie di fattura precaria con struttura portante in legno o ferro e copertura in lamiera, eternit, o altro materiale assimilabile. 13 Per i fabbricati rurali esistenti (abitazioni rurali ed attrezzature agricole) alla data di approvazione del P.R.G. tanto nelle aree agricole propriamente dette che in quelle montane, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché, "una tantum" le operazioni di ammodernamento di cui alla categ. VIII del precedente art.8. 14 Sono altresì ammessi gli interventi che eccedono l'ammodernamento e rientrano quindi fra gli interventi di ampliamento, sopraelevazione, ricostruzione anche parziale di fabbricati preesistenti, a condizione che rispettino i parametri di intervento e tutte le norme fissate per la nuova edificazione e precisate nel presente articolo. 15 Ai fabbricati esistenti che ricadano in fasce di protezione dei nastri e degli incroci stradali attrezzati e non, sono consentiti i seguenti tipi di intervento: - manutenzione ordinaria (Categ. I); - manutenzione straordinaria (Categ. II); - modifiche interne (Categ. III) e ristrutturazione edilizia (Categ. VI) di tipo A e B con il recupero anche delle tettoie esistenti ma senza aumenti di volume; - demolizione e ricostruzione del fabbricato stesso, fuori della fascia di rispetto, con pari volume e pari superficie coperta, solo nel caso di cui al 10° comma art. 27 L.R. 56/77 e s.m.i.. 16 Nelle aree agricole propriamente dette sono ammesse: 1) la residenza rurale; 2) le attrezzature connesse all'esercizio dell'attività agricola (silos, serre, stalle, scuderie e simili, magazzini, locali per la conservazione dei prodotti agricoli, tettoie, bassi fabbricati, ecc.); 3) gli impianti di conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione della produzione degli imprenditori agricoli singoli od associati, purché tali impianti non risultino nocivi o molesti e la capienza dell'impianto non superi di oltre il 20% la capacità produttiva della e/o delle aziende agricole facenti capo al medesimo e configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 C.C.; 4) le attività di servizio alla circolazione come impianti di distribuzione del carburante e le attrezzature minime diristoro per gli utenti della strada annesse agli impianti di distribuzione del carburante. Tali attrezzature sono consentite ed autorizzate solo a titolo precario. Esse dovranno rispettare il rapporto massimo di copertura di 1/10 rispetto alla superficie del lotto pertinente; 5) Fra le destinazioni ammesse vi sono anche gli allevamenti zootecnici aziendali; 6) Bassi fabbricati uso deposito attrezzi agricoli a servizio di fondi coltivati da soggetti proprietari dei fondi stessi ma privi dei requisiti di cui al 3° comma dell'art. 25 L.R. 56/77 e succ. mod.. Condizioni per l'ottenimento della relativo Permesso di costruire sono: a) l'assenza di altri edifici a tale scopo destinati o destinabili; b) superficie lorda massima mq. 40; c) altezza non superiore a m. 3,00 all'imposta del tetto; d) caratteristiche costruttive consone all'ambiente e prescritte dall'Amministrazione Comunale; e) possibilità di costruzione del basso fabbricato "una tantum"; f) atto di vincolo notarile al mantenimento della destinazione d'uso. 17 Gli allevamenti aziendali di nuova costruzione, dovranno osservare le seguenti distanze: a) per i bovini, gli ovini, i caprini allevati in modo tradizionale con lettiera a produzione di letame: - m. 200 dalle zone edificabili residenziali - m. 25 da ogni abitazione (riducibili a m. 12,50 in caso di accordo scritto fra le parti interessate) - m. 12,50 dall'abitazione del conduttore b) per i suini, i sanati, gli avicunicoli: - m. 400 dalle aree edificabili residenziali - m. 50 da ogni abitazione (riducibili a m. 50 in caso di accordo scritto fra le parti interessate) - m. 25 dall'abitazione del conduttore. per le concimaie e le fosse liquami la distanza minima da rispettare dai locali di abitazione è di m. 20. 18 Nelle aree agricole montane sono ammesse le destinazioni di cui ai punti 1,2 precedenti. 19



Sull'intero territorio agricolo (aree agricole propriamente dette e montane) non si possono realizzare nuovi insediamenti ovvero intervenire su fabbricati esistenti ubicati in aree soggette a frane o dissesti di cui all' all. F di P.R.G e ai contenuti del P.A.I.... 20 Nelle aree dichiarate potenzialmente dissestabili nel citato All. F e P.A.I. avanti di procedere a qualsiasi intervento edilizio, devono essere messi in atto adeguati interventi di consolidamento del suolo, previa redazione di apposita perizia geologica. 21 Nelle aree dichiarate potenzialmente esondabili nel citato all. F e P.A.I. avanti di procedere a qualsiasi intervento edilizio é fatto obbligo provvedere al consolidamento degli argini dei corsi d'acqua, al potenziamento della vegetazione spondale anche con allontanamento della coltura del pioppo, manutenzione dei canali e delle rogge. 22 La nuova edificazione nelle aree agricole (propriamente dette e montane) - compresi ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali di fabbricati preesistenti che eccedano i limiti dell'ammodernamento - va riferita all'azienda agricola. Il richiedente deve indicare il proprio centro aziendale e conseguentemente gli appezzamenti componenti l'azienda che intende utilizzare ai fini del calcolo della densità fondiaria per le abitazioni rurali. 23 Il richiedente deve altresì fissare i limiti topografici del proprio centro aziendale sulla base di definizioni esistenti quali: recinzioni, fossi, filari, ecc. e/o sulla base di destinazioni particolari delle aree formanti il centro stesso: qualiaia, cortile, deposito di letame, orto familiare, ecc. 24 Detti limiti definiscono l'area del centro aziendale rispetto al quale si dovrà, in sede di progetto, verificare il rapporto di copertura. Tale rapporto massimo é fissato per tutte le aree agricole in 1/3 (un terzo) e comprende tanto i fabbricati destinati tutto o in parte alla residenza rurale, quanto quelli (aperti e chiusi) destinati alle attrezzature agricole ed agli impianti di conservazione, trasformazione, commercializzazione dei prodotti agricoli. 25 La densità fondiaria può essere calcolata sugli appezzamenti - anche non contigui - componenti l'azienda ed in proprietà del richiedente (con esclusione di quelli classificati catastalmente come incolti) entro la distanza dal centro aziendale che il Comune riterrà, nelle diverse situazioni aziendali, congrua ai fini della formazione di una corretta proprietà coltivatrice. 26 La densità fondiaria si calcola al lordo dei fabbricati esistenti con esclusione di tutti quei fabbricati - vecchi e nuovi - destinati alle attrezzature agricole ed agli impianti di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli. 27 L'accorpamento degli appezzamenti ai fini del calcolo della densità fondiaria deve risultare da apposito atto di vincolo, regolarmente trascritto, che regoli il trasferimento di cubatura e sancisca la non edificabilità dei terreni che hanno ceduto la propria cubatura. Lo stesso atto di vincolo deve sancire l'impegno del richiedente a mantenere all'immobile la destinazione agricola. Analogo impegno va esteso all'area di pertinenza del centro aziendale che viene in questo modo asservita definitivamente al centro stesso. 28 La nuova edificazione deve rispettare i seguenti limiti : - densità fondiaria: art. 25 L.R. 56/77 e succ. modif. con le precisazioni di cui al 4° comma del presente articolo; - distanza dai confini: minimo m. 5,00 - confrontanza: minimo m. 10,00 (riducibili a m. 5,00 fra fabbricati accessori della stessa azienda) fatti salvi i minimi di confrontanza, é ammessa l'edificazione a confine o a distanza inferiore ai prescritti m. 5,00 previo atto di vincolo notarile debitamente registrato e trascritto da stipularsi fra le parti interessate e con l'intervento nel rogito stesso del Comune. - allineamenti stradali in atto o previsti dal P.R.G. o, in difetto, le disposizioni di cui al Codice della Strada. - altezza massima m. 9,00 e n. 3 piani f.t. 29 I nuovi fabbricati destinati alle attrezzature agricole ed agli impianti di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli che non sono computati nella densità fondiaria, devono rispettare i limiti di distanza dai confini, confrontanza ed allineamento di cui al comma precedente. 30 I fabbricati rurali esistenti, che non abbiano mai avuto destinazione residenziale, possono essere adibiti a ricovero animali e/o allevamenti, a prescindere dalla loro distanza dai fabbricati di abitazione del conduttore; la distanza dai fabbricati di abitazione in proprietà di terzi non potrà essere inferiore a m. 20 derogabili con accordo scritto fra le parti. L'intervento edilizio necessario per il cambio d'uso non può prevedere la demolizione e ricostruzione del fabbricato. 31 Il Permesso di costruire per le nuove costruzioni ad uso agricolo, é rilasciato ai soggetti di cui al 3° e 4° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. modif. 32 Nelle aree omogenee agricole non sono ammesse attività produttive non compatibili e in contrasto con la destinazione d'uso dell'area stessa. 33 Le eventuali destinazioni commerciali previste dalle norme e dalle schede specifiche d'area sono da intendersi quali esercizi di vicinato per tutti quegli ambiti esterni agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali,



come riportate negli elaborati grafici di PRGC, in attuazione di quanto approvato dalla Delibera del Consiglio Comunale n.69 del 16/11/2006. Per gli ambiti compresi nei limiti degli addensamenti e localizzazioni le destinazioni commerciali possono assumere la tipologia ammessa per i comuni intermedi come riportato dalla tabella 4 dell'art. 17 dell'allegato A alla DCR n. 563-13414 del 1999, come aggiornata dalla Delibera di Consiglio Regionale n. 59-10831 del 24.03.2006.

34 Installazione campi fotovoltaici:

Art. 1 Definizioni - Impianto solare fotovoltaico: impianto per la produzione diretta di energia elettrica mediante la conversione della energia irradiata dal disco solare, comprensivo di moduli fotovoltaici, gruppo di conversione (inverter), cavi di collegamento, quadri elettrici, cabine di trasformazione, piste di accesso e servizio, ed, in generale, tutti i componenti e le infrastrutture necessarie ad una installazione a regola d'arte, alla corretta manutenzione ed immissione nel punto di connessione dell'energia prodotta nella rete elettrica o nel punto di connessione e smistamento alle singole utenze elettriche da essi alimentate, ivi comprese le strutture di vettoriamento della stessa;

- **Campo fotovoltaico:** impianto solare fotovoltaico poggiante direttamente sul suolo tramite appositi supporti o strutture, compresi gli impianti ad inseguimento;

- **Potenza nominale o di picco:** massima potenza erogabile dal generatore fotovoltaico in condizioni di funzionamento standard (STC: irraggiamento 1kW/m² e temperatura di 25°C);

Art. 2 Campo di applicazione

1. Il presente regolamento disciplina le installazioni e ristrutturazioni, sul territorio comunale, di campi fotovoltaici la cui potenza di picco è superiore a 20KWp;

2. Sono esclusi dal presente regolamento gli impianti solari fotovoltaici la cui installazione è prevista su elementi di arredo urbano e viario, sulle superfici esterne degli involucri di fabbricati e strutture edilizie di qualsiasi funzione, a prescindere dalla potenza nominale.

3. Sono fatte salve tutte le normative applicabili in materia di beni culturali, paesaggio ed edilizia.

Art. 3 Localizzazione degli impianti

1. I campi fotovoltaici possono essere, in linea generale, consentiti nelle seguenti zone urbanistiche così come definite dal PRGC: ... d) Aree agricole, preferibilmente su terreni individuati dalla Carta di Capacità d'Uso del Suolo, redatta dall'IPLA per conto della Regione Piemonte, in classi superiori alla 2;

2. Sono anche consentiti su aree o terreni appartenenti al patrimonio del Comune di Barge pure se ricadenti al di fuori delle specifiche aree pubbliche individuate dal P.R.G.C.;

3. I campi fotovoltaici sono consentiti solo nel rispetto delle prescrizioni di seguito riportate e superata la procedura di verifica, ove prevista dalla L.R. 40/98, nelle seguenti aree:

a) Aree in fascia B e C (riferite al Fiume Po); aree in zone di esondazione e dissesto morfologico di carattere torrentizio di pericolosità media; come individuate dal P.A.I.: dovrà essere dimostrata la compatibilità idraulica dell'opera tramite idonea documentazione che permetta di escludere che l'operageneri una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso e dovrà essere sottoscritto precedentemente al rilascio del titolo edilizio un atto di impegno di rinuncia ad avvalersi di risarcimenti pubblici nel caso di futuri danni provocati da eventi di piena; per gli impianti in fascia B viene richiesta anche la dimostrazione della pubblica utilità e la non altrimenti localizzabilità.

b) Territorio vincolato ai fini paesaggistici, D.lgs 42/2004: dovrà essere conseguita autorizzazione da parte dell'Ente competente e dovranno essere messe in atto le relative eventuali prescrizioni.

4. L'installazione di campi fotovoltaici non è comunque consentita nelle seguenti zone di esclusione:

a) Aree caratterizzate da frane attive, conoidi attivi e pericolosità molto elevata; aree in zone di esondazione e dissesto morfologico di carattere torrentizio a pericolosità elevata; aree in fascia A; come individuate dal P.A.I.;

b) Terreni ad uso agricolo qualora in fascia di rispetto: - stradale; - idrografica; - da aree urbanizzate ed urbanizzande di natura residenziale pari a ml. 200; - da fabbricati di abitazione in proprietà di terzi pari a ml. 100

Art. 4 Norme specifiche

1. lungo i confini dell'intera area costituente il campo fotovoltaici dovrà essere messa a dimora una barriera vegetale con funzione di parziale schermatura dell'impianto, utilizzando specie arboreoarbustive preferibilmente di origine autoctona, tale barriera può anche non rispettare l'altezza massima prevista nel regolamento edilizio per le recinzioni a siepe

2. la recinzione dell'impianto deve rispettare l'altezza massima prevista dal regolamento edilizio, ml. 1,70, e può essere realizzata esclusivamente con paletti in ferro e rete metallica di colore verde; si esclude la possibilità di realizzare recinzioni in muratura piena. Per garantire il passaggio della fauna, la recinzione dell'impianto deve essere rialzata di almeno 20 cm dal piano di campagna

3. i locali a servizio dell'impianto dovranno essere ubicati in bassi fabbricati, altezza di



imposta della copertura non superiore a 3 ml., con tetto a due falde, sono categoricamente esclusi tetti piani e ad unafalda, con struttura portante in legno e copertura in manto di tegole colore rosso; nella documentazione tecnica allegata alla richiesta del titolo edilizio abilitativo è obbligatoria la strisciata di facciata che evidenzia i materiali e la tipologia costruttiva 4. dovrà essere descritta la viabilità esistente per il raggiungimento del sito e l'eventuale necessità di procedere al suo adeguamento e/o alla costruzione di nuove strade per l'accesso e l'esercizio dell'impianto; qualora debba essere autorizzata la realizzazione di nuove strade si configura l'ipotesi di assoggettamento a più di un'autorizzazione, facendo sì che la realizzazione dell'impianto rientri nell'applicazione del D.Lgs 387/03 che prevede la Procedura Unica Provinciale. 5. dovranno essere evidenziati gli elementi che possono determinare un impatto apprezzabile sull'ambiente elencando gli effetti negativi non evitabili o mitigabili, proponendo -ove possibili- adeguate misure di compensazione 6. i cavi convogliati dai pannelli ai locali inverter dovranno essere raccolti in cavidotti interrati 7. dovrà essere stimato l'impatto elettromagnetico presso i recettori (abitazioni) presenti nell'area in esame mediante una duplice misurazione ante e post operam. Tale verifica di compatibilità elettromagnetica dovrà essere eseguita anche per le stazioni di disconnessione e le sottostazioni elettriche 8. dovrà essere presentata la verifica di impatto acustico, redatta secondo i contenuti di cui alla D.G.R. 2 febbraio 2004, n. 9-11616 (obbligo sancito dall'art. 8 della Legge 26 ottobre 1995, n. 447 e dall'art. 10 della Legge Regionale 20 ottobre 2000, n. 52) 9. dovrà essere presentato un programma delle verifiche e dei controlli finalizzati a rilevare il livello prestazionale e di redditività dell'impianto nel corso della sua vita, prevedendo la periodica trasmissione, con cadenza annuale, dei risultati dei rilievi effettuati al Settore provinciale Risorse Naturali, al Servizio provinciale VIA, al Comune di Barge ed all'ARPA Dipartimentale di Cuneo. Dovrà essere individuata in planimetria l'eventuale presenza di linee elettriche. Dovrà essere indicato, anche planimetricamente, il prevedibile punto di consegna dell'energia prodotta al Gestore elettriconazionale, precisando le modalità di adduzione/allacciamento alla rete di distribuzione. Dovrà essere descritto in maniera esaustiva il destino degli eventuali scarichi che potrebbero generarsi, nel caso fossero previsti, dai servizi igienici e dalle docce installati a servizio del cantiere 10. qualora si rendesse necessario l'uso di acqua per la pulizia periodica dei pannelli, essendo tale operazione assimilabile al concetto di lavaggio aree esterne di cui al D.P.G.R. n. 1/R del 20/02/2006 relativo alla disciplina delle acque meteoriche, non potrà essere utilizzato alcun additivo o detergente. L'uso di tali prodotti comporterebbe infatti la necessità di raccolta e trattamento dell'acqua per evitare la contaminazione del suolo 11. al termine del ciclo di vita utile dell'impianto, il titolare dell'impianto o, ove egli non provveda, il proprietario del terreno, è tenuto a dismettere, a propria cura e spese, tutte le opere e le componenti dell'impianto provvedendo al ripristino dello stato dei luoghi nelle condizioni ante operam. In detta fase di dismissione dovrà essere evitato qualsiasi rischio di inquinamento; i rifiuti originati dallo smantellamento dell'impianto -previa classificazione- dovranno essere avviati preferibilmente al recupero o, in subordine, allo smaltimento presso impianti debitamente autorizzati, nel rispetto della vigente normativa in materia. Sulla base delle predette considerazioni, deve essere presentato il progetto di dismissione dell'impianto. La rimessa in pristino del sito dovrà essere eseguita entro un anno, periodo prorogabile previa motivata richiesta all'autorità competente 12. l'omissione dello smontaggio dell'impianto e/o della remissione in pristino del sito nei termini sopra descritti comporterà, da parte dell'Amministrazione, l'intervento sostitutivo e l'applicazione delle norme penali di cui al D.Lgs. 380/2001 e s.m.i. 13. Il titolo abilitativo per la realizzazione dell'impianto in area agricola, è condizionato a stipula di atto di impegno unilaterale, registrato e trascritto, da parte del titolare dell'impianto e del proprietario del terreno, volto all'ossequio dei disposti del regolamento ed in particolare dell'obbligo di rimozione dell'impianto al termine del ciclo di vita utile, a pena dell'intervento sostitutivo da parte della Pubblica Amministrazione 14. in area agricola le strutture afferenti ai campi fotovoltaici non potranno superare l'altezza di m. 5,00, calcolata con riferimento al bordo superiore del pannello nel momento di massima inclinazione rispetto all'orizzontale 15. Nelle aree agricole utilizzate per l'installazione dei campi fotovoltaici dovranno essere comunque effettuate adeguate cure colturali (sfalci, mantenimento della copertura erbosa) al fine di evitare l'impoverimento e l'erosione dei terreni. In sede di progetto dovrà essere presentato un piano di manutenzione 16. Le



aree agricole su cui sono ubicati i campi fotovoltaici potranno, ove ciò sia possibile, continuare ad ospitare coltivi 17. Il mantenimento della coltre erbosa ove il terreno su cui sono insediati i campi fotovoltaici non sia destinato a coltura, dovrà essere condotto senza l'uso di diserbanti Art. 5 accostamento di impianti 1. Qualora si verifichi l'accostamento di campi fotovoltaici mediante la costruzione nelle immediate vicinanze, anche se si tratta di progetti riferiti a proprietà fondiarie e/o soggetti attuatori diversi che siano o meno collegati allo stesso punto di trasformazione e/o di consegna presso la rete del pubblicogestore, tale da generare complessivamente una potenzialità maggiore o uguale a 1 MW, la richiesta verrà trasmessa alla Provincia per la verifica degli adempimenti di cui alla L.R. 40/98, in quanto si configura un impatto cumulativo delle iniziative. 2. A tutela del paesaggio e della risorsa agricola l'accostamento si verifica quando la distanza tra i campi fotovoltaici sia minore o uguale a ml. 400. Si richiama puntualmente la D.G.R. n. 3-1183 del 14.12.2010 e l'allegato "Individuazione delle aree e dei siti non idonei all'installazione di impianti fotovoltaici a terra ai sensi del paragrafo 17.3 delle linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili emanate con il decreto ministeriale del 10.09.2010" con particolare riguardo per le zone caratterizzate dalla presenza di architetture rurali di interesse storico-culturale e di coltivazioni di prodotti di qualità caratteristici del territorio.

Prezzo base d'asta: € 31.430,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 83/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.430,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Barge (CN) - Borgata Clara o Salvai, Via Beltramone 75/A angolo via Montescotto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 54, Sub. 3, Categoria C7 - Fg. 87, Part. 356, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	250,00 mq
Stato conservativo:	Gli immobili si trovano in discreto stato di manutenzione. Non risultano occupati da persone. L'abitazione è vuota, priva di arredi, è chiusa e sotto la custodia della proprietà. Anche la tettoia di pertinenza è in discreto stato di manutenzione. L'interno è occupato dai più svariati tipi di materiali (elettrico, edile, legno ecc...).		
Descrizione:	Porzione di abitazione civile edificata su tre livelli, così composta: cantina e locale taverna al piano terra; soggiorno, cucina e bagno al piano primo; Camera, piccolo wc e locale sottotetto al piano secondo. Tettoia di pertinenza in corpo staccato edificata su due livelli.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a CUNEO - SALUZZO il 01/10/2018
Reg. gen. 6642 - Reg. part. 796
Quota: 1/1
Importo: € 78.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 52.000,00
Spese: € 26.000,00
Percentuale interessi: 2,75 %
Rogante: POLI CAPPELLI RAFFAELLA
Data: 24/09/2018
N° repertorio: 22291
N° raccolta: 14490

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CUNEO - SALUZZO il 10/02/2025
Reg. gen. 844 - Reg. part. 675
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CUNEO - SALUZZO il 07/07/2025
Reg. gen. 5026 - Reg. part. 4063
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

